

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI

DEL 26 MAGGIO 2017

L'anno 2017 (duemiladiciassette), il giorno 26 (ventisei) del mese di maggio alle ore 11,00 presso la sede sociale posta in Arezzo - Via Margaritone n. 6, previa convocazione prot.3817 in data 13.3.2017 diramata in conformità a quanto previsto dalla Legge e dallo Statuto sociale, si è riunita in seconda convocazione l'Assemblea Ordinaria della Società Arezzo Casa S.p.a.

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

- Comune di Arezzo, in persona dell'Assessore dr. Alberto Merelli delegato dal Sindaco, per una quota di € 1.040.182,00;
- Comune di Bibbiena, in persona dell'Assessore sig. Renato Nassini delegato dal Sindaco, per una quota di € 89.986,00;
- Comune di Bucine, per delega al rappresentante del Comune di Civitella in val di Chiana, per una quota di € 63.440,00;
- Comune di Castelfocognano, in persona del Sindaco sig. Massimiliano Sestini, per una quota di € 24.466,00;
- Comune di Castelfranco Piandiscò, per delega

al rappresentante del Comune di Terranuova Bracciolini, per una quota di € 50.622,00;

- Comune di Cavriglia, in persona dell'Assessore sig. Thomas Stagi delegato dal Sindaco, per una quota di € 102.570,00;
- Comune di Civitella in val di Chiana, in persona del Sindaco sig.ra Ginetta Menchetti, per una quota di € 51.428,00;
- Comune di Cortona, in persona dell'Assessore sig. Andrea Bernardini delegato dal Sindaco, per una quota di € 172.380,00;
- Comune di Foiano della Chiana, per delega al rappresentante del Comune di Cortona, per una quota di € 54.574,00;
- Comune di Laterina, in persona del Vice Sindaco sig. Massimo Magnanini delegato dal Sindaco, per una quota di € 22.152,00;
- Comune di Lucignano, per delega al rappresentante del Comune di Civitella in val di Chiana, per una quota di € 25.116,00;
- Comune di Marciano della Chiana, per delega al rappresentante del Comune di Cortona, per una quota di € 21.138,00;
- Comune di Monte San Savino, per delega al rappresentante del Comune di Civitella in val di

Chiana, per una quota di € 48.178,00;

- Comune di Montevarchi, in persona dell'Assessore Avv. Cristina Bucciarelli delegata dal Sindaco, per una quota di € 243.230,00;

- Comune di Ortignano Raggiolo, in persona del Sindaco sig. Fiorenzo Pistolesi, per una quota di € 6.916,00;

- Comune di Pergine Valdarno, per delega al rappresentante del Comune di Laterina, per una quota di € 18.356,00;

- Comune di Poppi, per delega al rappresentante del Comune di Castelfocognano, per una quota di € 61.334,00;

- Comune di Pratovecchio Stia, in persona dell'Assessore sig.ra Sonia Amadori delegata dal Sindaco, per una quota di € 72.488,00;

- Comune di San Giovanni Valdarno, per delega al rappresentante del Comune di Cavriglia, per una quota di € 259.870,00;

- Comune di Talla, per delega al rappresentante del Comune di Castelfocognano, per una quota di € 6.786,00;

- Comune di Terranuova Bracciolini, in persona dell'Assessore ing. Deborah Romei, delegata dal Sindaco, per una quota di € 91.416,00.

Sono quindi presenti direttamente o per delega 21 soci su 36, ed il totale del capitale sociale rappresentato é pari ad € 2.526.628,00 su 3.120.000,00.

Sono inoltre presenti i signori geom. Gilberto DINDALINI, Presidente del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea dei Soci; dr. Fabio SALVADORI, Presidente del Collegio Sindacale; dr.ssa Antonella SACCHETTI e dr. Luciano MORETTI, Sindaci Revisori; sig. Lorenzo ROGGI, ing. Martina SCALA, Consiglieri.

