

Relazione sulla Gestione

(art.2428 c.c.)

Signori Azionisti,
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottoponiamo alla Vostra approvazione la presente relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dall'art. 2428 c.c. e quelle indicate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

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

Desideriamo in primo luogo ricordare che il presente bilancio viene sottoposto all'esame dei Comuni Soci nei termini ordinari previsti dalla legge.

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

Già lo scorso anno avevamo segnalato che, dopo un lungo periodo di assestamento caratterizzato da ripetuti e contrastanti cambi di indirizzo soprattutto di origine comunitaria, sembrava essersi raggiunta una fase di relativa stabilità.

Così sembravano perdere interesse alcune problematiche che in passato avevano destato qualche preoccupazione, quali le tipologie di affidamento del servizio di gestione del patrimonio o la stessa struttura delle società partecipate. E questo anche per la constatazione che, al di là di mere questioni di principio, l'incidenza pratica di queste situazioni sul complesso mondo del libero mercato era ed è molto relativa.

Negli ultimi mesi però, soprattutto per il forte impulso dell'attuale esecutivo, ha preso nettamente consistenza una politica che a fronte di alcuni innegabili aspetti positivi presenta anche significativi punti d'ombra.

Ci riferiamo alla programmata dismissione in blocco delle aziende partecipate.

Su tutti i giornali appaiono periodicamente cifre più o meno realistiche sulla consistenza quantitativa del fenomeno, accompagnate da giudizi sommari che accomunano tutte queste strutture in un unico grande calderone di enti da sopprimere.

E così gli Enti Locali hanno dovuto predisporre piani generali di dismissione, alcuni più documentati e realistici, altri più fantasiosi, tutti comunque accomunati dalla caratteristica di rispondere ad un obbligo derivante da una legge statale, e quindi di rappresentare la traduzione pratica di scelte politiche maturate altrove.

La realtà è che lo Stato sta perseguendo un generale processo di abdicazione al proprio ruolo, rinunciando a mantenere una presenza diretta in alcuni settori anche vitali dell'economia e della società; e se ciò può essere un bene, perché nessuno oggi vorrebbe rivedere in vita un ente pubblico che disciplini il mercato delle banane, occorre però andare più a fondo del problema per arrivare a stabilire quali e quanti enti servono e quali

vanno soppressi non in base al semplice calcolo delle risorse disponibili ma in base alla volontà di restare in settori nei quali solo una presenza pubblica può garantire l'accesso di tutti i cittadini a beni di primaria importanza.

E se non si riesce ad approfondire l'analisi, come sembrerebbe leggendo interventi e studi anche autorevoli, la soluzione non può certo essere il fare di ogni erba un fascio e radere al suolo quanto anche di valido è stato fatto in passato ed oggi. Sarebbe invece più necessario e utile salvaguardare e promuovere le attività di aziende e istituti la cui funzione sociale è rilevante.

Per quanto riguarda il settore casa sembra che lo Stato, dopo aver interrotto ogni forma di finanziamento diretto, voglia quanto meno forzare le Regioni ad adottare scelte radicali in nome dei presunti risparmi di spesa ottenibili.

E la Regione Toscana, che spesso si distingue per lo zelo nell'adeguarsi a questo tipo di direttive, sta nuovamente mettendo mano ad un massiccio accorpamento degli enti gestori che vedrebbe come risultato un unico soggetto con sede a Firenze e sedi decentrate nelle attuali province.

Si può discutere molto sull'entità del risparmio ottenibile, sia in termini di costo degli amministratori che delle strutture operative; ma bisogna sempre ricordarsi che se da una parte c'è un taglio, da qualche altra parte c'è qualcuno che inevitabilmente ne subisce gli effetti. E se questo qualcuno è un'utenza già per definizione svantaggiata perché composta da soggetti anziani, spesso invalidi, dalle limitate possibilità economiche, sempre necessariamente alle prese con strutture di cui spesso non capisce bene ruolo e finalità, bisognerebbe decisamente muoversi con grande cautela, evitando i proclami e le frasi ad effetto ostentate sui social network e cercando interventi più mirati.

Una ragione in più per tenere un atteggiamento prudente nella riforma del settore è data dalla storia dell'attività degli ultimi decenni ed anche dalla recente riforma della pubblica amministrazione (decreti di attuazione della Legge n.124/2015, conosciuti come decreti "Madia" dal nome dell'attuale Ministro), che ridefinisce gli ambiti dell'azione pubblica e andrebbe preliminarmente attuata applicandone i nuovi indirizzi e limiti e verificandone gli effetti.

Sulla storia del settore casa negli ultimi decenni siano consentite alcune considerazioni.

Col finire del secolo passato c'è stata una sorta di implicita presa d'atto del venir meno della funzione dello Stato nel campo dell'edilizia ed in quello dell'edilizia pubblica in particolare.

Prima un piano potente di dismissione del patrimonio e.r.p. (Legge n.560/1993) poi la soppressione dell'imposta sul lavoro che alimentava i fondi Gescal (1999). Infine la riforma del titolo V della Costituzione che assegna le funzioni della casa alle Regioni.

Di fatto saranno per oltre tre lustri i fondi provenienti dalle dismissioni ed i residui fondi Gescal ad assicurare il sostegno alle politiche di settore alimentando i programmi di investimento, recupero e manutenzione straordinaria.

Programmi di portata assai modesta rispetto ai decenni precedenti e contraddittori anche rispetto ai risultati. Basti pensare che a fronte di circa 1300 appartamenti alienati se ne sono realizzati poco più di 300.

Questo è stato anche il periodo in cui si sono sperimentate iniziative di politiche pubbliche rivolte a nuove categorie sociali, oltre il limite per l'e.r.p., come quelle per la cosiddetta "fascia grigia", i fondi immobiliari finanziati dalla Cassa Depositi e Prestiti, l'housing sociale.

Tutte iniziative che hanno colto l'attenzione della stampa e della pubblica opinione, ma che nei numeri dei risultati non hanno segnalato alcunché di rilevante.

C'è anzi un evidente squilibrio tra l'annunciato fondo da due miliardi della Cassa ed il magro risultato in alloggi prodotti.

Di contro invece, c'è stata una crescita delle attese nelle graduatorie e.r.p. a partire dai primi anni duemila: attese insoddisfatte in Italia, in Toscana e anche nella nostra provincia se è vero come risulta dall'analisi dello studio Federcasa di Nomisma che in Italia mancano 900.000 alloggi.

Ad Arezzo sono poco meno di 3000 le domande inevase, ed in Toscana 25000.

In questa situazione di acclarato bisogno c'è un elemento di profonda diversità rispetto alle liste di attesa tradizionali così come le abbiamo conosciute storicamente: prima le richieste erano principalmente segnate da un elemento di disagio economico, oggi la nuova richiesta di utenza è rappresentata oltre che dall'aspetto economico anche da un forte e diffuso elemento di disagio sociale (handicap, divisione di nuclei, fenomeni di marginalità, disagio psichico, emarginazione di migranti, etc.).

In questo quadro si è sviluppata una politica regionale del settore di riforma e di sostegno contraddittoria.

Prima coraggiosa, innovativa e coerente con il quadro politico generale, poi burocratica, accentratrice ed incoerente al manifestarsi dei bisogni fino alla cancellazione delle risorse già destinate.

Si ricorda infatti che la prima riforma regionale alla fine degli anni '90 poneva in capo ai Comuni l'intero patrimonio pubblico di alloggi.

Chi governa il territorio, rileva i bisogni, dispone del patrimonio è il soggetto che programma: il Comune che lo fa è il Comune che gestisce attraverso uno strumento che sono le società di ambito.

Le società sono nate con molte difficoltà: tra questioni territoriali e di rappresentanza ma soprattutto in un quadro di riferimento che è stato per molti anni quello delle aziende regionali disciplinate dalla L.R. n.96/1996, rimasta immutata fino all'anno scorso, e nella sostanza non modificata dalla neanche dalla L.R. n.41/2014 per quanto riguarda la sovrastruttura burocratica di adempimenti inutili sottoposti al vaglio di forma regionale.

Mantenendo tutti i vincoli regionali e con l'eredità di ufficio pubblico la nostra Società (come le altre della Toscana, salvo rare eccezioni) si è assestata ed ha costruito il proprio equilibrio sia nelle attività che nei conti. Tutto questo in condizioni rese anche più difficili dalla politica regionale che appena dopo il compimento del quinto anno di vita dei nuovi soggetti pose con forza la necessità di un accorpamento regionale.

Un serrato confronto con l'assessorato regionale alla casa consentì allora (2009/2010) di definire le priorità per quelle che erano e vennero impegnate in un piano regionale per circa 200 milioni di euro le risorse da destinare all'edilizia pubblica e privata.

Quei fondi, residui ex Gescal, a destinazione vincolata e fino ad allora gestiti fuori dal bilancio regionale destinati separatamente a due linee, una privata ed una pubblica, furono messi nel bilancio della Regione ed assegnati a bando. La quasi totalità se la aggiudicarono le società di gestione (il LODE aretino per il 14% circa) e su questi sostanzialmente abbiamo lavorato e stiamo lavorando negli ultimi cinque anni.

A tutt'oggi, con un quadro normativo di riferimento del tutto incoerente con la natura e gli scopi assegnati che rende complicato e inutilmente difficile il compito, riteniamo, e lo dicono i numeri, di aver adempiuto ed essere in condizione di adempiere alla funzione. Nei Soci e nei soggetti istituzionali deve essercene consapevolezza. Una consapevolezza corroborata dalle crescenti funzioni sociali che la situazione richiede e che ci sono assegnate e che con dignità stiamo svolgendo:

- prevenzione sfratti per morosità dei privati;
- agenzia sociale per l'affitto da privati;
- attestazioni detrazioni fiscali degli assegnatari;
- governo della morosità degli assegnatari;
- rateizzazioni canoni e spese condominiali degli assegnatari;
- collaborazione con i servizi sociali dei Comuni per assistenza agli assegnatari;

- presenza sociale nei quartieri popolari;
- recupero e riuso mobilia per assegnatari disagiati.

Per ognuna di queste nuove funzioni, che vanno oltre al recupero, nuova costruzione e riqualificazione di alloggi su cui comunque siamo impegnati, occorre creare nuova consapevolezza prima di avanzare una proposta malponderata di riordino che, prescindendo da tale analisi, può produrre instabilità e disagio nei gestori il cui costo potrebbe essere pagato da soggetti, gli utenti e.r.p., che per condizioni sociali ed economiche non sono in grado di sopportarlo.

Sempre sulla stessa linea dell'intervento radicale si pone un'altra innovazione in programma, avviata lo scorso anno, e cioè la riforma del Codice degli Appalti.

Già avevamo accennato al ruolo di sempre maggior rilievo assunto dal Commissario per la lotta alla corruzione, gli sviluppi dell'ultimo periodo hanno spinto ancora di più in questa direzione.

Così è nata una riforma che prevede la totale eliminazione dell'attuale Codice e del Regolamento, sostituiti da un testo più ridotto che dovrebbe essere pubblicato a giorni e che sarà integrato in varie forme dai contributi dell'Autorità Anticorruzione.