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

Il Presidente, constatata la validità della seduta per la presenza del numero legale di Soci che rappresentano complessivamente l'81,00% del capitale sociale, dichiara aperta l'Assemblea per la trattazione del seguente Ordine del Giorno:

- 1) Approvazione bilancio consuntivo 2016;
- 2) Varie ed eventuali.

Il Presidente prende la parola, saluta i presenti e li ringrazia per la partecipazione.

Passa quindi ad illustrare il punto 1) dell'Ordine del

giorno: approvazione bilancio consuntivo 2016, esponendo le principali voci contabili e gli aspetti più salienti della relazione sulla gestione.

In particolare, Dindalini ricorda il clima che accompagnò il varo della riforma regionale dell'edilizia residenziale pubblica ed i fatti successivi che, uniti alla pesante congiuntura economica degli ultimi anni, in pratica hanno determinato una progressiva smobilitazione del settore sia da parte dello Stato che da parte della Regione Toscana.

Quest'ultima, contraddicendo l'intervento riformatore appena approvato, abbandonò poco alla volta i Comuni a sè stessi e non destinò mai risorse adeguate allo sviluppo dell'edilizia sociale.

Addirittura, nel momento in cui le necessità del settore trasporti si fecero più pressanti la Regione non esitò a trasferirvi tutte le residue disponibilità del settore e.r.p. con la promessa mai mantenuta di reintegrare in un secondo tempo tali finanziamenti.

A questo proposito va detto che anche il recentissimo tentativo di stipulare un mutuo con la Banca Europea degli Investimenti si è definitivamente arenato per insormontabili difficoltà tecniche.

Così si sta arrivando ad una nuova riforma che sembra

ormai in gestazione avanzata ma che non risolve queste ineludibili necessità limitandosi ad operare un massiccio accorpamento degli ambiti di programmazione politica cui dovrebbe far seguito un altrettanto grossolano accorpamento dei soggetti gestori, il tutto senza valutare adeguatamente le reali necessità dell'utenza.

In questo quadro Arezzo Casa si sforza di restare al passo garantendo l'attività ordinaria e istituzionale e sviluppando anche quelle funzioni collaterali il cui svolgimento probabilmente, nel futuro assetto che si va delineando, sarà piuttosto difficoltoso.

In proposito, Dindalini cita gli esempi dell'esperienza dell'Agenzia Sociale divenuta mezzo per fornire anche consulenze per i soggetti più svantaggiati ma non inseriti nel circuito dell'e.r.p., della prassi di favorire il riutilizzo della mobilia abbandonata dagli assegnatari che lasciano l'alloggio, ma anche il servizio di rilascio delle attestazioni per le detrazioni fiscali, la collaborazione con i vari Servizi Sociali comunali ed altre.

Il Presidente accenna poi ai principali interventi edilizi in corso o in progetto, e tra questi in particolare al recupero per n.12 alloggi dell'ex Manifattura Tabacchi in Sansepolcro, all'intervento

complesso per 15 alloggi di edilizia sovvenzionata più altri 22 tra agevolata e libera di Arezzo Pesciola, alla realizzazione di 8 alloggi in Arezzo - Gattolino, ai recuperi di Palazzo Banti in Castiglion Fiorentino, degli ultimi 6 alloggi in Poppi Badia Prataglia, delle canoniche di Subbiano Santa Mama e Poppi Porrena, alle nuove costruzioni di Civitella in val di Chiana e Sestino.

Nel 2016 sono stati consegnati n.35 nuovi alloggi oltre a 118 alloggi di risulta recuperati per una spesa complessiva di € 460.000.

Dindalini sottolinea che, come è buona tradizione per Arezzo, in totale oltre un terzo dei canoni bollettati viene destinato a manutenzione del patrimonio gestito, quota non comune nelle altre realtà della Toscana.