L'idea di snellire il corpo normativo di per sé sarebbe anche apprezzabile, tuttavia andrebbe meglio valorizzata l'esperienza maturata con l'attuale Codice.

Anche il testo attuale, se pure prolisso, ha un'impostazione di fondo valida ed attuale. Quello che non va e che non è mai andato bene è l'atteggiamento di molti operatori che da sempre incessantemente continuano a cercare tutti i modi di utilizzare le norme per aggirare, eludere, strumentalizzare a propri fini le procedure, forzando le interpretazioni e condizionando tutti gli altri soggetti a proprio vantaggio.

E' rimasto famoso l'intervento di un magistrato del settore che affermò di conoscere molte imprese del tutto sprovviste di operai ma con intere squadre di legali di fiducia.

Facile quindi pensare che, qualunque sia la legge che nascerà, se non si porrà attenzione a favorire un radicale cambio di mentalità dei destinatari anche i nuovi testi otterranno poco effetto.

Per quanto riguarda la normativa regionale, come previsto sta procedendo con fatica l'attuazione della legge sulle vendite di alloggi di e.r.p.

I motivi sono molteplici: il costo relativamente adeguato degli appartamenti, certamente superiore rispetto alle svendite volute con la Legge 560 del 1993, la recessione economica che continua a privare le famiglie dei mezzi di sostentamento, le notevoli forme di tutela comunque concesse dalla legge a coloro che scelgono di non acquistare.

Alla data odierna un solo assegnatario tra tutti quelli interpellati ha manifestato il proprio interesse all'acquisto.

L'altra recente riforma regionale è quella riguardante i meccanismi di assegnazione e il calcolo dei canoni di locazione.

Anche qui la Regione ha seguito quella che sembra la moda imperante: in pratica, ha ascoltato tutte o quasi le voci dei soggetti coinvolti, ma al momento di decidere non ha seguito nessuno dei suggerimenti raccolti scegliendo una strada autonoma che ha creato non poche difficoltà.

Un primo se pure parziale bilancio sull'applicazione conferma quanto era facile immaginare, e cioè le grandi difficoltà create alle fasce di utenza economicamente più deboli dall'impatto del nuovo canone minimo salito da 13 a 40 euro.

Certo un adeguamento era necessario, ma una maggiore gradualità avrebbe senz'altro contribuito ad alleggerire l'urto subito dagli assegnatari meno abbienti.

Nel complesso possiamo comunque dire che, anche grazie all'attività svolta dagli uffici interessati, la novità è stata assorbita in maniera non traumatica.

Un altro aspetto da segnalare della nuova normativa è poi curioso: la Regione, che in più occasioni sembrava sminuire il ruolo delle assemblee dei LODE, ha delegato nella nuova legge a questi organi il compito di ridefinire ed integrare con un regolamento decentrato alcuni delicatissimi meccanismi riguardanti l'assegnazione, le variazioni ai nuclei familiari e le decadenze.

Nel LODE di Arezzo l'attività di elaborazione del nuovo regolamento, gestita da un'apposita commissione cui ha preso parte anche una rappresentanza di Arezzo Casa, ha avuto termine a fine 2015, appena in tempo per l'emanazione dei nuovi bandi di assegnazione aggiornati.

Apriamo qui una piccola parentesi per evidenziare che, nel normale avvicendamento di incarichi che caratterizza tutte le strutture operative, la funzionaria che nell'ambito del Comune di Arezzo ha per lungo tempo avuto la responsabilità dell'Ufficio Casa e contemporaneamente ha assicurato le funzioni di segreteria del LODE è stata destinata ad altro servizio.

Ci sembra quindi opportuno ringraziare la dr.ssa Cecchi per la collaborazione sempre avuta con le strutture di Arezzo Casa, soprattutto per le sue funzioni di coordinamento dell'attività del LODE, che dei Comuni è l'interfaccia operativa nell'interesse primario dell'utenza.

Confidiamo nella capacità e nell'impegno del Comune capoluogo, nell'ambito della propria riorganizzazione degli uffici, di assicurare una soluzione adeguata a garantire l'elevata qualità del coordinamento amministrativo dell'ufficio LODE assicurata in passato.

Sempre in ambito di rapporti con gli altri Enti, è proseguita l'esperienza dei contributi regionali per la prevenzione degli sfratti per morosità "non colpevole", avviata nel 2011 e successivamente rifinanziata per gli anni successivi.

Determinante per l'efficacia del programma è stato l'impegno delle strutture comunali e di quelle di Arezzo Casa nel gestire le delicate trattative tra inquilini morosi e proprietari, che ha consentito l'utilizzo di tutti i fondi stanziati con consistenti benefici delle parti coinvolte.

La Società ha anche dovuto farsi carico di anticipare gli stanziamenti dei fondi, ancora in attesa del reintegro da parte dei Comuni, consentendo così l'indispensabile tempestività di intervento la cui mancanza in altri ambiti locali ha vanificato l'efficacia dell'intervento.

* * *

Passando ad illustrare in generale l'attività di costruzione e di manutenzione del patrimonio, al di là degli aspetti di dettaglio che saranno esaminati nel seguito si può affermare in generale che anche il 2015 come gli anni precedenti è stato un anno caratterizzato da una buona regolarità nell'attuazione dei programmi avviati.

In particolare, è stata definita e conclusa la progettazione dell'ultimo intervento facente parte del programma ministeriale "Contratto di Quartiere II", relativo al complesso edilizio ex Manifattura Tabacchi in Sansepolcro, mediante lo stralcio della parte essenziale del fabbricato su cui sarà eseguito il recupero che è in corso di appalto in questi giorni e che porterà a realizzare 12 alloggi.

Ha preso il via anche il piano integrato localizzato da anni in Arezzo - Pesciola, che dovrebbe portare alla costruzione di n.15 alloggi di edilizia sovvenzionata, 11 di edilizia agevolata in locazione ed altri 11 di edilizia privata che la Società attua in partenariato con l'Impresa COCI.

Straordinario è stato l'impegno della Società e delle istituzioni coinvolte affinché il contributo pubblico assegnato da anni non andasse perduto nei procedimenti fallimentari

che hanno interessato la società proprietaria dei terreni e l'impresa aggiudicataria del bando.

Prosegue poi lo sforzo della Società per migliorare la qualità dell'attività manutentiva degli alloggi curando la progettazione, l'attuazione e la verifica dei risultati.

Purtroppo, tutto si scontra con la scarsità delle risorse disponibili che derivano pressoché interamente dal bilancio e quindi in ultima analisi dai canoni, essendo ormai esauriti gli stanziamenti regionali.

Le poche risorse anticipate dal Ministero per il recupero alloggi (circa 150.000 euro) già impegnate impongono una cautela maggiore in questo tipo di spesa al fine di assicurare che tutti gli alloggi che si liberano vengano immediatamente riconsegnati come sta avvenendo, recuperando qualche difficoltà di alcuni anni fa (anche per l'applicazione del canone sanzionatorio alla proprietà!). A tal fine in alcuni casi si sono sperimentate soluzioni previste dalla L.R. n.41/2015 di riforma della L.R. n.96/1996, facendo ripristinare l'alloggio agli assegnatari con lavori eseguiti a scomputo.

Il rapporto con la struttura burocratica della Regione Toscana è entrato in una fase più neutra rispetto al passato, anche per la parallela diminuzione dei finanziamenti da cui consegue una minore necessità di controlli. Ma ovviamente questa non è una notizia positiva.

In ambito aziendale si persegue una sempre migliore integrazione tra le diverse branche di attività, nell'interesse dell'utenza che può rapportarsi più agevolmente con un'unica entità non rigidamente frazionata tra i diversi settori.

L'attività costruttiva e di recupero è proseguita senza particolari difficoltà, anche perché la mancanza di fondi sta gradualmente restringendo il numero degli interventi.

Nel 2015 sono stati consegnati sei nuovi alloggi.

Migliori risultati dal punto di vista quantitativo si sono avuti con il ripristino e l'adeguamento di alloggi sfitti finalizzato al graduale innalzamento degli standards abitativi, in molti casi non adeguati alle esigenze attuali, attività che ha portato all'ultimazione ed alla consegna di ben 87 unità. Sottolineiamo ancora che in pratica il finanziamento di questo tipo di interventi grava interamente sul bilancio della Società, e questo è sicuramente un indice dello sforzo di attuare una gestione positiva reinvestendo quanto più possibile nella conservazione e nel miglioramento del patrimonio i proventi da canoni di locazione.

Le nuove consegne, comprensive anche delle assegnazioni agli occupanti senza titolo prevista dalla citata L.R. n.41/2015, sono state complessivamente oltre 120.

Un sintetico aggiornamento va poi dedicato agli interventi di nuova costruzione di alloggi a canone concordato:

- **San Giovanni Valdarno** - costruzione n.25 alloggi in loc. Cetinale. Come detto nelle precedenti relazioni annuali, il fabbricato presenta gravi problematiche di natura tecnica che, nonostante l'elevata richiesta, ne hanno impedito la totale consegna agli assegnatari; il collaudo finale ha dato esito negativo, si è avviata la fase del contenzioso con la ditta appaltatrice e dei lavori di ripristino che si presentano particolarmente onerosi, e per i quali si stanno predisponendo i necessari atti tecnici ed amministrativi;

- **Castel San Niccolò** - il recupero del complesso edilizio dell'ex Collegio Salesiano è terminato. Nello stesso si sono ricavati 22 alloggi di cui 20 da destinare a canone calmierato perché assistiti da contributo regionale. Sono stati recuperati spazi

pubblici per conto del Comune destinati a teatro, sala riunioni e museo della pietra lavorata. E' in corso di approvazione il collaudo tecnico amministrativo, anche per la liquidazione del saldo del contributo regionale. Si conta altresì di poter dare seguito alla pratica di contributo aperta presso il Ministero dei Beni Culturali, cui siamo già stati ammessi. La liquidazione del contributo è importante per l'azienda anche per poter calmierare i canoni che, essendo legati al costo di costruzione, sono impegnativi per gli utenti.

A proposito dei due interventi citati, nonché di quello di Foiano della Chiana (12 alloggi in Via Di Vittorio), va detto che la situazione economica generale unita alla crisi delle banche nazionali e locali degli ultimi anni di cui si parla continuamente su tutti i mezzi di informazione ha effettivamente reso più vischiosi i meccanismi di concessione ed erogazione del credito.

Tenendo presente che Arezzo Casa per realizzare gli interventi e pagare il dovuto alle imprese evitando il blocco dei cantieri ha dovuto via via provvedere anticipando con le proprie disponibilità di cassa, diventa molto importante che si concludano celermente i contratti per la concessione dei mutui a copertura della quota non finanziata dalla Regione per reintegrare le liquidità.

Sono perciò in corso contatti molto avanzati con alcuni istituti di credito che dovrebbero portare entro breve alla stipula dei contratti di mutuo.

La questione si riaggancia al problema più generale dei tempi di erogazione dei finanziamenti statali e regionali, che sono vincolati da normative rigide e non derogabili.

In questi casi Arezzo Casa è costretta ad anticipare per cassa le competenze degli appaltatori per evitare contenzioso, lievitazione dei costi e blocco generalizzato dei cantieri, scegliendo giocoforza il male minore in attesa dei reintegri da parte degli Enti interessati.

E' quindi necessario un costante lavoro di bilanciamento tra le esigenze degli interlocutori, le tempistiche di legge e di contratto ed i rapporti con gli enti che erogano gli stanziamenti per garantire la liquidità indispensabile al normale andamento della Società, lavoro peraltro sino ad oggi efficacemente compiuto dagli uffici coinvolti.

Un breve cenno va anche fatto alla Agenzia Sociale per l'Affitto, esperienza nata lo scorso anno in ambito LODE ed attuata presso la sede di Arezzo Casa con riferimento principale al Comune capoluogo.

Rimandando a quanto si dirà nel seguito in termini più propriamente contabili, va detto comunque che se un bilancio sommario della pur breve esperienza può certamente definirsi positivo, tuttavia rimangono alcune zone d'ombra.

Siamo alla fine del primo anno di sperimentazione e c'è la consapevolezza che in termini economici e sociali il risultato è positivo, perché la decina di contratti fatti sottoscrivere ha risolto emergenze sociali di abitazione e perché soluzioni diverse e in alcuni casi obbligatorie per la presenza di minori avrebbero impegnato oneri per i competenti servizi sociali assai più rilevanti rispetto a quelli impegnati.

Resta comunque il limite che a fronte di oltre un centinaio di richieste di alloggio avanzate all'ASA non abbiamo nessuna disponibilità della proprietà.

Su questo dobbiamo riflettere se e come rilanciare l'attività e come allargarsi sul territorio oltre il capoluogo.

In ultimo, appare ormai definitivamente sfumata la possibilità di realizzare un grande intervento da 50 alloggi in Arezzo nell'area attualmente destinata agli spettacoli viaggianti.

Sui motivi (o meglio sulla insondabilità dei motivi) che hanno portato alla rinuncia da parte dell'amministrazione comunale precedente quella attuale ci siamo già ampiamente soffermati nelle relazioni degli anni scorsi, insistere in questa sede sarebbe inutile.

Resta il grande rammarico per un'occasione persa che difficilmente si ripresenterà in queste dimensioni e a breve termine.

Come resta altresì l'onere che la Società ha sostenuto, per conto del Comune, per la progettazione tecnica che, nell'impossibilità di essere riversato sul costo complessivo della realizzazione dell'intervento, dovrà essere rimborsato.

Pare opportuno sinteticamente rammentare il quadro riepilogativo degli ulteriori principali interventi su cui siamo impegnati:

- Arezzo - San Gemignano: acquisto e recupero per 19 alloggi. Lavori finiti, data la disponibilità al Comune che deve indicare gli assegnatari;
- Arezzo - Palazzo del Pero: nuova costruzione 12 alloggi. Lavori ultimati, da consegnare agli assegnatari. Il Comune deve fare le opere di urbanizzazione;
- Arezzo - Villaggio Gattolino: nuova costruzione 8 alloggi e centro sociale. Lavori assegnati alla ditta appaltatrice, due anni di tempo per l'ultimazione;
- Montevarchi - Levanella: nuova costruzione 24 alloggi. Lavori in corso, resta un anno di tempo per l'ultimazione;
- Bucine - località Abetina: nuova costruzione 6 alloggi. Lavori ultimati, data la disponibilità al Comune che deve indicare gli assegnatari;
- Castiglion Fiorentino - Palazzo Banti: acquisto e recupero per 9 alloggi. Lavori in corso, un anno di tempo per la conclusione;
- Civitella in val di Chiana - Ciggiano: nuova costruzione 4 alloggi e servizi. In fase di appalto, due anni di tempo per l'ultimazione;
- Civitella in val di Chiana - Tegoletto: acquisto e recupero per 5+4 alloggi. Lavori da avviare, un anno per il completamento;
- Sestino: nuova costruzione 4 alloggi. In fase di appalto, due anni di tempo per l'ultimazione;
- Sansepolcro - ex Manifattura Tabacchi: recupero per 12 alloggi. Gara di appalto effettuata, siamo nella fase di esame delle offerte, tre anni di tempo per l'ultimazione;
- Poppi - Badia Prataglia: acquisto e recupero per 10 alloggi ex Hotel Mimosa. Lavori terminati, in attesa di assegnazione dal Comune;
- Poppi - Badia Prataglia: acquisto e recupero per 6 alloggi ex albergo Verde Luna. Lavori in corso, da affidare il completamento, un anno per l'ultimazione;
- Poppi - Porrena: acquisto e recupero per 6 alloggi ex canonica di San Lorenzo a Sala. Lavori in corso, due anni per l'ultimazione;

- Bibbiena - Bibbiena Stazione - Via della segheria: recupero per 4 alloggi ex Casa Famiglia. Lavori terminati, in corso la richiesta di assegnatari al Comune;
- Subbiano - Santa Mama: acquisto e recupero per 4 alloggi ex Canonica di San Mamante. Lavori in corso, due anni per l'ultimazione;
- Lavori di manutenzione straordinaria assistiti da contributo statale per circa 500.000 euro: 3 ad Arezzo, 1 a Subbiano, 1 a Monte San Savino.

Si riassumono infine gli altri studi preliminari su cui gli uffici sono stati impegnati in attesa della possibilità di predisporre un piano operativo che attivi le risorse disponibili:

- Bibbiena: recupero ex convento;
- Capolona: recupero ex scuola San Martino;
- Cortona: recupero ex scuola San Lorenzo ed ex Casa del Popolo di Farneta;
- Civitella in Val di Chiana: recupero ex IPAB Pecchioli;
- Arezzo: recupero ex scuola di Frassineto.

Tali interventi che ad oggi non hanno una linea finanziaria immediata potranno in buona parte essere coperti con risorse proprie di edilizia sovvenzionata non appena concluso il mutuo relativo agli edifici di proprietà della Società i cui lavori sono stati pagati anticipatamente con tali fondi.

Si è affinata nel corso dell'anno la gestione amministrativa di fabbricati e condomini che ormai interessano gli edifici di intera proprietà pubblica totalmente e sono 125, e larga parte dei condomini in cui insistono anche le proprietà pubbliche per circa 80. Sono significativi gli interventi di manutenzione straordinaria in 9 condomini per quasi 700.000 euro di spesa (2 a Cavriglia, 1 a Monteverchi, 1 a Bucine, 1 a Subbiano, 2 ad Arezzo, 1 a Sansepolcro ed 1 a Sestino), oltre a due interventi di abbattimento di barriere architettoniche con l'installazione di ascensori (Poppi e Monte San Savino) per quasi 80.000 euro.

Complessivamente sono stati spesi per la manutenzione oltre 1.500.000, il livello più alto nella storia della Società.

Il canone medio e.r.p. è ulteriormente sceso di circa 2 euro nonostante l'aumento dei canoni minimi praticato da metà anno.

Esaurite queste considerazioni più generali, esaminiamo ora più in dettaglio l'andamento dell'attività di Arezzo Casa nel corso del 2015

SITUAZIONE DELLA SOCIETA'

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

	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Immobilizzazioni immateriali non ERP	20.134	42.976	- 22.842
Immobilizzazioni immateriali ERP	8.768.412	9.609.834	- 841.422
Totale immobilizzazioni immateriali	8.788.546	9.652.810	- 864.264
Immobilizzazioni materiali non ERP	6.498.132	6.474.653	23.479
Immobilizzazioni materiali ERP	6.080.280	3.797.663	2.282.617
Totale immobilizzazioni materiali	12.578.412	10.272.316	2.306.096
Immobilizzazioni finanziarie			
Crediti a medio lungo termine	1.902.241	2.090.204	- 187.963
Totale immobilizzazioni finanziarie	1.902.241	2.090.204	- 187.963
Attivo immobilizzato	23.269.199	22.015.330	1.253.869
Crediti commerciali	749.778	1.296.963	- 547.185
Altri crediti	7.126.404	5.021.280	2.105.124
Totale Crediti	7.876.182	6.318.243	1.557.939
Attività finanziarie che non costituiscono imm.			-
Totale Attività Finanziarie			-
Disponibilità liquide cassa e cc/cc	1.997.205	3.555.781	- 1.558.576
Disponibilità liquide Tesoreria dello Stat	2.447.038	3.893.094	- 1.446.056
Totale Disponibilità liquide	4.444.243	7.448.875	- 3.004.632
Ratei e risconti attivi	47.412	39.618	7.794
Attivo corrente	12.367.837	13.806.736	- 1.438.899
Totale Impieghi	35.637.036	35.822.066	- 185.030
Debiti v/fornitori	1.031.756	369.463	662.293
Debiti tributari e previdenziali	304.753	268.579	36.174
Altri debiti	1.369.412	1.532.817	- 163.405
Ratei passivi		-	-
Risconti c/vincolati	2.447.038	3.893.094	- 1.446.056
Passività a breve termine	5.152.959	6.063.953	- 910.994
Trattamento di fine rapporto	660.056	667.019	- 6.963
Fondi per rischi ed oneri	247.563	214.830	32.733
Altri debiti a medio lungo termine	1.992.090	2.008.067	- 15.977
Risconti per finanziamenti	22.091.134	21.429.586	661.548
Passività a medio lungo termine	24.990.843	24.319.502	671.341
Capitale conferito	3.120.000	3.120.000	-
Riserve	2.318.611	2.255.927	62.684
Reddito netto	54.623	62.684	- 8.061
Patrimonio netto	5.493.234	5.438.611	54.623
Totale fonti	35.637.036	35.822.066	- 185.030

La riclassificazione dello stato patrimoniale rappresenta solo il primo passo nell'analisi della situazione finanziaria della società. I valori assoluti infatti perdono il loro valore informativo se non sono posti a confronto con gli importi a loro connessi. Per questo motivo l'analisi finanziaria delle aziende viene attuata, in primo luogo, attraverso l'uso di indicatori che pongono a confronto dati correlati tra loro. Tale analisi deve essere poi completata con uno studio dinamico attraverso i flussi finanziari.

L'analisi finanziaria attraverso gli indici prende spunto dalla seguente considerazione: le entrate e le uscite dell'impresa devono essere in equilibrio.

Come previsto dal 2^a comma dell'articolo 2428 Codice Civile si rappresentano alcuni indicatori sulla solidità patrimoniale e sulla liquidità dell'Azienda.

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

Indici di solidità patrimoniale

		Anno 2015	Anno 2014
Indice di autocopertura delle immobilizzazioni:			
A) <u>capitale proprio</u>	€ 5.493.234 =	0,85	0,84
impieghi fissi non ERP	€ 6.498.132		
Indice di copertura globale delle immobilizzazioni			
B) <u>capitale proprio + debiti consolidati</u>	€ 5.493.234+ 4.644.236 = 1,56		1,25
impieghi fissi non ERP	€ 6.498.132		
Margine di struttura primario			
C) <u>capitale proprio</u>	€ 5.493.234 =	0,34	0,33
capitale investito	€ 16.391.653		

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

Indici di liquidità

		Anno 2015	Anno 2014
D) <u>attivo circolante</u>	€ 9.920.799=	3,67	4,57
passività a breve	€ 2.705.921		
E) <u>attività a breve</u>	€ 14.394.448 =	5,32	5,91
passività a breve	€ 2.705.921		
F) Margine di Tesoreria		€ -708.716	€ 1.384.922

Per quanto concerne il margine di Tesoreria (indicatore di solvibilità) il valore è il riflesso dell'apparente peggioramento della posizione finanziaria per i motivi già accennati. Come detto, in più circostanze la Società, per garantire il perseguimento delle proprie finalità istituzionali nei confronti delle fasce deboli dell'utenza, si trova costretta ad anticipare somme che gli Enti finanziatori non possono liquidare tempestivamente. Sottolineiamo in particolare i ritardi cronici della Regione Toscana nell'erogare i finanziamenti dovuti per i cantieri in corso che rendono molto difficoltoso il lavoro di Arezzo Casa.

Si rileva pertanto che:

- **l'indice A)** con quoziente inferiore a 1 mette in evidenza che l'attivo immobilizzato e l'attivo a medio lungo termine sono stati finanziati con il capitale proprio e con l'utilizzo di disponibilità liquide;
- **l'indice B)** permette di verificare l'esistenza di una solidità strutturale, infatti le fonti di finanziamento con carattere di stabilità (capitale proprio + debiti consolidati) superano del 25% gli impieghi fissi;
- **l'indice C)** indica un'altra situazione di equilibrio finanziario. Infatti il capitale proprio finanzia il 34% di tutto il capitale investito;
- **l'indice D)** di disponibilità (o di liquidità generale) con quoziente di 3,67 indica che l'azienda è in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive rapidamente liquidabili;
- **l'indice E)** di liquidità primaria (acid test) pari 5,32 indica che l'azienda è in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive immediate e liquide.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE**Situazione generale della Società Profilo economico**

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2015 evidenzia un utile di euro 54.623 al netto imposte di competenza pari a euro 176.131.

Il risultato ante imposte, pari a euro 230.754, è stato a sua volta determinato allocando ammortamenti per euro 237.447.

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

	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Ricavi della gestione immobiliare	5.241.332	5.437.503	-196.171
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	110.473	211.906	-101.433
Altri ricavi e proventi	117.395	120.714	-3.319
Totale valore della produzione	5.469.200	5.770.123	-300.923
Costi esterni	3.660.665	3.666.868	-6.203
Valore aggiunto	1.808.535	2.103.255	-294.720
Costo del lavoro	1.440.241	1.576.294	-136.053
Margine operativo lordo	368.294	526.961	-158.667
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	-302.895	-359.603	56.708
Risultato operativo	65.399	167.358	-101.959
Residuo gettito canoni	-1.341	-105.000	103.659
Proventi e oneri finanziari	47.733	78.364	-30.631
Risultato ordinario	111.791	140.722	-28.931
Plusvalore da fondi di investimento			0
Componenti straordinari	-92.741	99.990	-192.731
Risultato ante imposte	230.754	240.712	-9.958
Imposte correnti	-176.131	-178.028	1.897
Imposte anticipate	0	0	0
Risultato netto	54.623	62.684	-8.061

Si deve però rilevare che tale risultato tiene conto che fra i costi e gli oneri è stato rilevato il residuo gettito da canoni (cioè la differenza fra i proventi per canoni di locazione e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi di ERP), previsto dal 2° comma della L.R.T. 96/1996, per l'importo di euro **1.341**.

Per la determinazione del predetto residuo gettito canoni si è provveduto a compilare un prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle singole attività dell'azienda, così sono state rilevate anche le risultanze economiche degli altri settori della società.

Le attuali attività sono state suddivise in “**Gestione immobili E.r.p.**”, “**Gestioni immobili di proprietà Arezzo Casa S.p.A.**” e “**Gestioni diverse per conto Terzi**”.

I costi e i ricavi inerenti la “Area Tecnica” saranno di competenza delle “Gestioni Immobiliari”

I costi del personale addetto, i proventi e gli oneri generali sono stati suddivisi in proporzione al numero delle unità immobiliari gestite ERP; non ERP e per conto terzi.

Al 31/12/2015 la situazione risultava la seguente:

- Alloggi e.r.p. a locazione n. 3.050 alloggi
- Alloggi a locazione di proprietà della Società n. 59 alloggi
- Alloggi gestiti per conto terzi n. 623 alloggi
- Locali gestiti per conto terzi n. 65 locali
- Totale n. 3.797 alloggi+locali gestiti

Per un esame puntuale si rimanda al prospetto riepilogativo parte integrante del presente bilancio.

Prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle varie attività dell' Azienda

Situazione al 31/12/2015

	RICAVI	COSTI	ECCEDENZE
GESTIONI IMMOBILIARI			
Gestione alloggi ERP (Residuo gettito canoni 2°c. art 23 LR.96/96)	€ 5.651.592,32	€ 5.650.251,09	
		€ 1.341,23	
Gestione alloggi di proprietà	€ 5.651.592,32 € 125.875,53	€ 5.651.592,32 € 39.769,05	€ 86.106,48
TOTALE GESTIONI IMMOBILIARI	€ 5.777.467,85	€ 5.691.361,38	€ 86.106,48
GESTIONI DIVERSE C/TERZI			
Gestioni diverse per c/Terzi	€ 401.829,12	€ 462.060,93	-€ 60.231,81
	€ 401.829,12	€ 462.060,93	-€ 60.231,81
ALTRE ATTIVITA'			
Attività finanziarie e oneri straordinari	€ 31.941,72	€ 3.193,84	€ 28.747,88
TOTALE ALTRE ATTIVITA'	€ 31.941,72	€ 3.193,84	€ 28.747,88
TOTALE GENERALE	€ 6.211.238,70	€ 6.156.616,15	€ 54.622,55

Utile d'esercizio € **54.622,55**

Situazione generale della Società – Indicatori di redditività

In osservanza a quanto disposto dal 2° comma dell'art. 2428 del codice civile si rappresentano alcuni indicatori sulla redditività dell'azienda.

Si ritiene comunque che per la particolare attività di gestore dell'edilizia residenziale pubblica, con tutti gli obblighi e i limiti imposti dalle norme vigenti in materia, questi indicatori non possono avere un significato importante come potrebbero averlo per le aziende che svolgono attività rivolte al libero mercato.

Anno 2015

Anno 2014

ROI Risultato Operativo al lordo gettito canoni e manutenzioni $\frac{714.742}{16.391.653} = 4,36\%$ Anno 2015
Capitale investito

4,20% Anno 2014

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.

ROS Risultato Operativo al lordo gettito canoni e manutenzioni $\frac{714.742}{5.469.200} = 13,00\%$ 12,00%
Totale valore produzione

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.

ROE $\frac{54.623}{5.493.234} = 1,00\%$ 1,15%
Utile netto d'esercizio
Capitale proprio

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

Situazione generale della Società – Indicatori non finanziari di risultato

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

			Anno 2015	Anno 2014
costi del personale addetti	€	$\frac{1.440.241}{29}$	= € 49.663 (1)	€ 52.543
costi del personale valore della produzione	€	$\frac{1.440.241}{5.469.200}$	= 26% (2)	27%
costo degli organi sociali valore della produzione	€	$\frac{63.470}{5.469.200}$	= 1,16% (3)	1,68%
costo del personale alloggi e locali gestiti	€	$\frac{1.440.241}{3.797}$	= € 379,31 (4)	€ 420,01
valore della produzione addetti	€	$\frac{5.469.200}{29}$	= € 188.593(5)	€ 192.337
canoni di locazione alloggi erp valore della produzione	€	$\frac{3.546.243}{5.469.200}$	= 65,00% (6)	69%%
alloggi locati/gestiti addetti		$\frac{3.797}{29}$	= 131 (7)	125
canone erp medio mensile canone oggettivo medio mensile	€	$\frac{96,46}{240,36}$	= 40,13% (8)	41,30%

Un'attenta politica di contenimento della spesa, la programmazione degli interventi di manutenzione straordinaria e la prosecuzione delle attività che fanno da contorno all'attività

primaria di gestione alloggi erp hanno consentito a questa Società di migliorare positivamente gli indicatori gestionali.

Spesa del personale ai sensi del D.L. 112/2008 art. 76 comma 7 integrato L. 44/2012

Le società a totale capitale pubblico destinatarie di affidamento diretto di servizi pubblici locali senza gara, che svolgono funzioni volte a soddisfare esigenze di interesse generale aventi carattere non industriale né commerciale, non possono procedere ad assunzioni di personale a qualsiasi titolo e con qualsivoglia tipologia contrattuale se l'incidenza delle spese di personale è pari o inferiore al 50 per cento delle spese correnti.

In relazione a ciò si rielaborano i dati del bilancio 2015:

Spese per il personale a tempo determinato e indeterminato

Salari e stipendi	€	1.051.136	
Oneri sociali	€	292.528	
Altri costi	€	6.311	
Lavoro a somministrazione	€	5.704	
TFR utilizzato nell'anno 2015	€	108.370	
Totale costo del personale	€	1.464.049	
Spese correnti			
Costi della produzione	€	5.403.801	
Accantonamento trattamento di fine rapporto	-€	84.562	
TFR utilizzato nel 2015	€	108.370	
Oneri finanziari	€	3.194	
Oneri straordinari	€	573.490	
Imposte sul reddito d'esercizio (correnti)	€	176.131	
Totale spese correnti	€	6.180.424	
Calcolo incidenza			
	Costi del personale	€ 1.464.049	23,69%
	Spese correnti	€ 6.180.424	

La percentuale di incidenza per l'anno 2015 è pari al 23,69%

Informazioni attinenti alle relazioni con l'ambiente

La società per l'attività dei propri uffici non produce rifiuti speciali, tranne minime quantità derivanti dal lavoro ordinario (toner, cartucce d'inchiostro esaurite) che vengono smaltite tramite il servizio gratuito gestito dall'A.I.S.A tramite la Cooperativa di lavoro La Tappa. Per quanto riguarda altri tipi di rifiuti, non ci sono produzioni significative.

Non si verificano inoltre emissioni inquinanti.

Tali informazioni saranno rese ogni qualvolta esisteranno concreti, tangibili e significativi impatti ambientali, tali da generare potenziali conseguenze patrimoniali e reddituali per la società.

Informazioni relative alle relazioni con il personale

I rapporti con il personale dipendente sono mediamente buoni e il turn over è molto limitato.

Il contratto collettivo nazionale di lavoro per gli enti aderenti a Federcasa è stato siglato in data 04/03/2014 e comprende i trienni 2010-2013 e 2013-2015.

Nel mese di Dicembre 2015 si è provveduto ad erogare l'ultimo aumento stipendiale previsto dal Contratto stesso.

Per eventuali analisi quantitative si rinvia a quanto indicato nella nota integrativa, ritenendo superflua qualsiasi altra riclassificazione e/o confronto con l'esercizio precedente.

E' stato aggiornato il documento di valutazione dei rischi nell'ambiente di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008 ed in modo particolare per quanto riguarda la valutazione dello stress da lavoro correlato.

Inoltre grande attenzione viene data all'aggiornamento del personale attraverso un piano di formazione, sottoposto ad audit dalle procedure di qualità, con particolare riferimento alla formazione obbligatoria a seguito degli aggiornamenti legislativi e normativi.

Non ci sono situazioni contenziose degne di particolare nota né si prevede che possano nascere nei prossimi mesi.

Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta

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

I rischi presi in esame sono analizzati distinguendo quelli finanziari da quelli non finanziari, ma anche in base alla fonte di provenienza del rischio stesso.

I rischi così classificati vengono ricondotti in due macro-categorie: rischi di fonte interna e rischi di fonte esterna, a seconda che siano insiti nelle caratteristiche e nell'articolazione dei processi interni di gestione aziendale ovvero derivino da circostanze esterne rispetto alla realtà aziendale.

Rischi non finanziari

Pur dopo un attento esame non si riscontrano rischi non finanziari, né di fonte interna né di fonte esterna, diversi da quelli che potrebbero derivare da mutati scenari legislativi o politici tali da alterare la missione istituzionale della società. Ciò sarà comunque oggetto di specifico argomento nella relazione agli azionisti.

Rischi da Prodotti Finanziari

La società non detiene strumenti finanziari di cui al n. 6-bis dell'art. 2428, c.c. e pertanto non è esposta ai relativi rischi.

Altri Rischi:

Ad integrazione di quanto sopra e di quanto già indicato in nota integrativa, si precisa quanto segue:

Rischi di inesigibilità dei crediti: la gestione di tale rischio rappresenta senza dubbio uno degli elementi caratterizzanti l'attività dei gestori incaricati del servizio di E.R.P.

Arezzo Casa ha fronteggiato e fronteggia le potenziali perdite sui crediti verso l'utenza mediante una rigorosa politica di controllo del credito analizzando i dati in un arco temporale ultradecennale.

Nell'esercizio è stata rilevata una perdita su crediti pari ad euro di euro 434.698, fiscalmente deducibile, relativamente ai crediti sorti sino alla data del 31/05/2015 derivanti da canoni locativi e accessori degli alloggi abitativi.

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 sorte o potenziali. La protezione è offerta da idonee polizze assicurative.

Nel corso dell'esercizio 2015 non si sono registrate nuove controversie e ad oggi non risultano ufficialmente pendenze aperte in sede penale.

In data 31/12/2015 questa Società ha proposto atto di opposizione e istanza di sospensione nei confronti dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale di Arezzo che con avviso di addebito n. 307/2015-00015765 36 000 richiedeva il versamento dei contributi minori per il personale dipendente iscritto all'INPDAP. L'udienza per la comparizione delle parti e per la discussione è stata fissata in data 27/04/2016.

Nell'anno 2015 si è provveduto, pertanto, ad accantonare fra i fondi rischi la somma prudenziale di euro 50.000.

Rischi economici: la necessità di far fronte alle emergenze abitative realizzando anche interventi non interamente finanziati con risorse pubbliche – ma destinato alla locazione a canone agevolato parte delle nuove unità immobiliari cos' realizzate -, espone la società per tali interventi, all'ordinario rischio di mercato proprio del settore delle locazioni immobiliari.

Situazione fiscale della società

La situazione fiscale della società è del tutto regolare, risultano pagate le imposte a carico dell'esercizio precedente e non vi sono residui di IRES e IRAP ancora dovuti all'erario. Sono stati versati interamente gli acconti relativi all'esercizio 2015.

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

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

In data 26/03/2015 è stata notificata da parte dell'Ufficio Controlli dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo una richiesta di documenti riguardante l'esercizio 2011.

Il controllo di tipo incrociato riguarda principalmente i rapporti contabili con due imprese del settore e la tenuta delle registrazioni IVA nel corso dell'anno in esame.

Ad oggi non risultano comunicazioni in merito alla definizione della pratica.

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

GESTIONI IMMOBILIARI

Gestione alloggi di E.R.P.

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

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

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

Con i proventi dei canoni di ERP la società deve provvedere a compensare i costi di amministrazione, di gestione e di manutenzione.

Arezzo Casa deve inoltre con gli stessi fondi:

- riconoscere al fondo sociale regionale l'1% del monte canoni di ERP previsto dall'art 29 della legge regionale 96/1996 articolo integrato dalla legge 41/2015;
- accantonare al Fondo Sociale per situazioni di disagio economico quanto previsto dall'art. 32 bis della legge regionale 96/1996 articolo integrato e modificato dalla legge regionale 41/2015;

Eventuali residui da gettito canoni, come previsto dall'art. 23 della L.R.96/96, possono essere destinati all'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e di risanamento degli alloggi di ERP, al finanziamento di programmi per l'incremento del patrimonio abitativo e alla realizzazione di servizi di urbanizzazione in quartieri di edilizia pubblica carenti di tali opere.

I fatti gestionali al 31/12/2015 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP e locali	€.	3.610.955
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	166.005
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	108.456
Rimborsi per gestione servizi fabbricati a locazione	€	796.109
Compensi per gestione attività costruttiva e di risanamento	€	110.473
Compensi per indennità occupazione abusiva	€	33.716
Rimborsi e proventi diversi	€	101.940
Proventi ed oneri straordinari	€	723.937
TOTALE RICAVI	€.	5.651.592
Costi materie prime e sussidiarie	€.	31.124
Costi per spese generali	€	164.937
Costi per amministrazione degli stabili	€	130419
Costi per manutenzione ordinaria e programmata degli stabili	€	1.155.110
Costi per canoni emergenze abitative e lavori di manutenzione	€	9.578
Costi per gestione servizi fabbricati a locazione	€	767.086
Costi per spese dell'attività costruttiva	€	11.754
Costi per godimento beni di terzi	€.	326.177
Costi per il personale direttamente imputabile	€.	1.180.998
Ammortamenti e svalutazioni	€	205.121
Accantonamento fondo rischi contenzioso INPS	€	41.000
Accant. fondo sociale situaz. disagio economico L.R.96/96 art. 32 bis	€.	15.448
Oneri diversi di gestione	€.	577.307
Fondo sociale regionale art. 29 Lg. Reg.le 96/'96	€	30.896
Imposte dirette tasse e contributi	€	279.758
Oneri straordinari	€	573.490
Imposte correnti	€.	144.427
TOTALE COSTI	€.	5.650.251
Residuo gettito canoni 2° c. art. 23 LR. 96/1996	€.	1.341

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a		€ 96,46
<i>ed è così destinato:</i>		
- fondo sociale regionale art. 29 LR. 96/1996	€ 0,83	
- fondo sociale situazioni disagio economico art. 32 bis LR. 96/1996	€ 0,41	
- costi per godimento beni di terzi	€ 8,71	
- costi per manutenzione alloggi erp	€ 30,86	
- costi per l'amministrazione alloggi erp	€ 3,48	
- costi per spese generali alloggi erp	€ 4,41	
- costi materie prime e sussidiarie	€ 0,83	
- imposte dirette tasse e contributi	€ 0,80	
- ammortamenti e svalutazioni	€ 5,48	
- oneri diversi di gestione	€ 15,42	
- spese personale gestione immobili alloggi erp	€ 20,76	
- costi emergenze abitative canoni e manutenzioni	€ 0,26	
- costi dell'attività costruttiva	€ 0,31	
- imposte correnti	€ 3,86	
		96,42
Avanzo destinato al Residuo gettito canoni di cui al 2° c. art. 23 LR. 96/1996	€ 0,04	
TOTALE		€ 96,46

Rispetto al 2015 si evidenzia una modesta diminuzione del canone medio mensile pari ad **euro 1,82** per alloggio; tale diminuzione che consegue in parte anche all'aggiornamento periodico dei redditi degli assegnatari che verrà effettuato nel 2016 è da ritenersi del tutto fisiologico e compensa parzialmente l'analoga oscillazione al rialzo (3,49) registrata nell'esercizio precedente.

Complessivamente i ricavi relativi ai canoni alloggi erp sono diminuiti rispetto all'esercizio precedente per € 28.922,00.

Per quanto riguarda la morosità dobbiamo rilevare una netta inversione di tendenza rispetto all'ultimo esercizio, nel quale vi era stato una crescita del fenomeno.

La percentuale di morosità di competenza relativa ai canoni di locazione degli alloggi gestiti risulta essere pari al **10,04%**.

Grande impegno è stato posto in proposito dal personale interno anche con una migliore e più stretta collaborazione con i legali di fiducia.

In particolare, è stata fatta una ricognizione analitica delle pratiche di incarico e messo a punto una metodologia che abbrevi i tempi che intercorrono tra l'affidamento dell'incarico e l'invio delle prime lettere di sollecito degli avvocati.

E' stata inoltre perseguita una migliore collaborazione con i Comuni per individuare tempestivamente i casi degni di attenzione da parte dei servizi sociali e per consentire loro un intervento celere, evitando l'accumulo di debito e pratiche di sfratto impossibili da realizzare.

Con la messa a punto della nuova procedura gestionale "In Mora" questa Società è riuscita a concordare alla data del 31/12/2015 n. 155 piani di rateizzo.

Con questa nuova metodologia di recupero l'assegnatario si impegna, oltre al pagamento del canone corrente, a versare una cifra che permetta di recuperare gradualmente il vecchio debito mediante un unico bollettino inviato mensilmente.

Si rileva per adesso un'ottima rispondenza e regolarità nei versamenti, e soprattutto la possibilità semplificata di controllare mensilmente l'evoluzione delle singole posizioni debitorie.

Segnaliamo anche che con l'approvazione della nuova legge regionale sui canoni, la decadenza per morosità dovrebbe essere pronunciata dal sindaco in tempi più rapidi evitando l'aggravio di ulteriori spese.

Nell'esercizio 2015 questa Società ha provveduto a stralciare crediti per un importo pari ad euro 434.698 applicando il D.l. 83/2012 che ha riformulato l'art. 101 del TUIR in tema di perdite su crediti.

Pertanto la morosità rilevata nello schema seguente mette in evidenza quelle situazioni creditorie che per gli anni dal 2001 al 2015 hanno in essere provvedimenti esecutivi quali ad esempio: pignoramenti sugli stipendi o sulle pensioni, importi che non possono comunque superare il quinto di quanto percepito dall'utente moroso.

La tabella illustra l'evoluzione della morosità negli anni dal 2001 al 2015

Crediti verso utenti per canoni di locazione

Anno	Totale annuo canoni emessi	Insoluti maturati nell'anno	%	Morosità residua	%
2001	2.759.322,50	351.508,64	12,74		0,00
2002	2.907.088,91	396.480,00	13,64		0,00
2003	2.780.829,17	456.999,31	16,43		0,00
2004	3.165.175,45	416.527,64	13,16		0,00
2005	3.205.770,60	428.631,77	13,37		0,00
2006	3.490.707,68	437.875,11	12,54		0,00
2007	3.460.031,58	427.656,80	12,36		0,00
2008	3.680.007,28	593.381,59	16,12		0,00
2009	3.524.022,37	445.072,78	12,63		0,00
2010	3.592.112,78	405.505,22	11,29		0,00
2011	3.409.165,51	374.554,17	10,99	119,15	0,00
2012	3.572.480,00	508.086,33	14,22	820,35	0,02
2013	3.421.751,00	386.998,77	11,31	6.516,79	0,19
2014	3.642.389,00	546.893,50	15,01	27.121,90	0,74
2015	3.568.723,00	358.371,36	10,04	358.371,36	10,04
		Totale		392.949,55	

<i>Crediti verso utenti per canoni di locazione anni 2001/2013</i>	<i>34.578,19</i>
<i>Crediti verso utenti per canoni di locazione anno 2014</i>	<i>358.371,36</i>
Totale	585.228,58

Crediti verso utenti per servizi a rimborso

Anno	Totale annuo servizi emessi	Insoluti maturati nell'anno	%	Morosità residua	%
2001	429.116,90	94.756,03	22,08		0,00
2002	546.177,86	186.481,19	34,14		0,00
2003	572.390,15	182.921,14	31,96		0,00
2004	608.708,27	207.004,13	34,01		0,00
2005	683.588,27	154.285,43	22,57		0,00
2006	979.850,44	149.417,94	15,25	22,59	0,00
2007	923.214,58	149.182,15	16,16	24,20	0,00
2008	966.557,90	161.936,67	16,75	381,44	0,04
2009	995.619,36	150.200,70	15,09	369,44	0,04
2010	1.300.511,59	176.473,92	13,57	1.453,82	0,11
2011	1.320.549,29	176.244,46	13,35	1.052,80	0,08
2012	1.675.872,93	282.198,99	16,84	1.566,44	0,09
2013	1.616.974,79	238.103,97	14,73	2.680,27	0,17
2014	1.002.431,42	259.747,55	25,91	47.742,65	4,76
2015	796.108,57	134.981,22	16,96	134.981,22	16,96

<i>Crediti verso utenti per servizi a rimborso anni 2001/2014</i>	55.293,65
<i>Crediti verso utenti per servizi a rimborso anno 2015</i>	134.981,22
Totale	190.274,87

Nel totale complessivo della morosità di € 955.634 sono compresi inoltre gli insoluti per le rate ammortamento degli alloggi ceduti (euro 23.887); gli insoluti per i canoni di locazione dei fondi commerciali (euro 67.003); il rimborso spese lavori a carico assegnatari (14.255); rimborso spese pratiche legali (euro 12.403) ed altre voci minori per euro 62.582.

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

Patrimonio gestito da Arezzo Casa S.p.A. al 31/12/2015	Unità immobiliari n.
Alloggi di E.R.P. di proprietà dei Comuni locati al 31/12/2015:	
-Comune di Anghiari	44
-Comune di Arezzo	1194
-Comune di Badia Tedalda	10
-Comune di Bibbiena	72
-Comune di Bucine	29
-Comune di Capolona	20
-Comune di Caprese Michelangelo	24
-Comune di Castel Focognano	20
-Comune di Castel San Niccolò	22
-Comune di Castelfranco Pian di Sco	15
-Comune di Castiglion Fiorentino	44
-Comune di Cavriglia	122
-Comune di Chitignano	2
-Comune di Chiusi della Verna	11
-Comune di Civitella della Chiana	19

-Comune di Cortona	137
-Comune di Foiano della Chiana	34
-Comune di Laterina	15
-Comune di Loro Ciuffenna	12
-Comune di Lucignano	14
-Comune di Marciano della Chiana	13
-Comune di Montemignao	7
-Comune di Monte San Savino	21
-Comune di Montevarchi	252
-Comune di Ortignano Raggiolo	5
-Comune di Pergine Valdarno	7
-Comune di Pieve Santo Stefano	111
-Comune di Poppi	52
-Comune di Pratovecchio Stia	86
-Comune di San Giovanni Valdarno	296
-Comune di Sansepolcro	165
-Comune di Sestino	16
-Comune di Subbiano	44
-Comune di Terranova Bracciolini	69
Totale	3.004
Alloggi E.R.P. di proprietà dei Comuni sfitti al 31/12/2015	46
Altri fabbricati in gestione di proprietà di terzi	
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER e ex Stato Legge 513/1977 e prec.	119
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER Legge 560/93	426
-Alloggi ceduti ratealmente ex Stato Legge 560/93	72
-Locali uso diverso da abitazione	65
Totale	682
Alloggi di proprietà Arezzo Casa al 31/12/2015	59
Alloggi di proprietà privata gestiti	6
Totale patrimonio gestito	3.797

Gestione alloggi di proprietà Arezzo Casa

San Giovanni Valdarno – costruzione 25 alloggi località Cetinale. Le pesanti carenze nell'edificio che tra l'altro hanno reso inagibili gli alloggi ubicati a piano terra ci hanno permesso di consegnare solamente 16 alloggi, i ricavi per canoni sono pari ad euro 46.493.

Castel S. Niccolò – recupero fabbricato per costruzione n. 22 alloggi in Via Don Giovanni Bosco n. 5. Alla data del 31/12/2015 il ricavo è pari ad euro 39.756.

Foiano della Chiana – costruzione n. 12 alloggi Via G. di Vittorio n. 106. Alla data del 31/12/2015 il ricavo è pari ad euro 38.919.

I fatti gestionali al 31/12/2015 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di proprietà	€.	125.017
Altri ricavi imputati in percentuale al numero degli alloggi locati	€.	859
TOTALE RICAVI	€.	125.876
Costi gestione alloggi di proprietà	€.	39.769
TOTALE COSTI	€.	136.505
Risultato di gestione	€	86.106

Qui di seguito illustriamo l'andamento della morosità:

Anno	Totale annuo canoni emessi	Insoluti maturati nell'anno	%	Morosità residua	%
2013	78.559	11.104	14,13	4.758	6,06
2014	90.086	14.820	16,45	6.358	7,06
2015	125.017	36.963	29,57	36.963	29,57
		Totale		48.079	

Considerato il notevole importo che hanno raggiunto gli insoluti, si è provveduto a dare incarico ai legali di fiducia per il recupero coattivo dei debiti fino ad intraprendere le procedure di rilascio degli alloggi. Al 31/12/2015 gli assegnatari con pratica legale in corso risultano essere 13.

3) Gestioni diverse per c/Terzi

Gestioni Condominiali

) Gestioni diverse per c/Terzi

In passato l'azione dell'Ufficio Condomini della Società Arezzo Casa si esplicava nel controllo dell'operato degli Amministratori esterni; le incombenze necessarie in tal caso si possono riassumere in :

1. verifica della corrispondenza inviata dall'amministratore circa le varie vicende condominiali;
2. esame e controllo dei bilanci di gestione consuntivo e preventivo con particolare riferimento alle quote a carico proprietà, verifica nel merito delle singole spese richieste e della correttezza della ripartizione, liquidazione esclusivamente delle quote effettivamente dovute e legittimamente richieste;
3. acquisizione e verifica di tutti i documenti relativi al condominio amministrato esternamente (convocazioni, verbali assemblee, relazioni tecniche, preventivi, etc.) al fine di verificare anche la corretta gestione condominiale da parte del professionista esterno;
4. partecipazione, ove necessario, alle assemblee condominiali laddove vi siano argomenti all'O.d.G. particolarmente significativi per la Società;
5. anticipazione quote condominiali insolute da parte degli inquilini (preliminare tentativo di pagamento da parte dell'assegnatario con almeno due solleciti, verifica dei documenti, predisposizione delibera per anticipazione, recupero quote in bolletta con applicazione di mora).

Lo svolgimento dell'attività di Amministratore condominiale presenta interesse per la Società Arezzo Casa sotto diversi punti di vista:

- si evita la verifica degli elaborati prodotti da altri Amministratori, in condomini dove coesistono proprietà pubbliche e private;
- si garantisce maggiore incisività nel contrasto all'accumularsi della morosità per spese condominiali da parte dei nostri inquilini in condomini misti, per i quali esiste comunque obbligo di surroga;

- si consente l'incasso degli onorari dell'Amministratore;
- si consente la verifica di congruità , di economicità , di corretto svolgimento degli interventi di manutenzione straordinaria, cui consegue l'incasso dei relativi onorari dell'Amministratore (percentualmente legati all'importo dei lavori gestiti).

Vista l'onerosità dei controlli da effettuare sugli elaborati prodotti dagli Amministratori esterni e l'assenza di ricadute economiche positive per Arezzo Casa, la Società prosegue nella politica di acquisizione della gestione dell'amministrazione condominiale.

Nel corso 2015 si sono ottenuti i seguenti risultati:

- redazione e applicazione del tariffario delle competenze per l'attività di amministrazione di condomini necessario in fase di nomina e per esigenze di trasparenza nei confronti degli amministrati oltre che di certezza degli importi richiesti in caso di contestazione di fronte all'autorità giudiziaria;
- acquisizione di nuovi condomini, in particolare:
 - a) Gr 28/C , Via San Salvatore, 40 a Bucine;
 - b) Gr 36 , Via Mazzini, 30 a Castiglion Fiorentino
 - c) Gr 177/A Via Scaminossi, 7 Sansepolcro
 - d) Gr 250 Via Campo Romano Torre, 14 Bucine
 - e) Gr 251 Via De Gasperi, 26 Subbiano
 - f) Gr 15/a Via Lungotevere Colledestro 2-4 Pieve Santo Stefano
- svolgimento di tutta una serie di assemblee (lavoro iniziato gli ultimi mesi del 2013 e ancora in itinere) finalizzate ad ottenere la nomina formale di amministratori condominiali e conseguente applicazione del tariffario.

Nei condomini gestiti sono state garantite le prestazioni tipiche dell'Amministratore ed in particolare:

1. gestione dei servizi a comune, redazione dei bilanci e svolgimento assemblee condominiali ordinarie;
2. gestione degli interventi urgenti, verifica e liquidazione fatture e ripartizione delle spese sostenute;
3. gestione delle pratiche di recupero in caso di condomini morosi per quote preventive e consuntive;
4. gestione e aggiornamento pratiche impianti e servizi condominiali:
 - a) ascensori (controllo della puntualità nell'esecuzione delle visite ispettive biennali da parte dell'organismo ispettivo, richiesta preventivi ditte di manutenzione, valutazione congruità e verifica dell'effettiva ottemperanza alle prescrizioni);
 - b) impianti fognari e colonne di scarico;
 - c) sistemi irrigazione verde condominiale;
 - d) centrali termiche;
 - e) linee vita;

- f) altri impianti condominiali minori (citofoni, antenne tv, parabole, etc);
- g) pulizia scale;
- h) manutenzione verde.

5. gestione polizze globali fabbricati civili.

Sono stati inoltre gestiti lavori di manutenzione straordinaria, per i quali sono stati incamerati gli onorari percentuali fissati nel tariffario, che hanno comportato le fasi seguenti:

1. ripartizione preventiva delle spese;
2. straordinarie per deliberazione lavori da eseguire, nomina tecnico, affidamento lavori ad impresa e tutti gli adempimenti conseguenti;
3. costituzione fondo preventivo per lavori di notevole entità come da Riforma C.C.;
4. verifica e liquidazione fatture tecnico e impresa in base ai Sal;
5. redazione del conto finale lavori e approvazione in assemblea;
6. redazione delle certificazioni per le detrazioni Irpef per ristrutturazioni edilizie nelle parti condominiali, istruzione pratica, tenuta di tutta la documentazione ai fini degli eventuali controlli

Le spese anticipate e quanto percepito come rimborsi dalle amministrazioni condominiali gestite da questa Società sono rilevati come movimenti di natura finanziaria estranei alla normativa I.V.A. e con evidenza nei conti aventi natura patrimoniale e non tra quelli economici.

I movimenti effettuati nell'arco dell'anno 2015 sono stati effettuati nei cc/cc bancari intestati ai singoli condomini come previsto dalla legge di riforma del condominio L. 220/2012 e L. n. 9/2014.

L'amministratore è tenuto a operare e versare al Fisco tramite modello F24, entro il 16 del mese successivo a quello in cui ha effettuato il pagamento, le seguenti ritenute d'acconto:

- 20% sui compensi erogati ai professionisti di cui si utilizzi l'opera;
- 4% sui compensi erogati a imprese ed artigiani con esclusione delle utenze (luce, acqua, gas, etc.).

I pagamenti e le ritenute effettuate dovranno confluire poi nei 770 da inviare all'Agenzia delle Entrate con modello telematico.

I condomini gestiti, tutti muniti di un proprio codice fiscale come previsto dalla legge, sono pari a **88** per un totale complessivo di n. **623** alloggi di proprietà privata amministrati.

Agenzia Sociale per l’Affitto (ASA)

Nel mese di Aprile 2015 ha iniziato ad operare l’ASA. La struttura è stata organizzata secondo le specifiche date dal Comune di Arezzo, approvate dal LODE con deliberazione n. 11 del 7.11.2014.

L’ASA costituisce un “servizio complementare” rispetto a quelli che, in via principale, competono alla nostra Società, finalizzati a realizzare le politiche abitative comunali.

In questo primo (e sperimentale) periodo di attività all’ASA sono pervenute soprattutto offerte locative per alloggi ubicati in zone extraurbane.

Purtroppo molti proprietari - pur interessati ed attivati attraverso il canale della pubblicità immobiliare – quando sono venuti a conoscenza della modesta entità del fondo di garanzia hanno rinunciato a formalizzare le loro proposte.

Per un maggior accreditamento dell’Agenzia fin dai giorni seguenti all’apertura, sarebbe stato necessario oltre che un investimento economico più significativo da parte dei Comuni interessati anche un percorso di promozione politico-sociale, tra cui soprattutto incontri e confronti con le organizzazioni locali della proprietà immobiliare, le categorie professionali, i sindacati gli istituti di credito.

Ciò nonostante dalla contrattazione pervenuta a buon fine, si riscontra un apprezzabile rapporto qualità/prezzo, adeguato alla capacità economica degli utenti proposti all’Agenzia.

Nel corso dell’anno 2015 sono stati stipulati n. 9 contratti di locazione.

Appare evidente quanto sia più vantaggioso per i Comuni attivare contratti di locazione piuttosto che parcheggiare, per lunghi periodi, presso strutture di accoglienza, i nuclei familiari in condizioni di disagio abitativo.

Riepilogo costi Agenzia Sociale per l’Affitto periodo Aprile/Dicembre 2015:

Agenzia Sociale per la Casa

Costi di impianto

1) Adeguamento sede Arezzo Casa S.p.A.:

Creazione ufficio con ingresso autonomo da Via Margaritone civico n. 2 (uffici che rimangono comunque collegati con la sede) Lavori utili all'adeguamento dei locali esistenti per renderli autonomi, adeguati ed accessibili dall'esterno a mezzo dell'attuale via di esodo:

Opere murarie e tinteggiatura	€	427,00	
Infisso blindato verso il vano scale	€	1.200,00	
Infisso interno in metallo e vetro	€	800,00	
Realizzazione nuovo impianto allarme locali Agenzia Casa	€	1.433,50	
Arredamento, integrazione hardware, integrazione sistema timbratura	€	250,10	
Allestimento sito internet	€	3.050,00	
Canone di manutenzione annuale	€	341,60	
TOTALE COSTI DI IMPIANTO	€	7.502,20	

Di tali somme restano a carico di Arezzo Casa in quanto beni che incrementano il patrimonio aziendale

	€	4.110,60	€	3.391,60
--	---	----------	----------	-----------------

2) Personale

a) n.1 dipendente con contratto di lavoro a somministrazione

Agezia Umana Arezzo mesi 6+6 (geometra) Area B livello B3

tempo parziale 18 ore settimanali ripartite in sei giorni lavorativi

€	18.661,57	€	18.661,57
---	-----------	----------	------------------

b) n.1 dipendente già in servizio con funzioni di responsabile

TOTALE costi del personale

€	18.661,57
----------	------------------

3) Costi di servizio

Affitto dei locali € -

Spese generali (telefono, energia, riscaldamento, pulizia, cancelleria, pubblicità)

€	4.498,30
---	----------

Totale spese generali

€	4.498,30	€	4.498,30
---	----------	----------	-----------------

TOTALE COSTI

€	26.551,47
----------	------------------

OSSERVAZIONI CONCLUSIVE SULL' ANDAMENTO DELLA GESTIONE

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

A fine esercizio 2015 si registra un utile di € 54.623, vincolato dalla normativa in materia di e.r.p. al reinvestimento nel settore con le specifiche finalità indicate nell'art. 23 della L.R. n. 96/1996.

Come in passato, il risultato positivo é frutto da un lato di una gestione sempre più attenta a contenere e qualificare le spese, dall'altro della consistenza del patrimonio gestito che si mantiene stabilmente al di sopra della soglia dei 3.000 alloggi.

Vale la pena ribadire una volta di più che enti come Arezzo Casa, che devono praticare canoni sociali a partire da 40 euro e contemporaneamente sottostare ai vincoli di bilancio propri delle società commerciali, possono trovare un equilibrio economico solo contando su uno stock consistente di patrimonio gestito.

L'attività di manutenzione conferma i positivi segnali registrati nell'anno precedente: una quota importante del monte canoni è destinata alla conservazione ed al miglioramento del patrimonio.

In questo settore di attività nel 2015 sono stati spesi € 385.406 per manutenzione ordinaria e pronto intervento, euro 515.140 per manutenzione straordinaria programmata ed euro 350.264 per ripristino alloggi di risulta per un totale pari ad euro 1.155.110 che rappresenta il 30,86% del canone medio mensile degli alloggi e.r.p..

Pur restando elevata la necessità di interventi d'urgenza, come quella della manutenzione ordinaria per conto data la qualità intrinseca del patrimonio spesso scadente, è sempre preferibile intervenire con progetti pensati e mirati e risolvere l'insieme dei problemi rispetto alla vecchia pratica del rattoppo, che finisce per essere costosa e poco efficace.

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

Si ribadisce la validità della nuova impostazione data negli ultimi anni al servizio di manutenzione. In particolar modo appare positivo il ricorso più diffuso a ditte locali che vengono chiamate a rotazione a concorrere all'affidamento dei lavori o, nei casi di minore entità e di estrema urgenza, che vengono incaricate direttamente dal r.u.p. nei limiti previsti dal D.Lgs. n.163/2006.

Oltre ad un miglior controllo in fase di affidamento degli interventi si riscontra che la ditta locale, soprattutto negli ambiti di minori dimensioni, è più stimolata a curare l'esecuzione del lavoro con riflessi diretti sul grado di soddisfazione dell'utenza.

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

Il documento programmatico sulla sicurezza dei dati personali trattati dalla Società è stato approvato dal Direttore Generale con provvedimento n. 66 del 21.12.2005 in attuazione della delega conferitagli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n.15 del 28.4.2004.

Negli esercizi successivi si sono emanati provvedimenti di dettaglio per la sua attuazione, ma non si è comunque rilevata la necessità di apportare variazioni sostanziali.

Nel corso dell'anno 2015 si è provveduto ad informare i dipendenti ai sensi dell'articolo 13 del D.Lgs n. 196 del 30/06/2003 del trattamento dei dati personali e dei dati comuni sensibili.

Tutti i dipendenti sono stati nominati incaricati del trattamento ai sensi dell'art. 30 del decreto legislativo sopra citato.

Attività di Ricerca e sviluppo (articolo 2428 n. 1)

Nel corso dell'esercizio 2015 la Società ha proseguito nell'attività di adeguamento della propria struttura ed organizzazione finalizzata a rispondere sempre meglio ai compiti assegnati dal quadro normativo.

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

Come di consueto, si è cercato di curare al meglio l'aggiornamento delle dotazioni informatiche.

In particolare e come già accennato per disporre di programmi sempre più flessibili e aggiornati, per rimediare ad alcune problematiche esistenti in termini di assistenza e per facilitare l'allineamento al sistema informatico dell'edilizia residenziale pubblica che la Regione Toscana sta allestendo, si è provveduto nell'esercizio precedente alla sostituzione integrale delle procedure gestionali utilizzate nei vari settori.

Si è conclusa la gestione di alloggi per emergenza abitativa reperiti nel Comune di Arezzo sul mercato immobiliare.

L'esperienza ha avuto aspetti contrastanti: il carico economico, anche se finanziato dallo Stato, è stato oneroso e si sono inoltre verificati problemi di inserimento e convivenza di non facile soluzione. Infine, come già rilevato, è risultato difficile mantenere e far valere la connotazione di provvisorietà di fronte alla tendenza degli inquilini a considerare la loro situazione definitivamente stabilizzata.

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

La nostra società non è parte di alcun gruppo.

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

La società non possiede azioni proprie.

Operazioni su azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 4)

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

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

Dopo la chiusura dell'esercizio 2015 si sono avuti altri fatti significativi che hanno avuto e potranno avere influenza sull'andamento gestionale e organizzativo.

In primo luogo ricordiamo che sta giungendo al termine l'iter per l'emanazione del nuovo Codice degli Appalti, che dovrebbe sostituire il Codice dei Contratti Pubblici varato nel 2006.

Pur rimandando alle prossime relazioni un giudizio più articolato, in base alle anticipazioni che stanno circolando si può dire che prima di tutto andrà chiarito se Arezzo Casa manterrà la propria autonomia come stazione appaltante o se dovrà associarsi ad altri soggetti; anche nella prima ipotesi, andrà inoltre valutato l'impatto delle nuove metodologie di aggiudicazione sull'impostazione attuale del lavoro.

Sarà in ogni caso necessario un attento lavoro di aggiornamento per assimilare correttamente i nuovi strumenti normativi che si renderanno disponibili.

Segnaliamo che a cavallo tra la fine del 2015 e i primi mesi del 2016 si sono conclusi i lavori in alcuni cantieri importanti:

- Arezzo - nuova costruzione n.12 alloggi PEEP San Donnino - Palazzo del Pero (per la consegna siamo in attesa che il Comune completi le opere di urbanizzazione);
- Arezzo - recupero n.19 alloggi ex Istituto Maria SS. Consolatrice Piazzetta San Gemignano;
- Poppi - recupero n.10 alloggi ex Hotel Mimosa in Badia Prataglia;
- Bibbiena - recupero n.4 alloggi ex Casa Famiglia - Via della segheria;
- Bucine - nuova costruzione n.6 alloggi località Abetina.

Si è poi tenuto un incontro tra i Presidenti dei soggetti gestori toscani e l'Assessore Regionale alla Casa, nel corso del quale è stata ribadita la volontà della Regione Toscana di approvare la riforma più volte ventilata negli anni scorsi, che prevederebbe l'accorpamento delle attuali società ed aziende in unico ente con sedi decentrate in ogni provincia.

Anche in questo caso rinviamo il commento sul merito, limitandoci ad auspicare come ricorda la saggezza popolare che non si getti via il bambino con l'acqua sporca, ovvero che per la mania di innovare non si finisca di distruggere tutti gli aspetti ampiamente positivi dell'esperienza di questi anni.

Infine, ricordiamo che con l'approvazione del presente bilancio dovranno essere rinnovati gli organi di amministrazione e di controllo di Arezzo Casa.

Evoluzione prevedibile della gestione (articolo 2428 n. 6)

Per quanto riguarda il futuro, ogni previsione sull'attività sociale in direzione diversa da quella oramai consolidata è connessa a decisioni politiche assunte nei tre livelli nazionali, regionali e comunali e che possono ritenersi estranee a questa relazione e comunque oggetto di specifica comunicazione agli azionisti.

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

Altre informazioni

L'articolo 45 del D.L. n. 5/12 decreto "semplificazioni" ha abrogato l'art. 34, comma 1, lett. g) e il comma 1-bis del D.Lgs n. 196/03; è stata conseguentemente eliminata la necessità di indicare nella relazione sulla gestione l'adozione o l'aggiornamento del documento programmatico sulla sicurezza. Tale novità non impatta sull'obbligo di adozione delle misure minime di sicurezza previste dal Codice della Privacy, che rimangono in vigore e al cui rispetto la società profonde la massima cura.

In riferimento alle direttive nei confronti delle società *in house* si fa presente quanto segue:

- **Art. 18, comma 2 del D.L. 112/2008 convertito con L. 133/2008**: adozione di provvedimenti per i criteri e le modalità per il reclutamento del personale. Arezzo Casa con delibera n. 10 del 31 Gennaio 2014 ha adottato il regolamento relativo ai criteri e le modalità con cui effettuare le assunzioni di personale facendo riferimento ai principi previsti per le assunzioni nelle pubbliche amministrazioni dall'art. 35, comma 3, D.Lgs 165/2001.
- **Disciplina in materia di contratti di lavori, servizi e forniture**
Ai sensi del combinato disposto dell'art. 3 commi 25-26 e dell'art. 32, comma 1 lett.a) del D.Lgs 163/2006 (codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture Arezzo casa applica le disposizioni e le procedure previste in relazione alle varie dei procedimenti di gara.
Si precisa inoltre che Arezzo casa ha rispettato la normativa introdotta dalla L. 190/2012 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione della illegalità nella pubblica amministrazione" che impone alle pubbliche amministrazioni ed alle società a partecipazione pubblica alcuni obblighi di pubblicazione di dati inerenti le procedure di affidamento lavori, servizi, forniture sul sito aziendale nella specifica sezione denominata "Amministrazione Trasparente".
Come richiesto anche dall'A.V.C.P. (autorità di Vigilanza sui contratti pubblici) nella deliberazione n. 26/2013 entro il 31 gennaio 2016 sono stati trasmessi digitalmente all'A.V.C.P. i dati previsti dalla normativa sotto forma di tabelle riassuntive. Gli stessi dati sono stati inoltre pubblicati sul sito istituzionale della società.
- **Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari**
La Legge 13 agosto 2010 n. 136 – Piano straordinario contro le mafie – ha introdotto l'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari per contratti e finanziamenti pubblici, vietando espressamente l'uso del contante e disponendo l'utilizzo di bonifici bancari o postali su conti correnti dedicati per tutti i soggetti pubblici o privati, tenuti all'applicazione del Codice dei contratti, fra i quali rientra anche Arezzo Casa.
Questo comporta, fra l'altro, che gli ordinativi di pagamento devono riportare, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dai soggetti obbligati all'applicazione della norma, il codice identificativo gara (CIG) attribuito dall'AVCP (Autorità di vigilanza sui Contratti Pubblici) su richiesta della Stazione appaltante e, ove obbligatorio ai sensi dell'articolo 11 della legge 16 gennaio 2003 n. 3, il codice unico di progetto (CUP).
- **Disciplina dei pagamenti di importo superiore a euro 10.000**
Arezzo Casa, già a partire dal 2008, applica le disposizioni di cui al D.M. 18 gennaio 2008 n. 40 (in attuazione dell'art.48-bis del D.P.R. 29.09.1973 n. 602) per i pagamenti

di importo superiore a € 10.000. Pertanto prima dell'effettuazione di ogni ordinativo di pagamento, viene effettuata la verifica presso "Equitalia" che il beneficiario non sia inadempiente per cartelle di pagamento.

- **Limiti alla composizione degli organi amministrativi ed ai relativi compensi**

La società rispetta la disciplina di cui all'art. 1, commi 718 e ss. Della Legge 296/2006 in riferimento agli emolumenti da corrispondere agli amministratori e alla composizione del consiglio d'amministrazione. Per quanto riguarda il rimborso delle spese di missione degli amministratori, sono stati rispettati i limiti previsti dall'art. 1 comma 727 delle legge 244/2007 che fa riferimento all'art. 64 del D.Lgs. 267/2000 come modificato dall'art. 5 del D.L. 78/2010

- **Regolamento di cui al D.Lgs: 231/2001**

Con delibera dell'Assemblea dei Soci del 31/03/2014 è stato istituito l'Organismo di Vigilanza in applicazione delle disposizioni di cui al D.Lgs 8 giugno 2001 n. 231 "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'art. 11 della legge 29 settembre 2000 n. 300".

Le funzione attribuite all'OdV sono relative alla vigilanza e controllo in ordine al funzionamento del modello organizzativo dalla società allo scopo di prevenire la commissione di reati dai quali possa derivare la responsabilità amministrativa della stessa.

- **Disciplina amministrativa da parte delle società partecipate – contenimento di alcune tipologie di spese**

L'art. 6, commi 7-14 del D.L. 78/2010, nell'ottica della riduzione dei costi degli apparati amministrativi della Pubblica Amministrazione, stabilisce una serie di limiti per gli Enti locali delle spese annue relative a studi ed incarichi di consulenza, relazioni pubbliche, convegni, mostre, pubblicità e rappresentanza, missioni e formazione del personale, e vieta le spese per le sponsorizzazioni. Ai sensi dell'art. 6 comma 11 però le società partecipate sono tenute a considerare tali disposizioni come principi di riferimento conformandosi alla "riduzione" di tali spese.

- **Obblighi in materia di pubblicità e trasparenza – d.lgs n. 33/2013 – e Legge 114/2014**

Si tratta delle norme previste dall'art. 22 del d.lgs n. 33/2013 de dall'art. 1, commi da 15 a 53, della legge n. 190/2013 che impongono particolari obblighi in materia di pubblicità e trasparenza a carico degli Enti pubblici, delle società partecipate e degli enti di diritto privato in controllo delle amministrazioni pubbliche.

L'art. 24 bis della L. 114, riscrive l'art. 11 del D.Lgs 33/13 esplicitando che la medesima disciplina prevista per le Pubbliche Amministrazioni si applica anche agli enti di diritto pubblico ed agli enti di diritto privato in controllo pubblico.

Con la determinazione n. 8 del 17 giugno 2015 l'Autorità Nazionale Anticorruzione ha definitivamente approvato le "Linee guida per l'attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza da parte delle società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici"

Oggi con l'emanazione della nuova legge, dunque gli enti di diritto pubblico, le società controllate e quelle partecipate hanno un quadro chiaro degli adempimenti in materia di trasparenza, intesa quale accessibilità totale delle informazioni relative

all'organizzazione ed alle attività dei soggetti pubblici e privati operanti sul mercato, in una visione di *open government* che garantisce accesso totale alle proprie informazioni.

In sostanza tali enti o società sono tenuti a nominare un responsabile per la trasparenza un responsabile della corruzione e predisporre il Programma triennale per la trasparenza e l'integrità nonché, naturalmente adempiere a tutti gli obblighi di pubblicazione previsti dal D.Lgs 33/2013 stesso per le pubbliche amministrazioni.

Le società "in house" devono pubblicare attraverso l'inserimento, sui propri siti istituzionali della sezione "Amministrazione Trasparente" i dati secondo le indicazioni contenute nell'allegato 1 alla determinazione n. 8/2015 che reca i necessari adattamenti degli obblighi di trasparenza di cui al D.Lgs 33/2013.

Tale sezione è stata organizzata in sottosezioni all'interno delle quali sono inseriti i documenti, le informazioni e i dati previsti dalla determinazione:

- Disposizioni generali
- Organizzazione
- Consulenti e collaboratori
- Personale
- Bandi concorso
- Performance
- Attività e procedimenti
- Provvedimenti
- Bandi di gara e contratti
- Sovvenzioni, contributi, sussidi, vantaggi economici
- Bilanci
- Beni immobili e gestione del patrimonio
- Controlli e rilievi sull'amministrazione
- Servizi erogati
- Pagamenti dell'amministrazione
- Altri contenuti – Corruzione
- Altri contenuti – Accesso civico

Con il Programma Triennale per la Trasparenza e l'integrità 2016/2018 Arezzo Casa intende rendere noto quali sono e come intende realizzare i propri obiettivi di trasparenza nel corso di tale periodo.

Al 31.12.2015 era ancora sottoposto a regime di proroga il contratto di servizio scaduto il 31/12/2014 in attesa del rinnovo il LODE ha autorizzato una ulteriore proroga di sei mesi.

In proposito si segnala che la realtà aretina è l'unica in Toscana in cui la durata del contratto viene determinata volta per volta per periodi di durata limitata.

Si auspica che in occasione del prossimo rinnovo la scadenza del contratto di servizio venga finalmente allineata a quella della compagine societaria, a tutto vantaggio della certezza delle situazioni in essere e per facilitare una normale programmazione di più ampio respiro.

Si richiede inoltre che venga eliminata o ridimensionata a livelli praticamente simbolici la previsione di un canone di concessione per la gestione del patrimonio.

A fronte di esigenze sempre crescenti in termini di manutenzione, infatti, appare poco giustificabile la presenza di questo contributo che originariamente avrebbe dovuto sostituire il gettito ICI ma che ormai è poco significativo per i Comuni, è illogico per il

nuovo regime di proprietà degli immobili e riduce le disponibilità per interventi di recupero e ammodernamento.

DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO

Il Consiglio di Amministrazione invita i signori Soci ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2015 unitamente a questa relazione sulla gestione e propone di accantonare l'utile dell'esercizio di euro 54.623 per il 5%, pari ad euro 2.731, a Riserva Legale, per il 5% a Riserva Statutaria pari ad euro 2.731 e per la parte rimanente pari ad euro 49.161 a Riserva Straordinaria per integrare le necessità di manutenzione e pronto intervento del patrimonio ERP.

Arezzo, lì 31 Marzo 2016

**per il Consiglio d'Amministrazione
Il Presidente Gilberto Dindalini**

IL SOTTOSCRITTO GILBERTO DINDALINI 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.