In chiusura, il Presidente Dindalini fa alcuni brevi accenni ad una polemica che ha visto contrapposti alcuni inquilini di Via Malpighi in Arezzo sostenuti dal sindacato SUNIA e da alcuni amministratori del Comune di Arezzo e, nell'ambito dello stesso Consiglio di Arezzo Casa, dal Vice Presidente Roggi.

Ricorda che, quando ancora non c'erano polemiche sulla questione dell'amianto nel fabbricato, è stato Arezzo Casa e non altri soggetti ad individuare il possibile finanziamento per un intervento di bonifica delle

coperture nei fondi della Legge n.80/2014, che in seguito il LODE ha approvato all'unanimità nel quadro del programma triennale dei lavori.

E' quindi con rammarico che deve constatare come nell'opinione pubblica da parte del SUNIA e degli altri soggetti sia stata avallata l'opinione che Arezzo Casa sia in qualche modo colpevole della situazione o inadempiente per qualche aspetto.

Terminata questa parte dell'esposizione, il Presidente accenna ad un altro fatto accaduto dopo la chiusura del bilancio.

Dindalini si riferisce all'invio da parte di ignoti diffamatori di una nuova lettera anonima riguardante presunte malversazioni compiute da lui e da alcuni dipendenti con favoritismi nell'assegnazione di lavori e con erogazioni di somme aggiuntive non previste dal contratto collettivo.

Il Presidente ricorda come in passato fino dai primi anni della sua gestione la prassi delle lettere anonime sia stata generata da alcuni imprenditori rimasti esclusi dall'aggiudicazione delle gare per il servizio di manutenzione, che agivano con la collaborazione di soggetti interni.

Dindalini ricorda anche che Arezzo Casa ha avuto ragione rispetto alle accuse in tutte le sedi, presso

la giustizia amministrativa, presso quella penale in tutte le indagini svolte, presso l'Autorità dei Lavori Pubblici, ma segnala anche che tutto questo ha comportato un gran dispendio di energie e di tempo per dover ogni volta rispondere pubblicamente e dimostrare la correttezza dell'operato della Società.

Richiama altresì le numerose querele presentate che sono rimaste senza effetti trattandosi di querele contro ignoti.

Ciò nonostante, le lettere hanno continuato ad arrivare con una certa regolarità salvo una pausa nel periodo 2012/2014 e dal 2014 ad ora.

Il Presidente informa che anche dopo l'ultima lettera giunta ad alcuni Consiglieri, ad alcuni Amministratori del Comune di Arezzo e ad altre Autorità ha provveduto a sporgere querela tramite la Guardia di Finanza alla Procura della Repubblica di Arezzo.

Per quanto riguarda il merito della lettera, Dindalini precisa che fin dal suo arrivo ha perseguito una politica di ridimensionamento dei premi erogati al personale che attualmente sono giunti a valere poco più di un terzo di quanto in origine.

Anche circa le indennità in godimento ai Quadri aziendali, sottolinea la diminuzione operata e comunque assicura che tutto quanto viene erogato è conforme al

contratto collettivo nazionale in vigore.

Da ultimo, Dindalini si rammarica per il fatto che l'approvazione del bilancio in Consiglio sia avvenuta non all'unanimità come sempre prima d'ora ma con l'astensione del Vice Presidente Roggi, motivata non da problemi tecnici o contabili ma esclusivamente da dissensi sulla gestione politica.

Chiede comunque all'assemblea l'approvazione del bilancio consuntivo predisposto e della destinazione degli utili proposta.

Prende poi la parola **il Presidente del Collegio Sindacale dr. Salvadori** il quale informa che, dal momento del proprio insediamento, il Collegio ha assicurato le verifiche periodiche sulla gestione, ha garantito la partecipazione alle sedute del Consiglio, ha seguito con particolare attenzione la fase preparatoria del bilancio oggi in approvazione.

Il dr. Salvadori informa, inoltre, che dopo la redazione, ed il conseguente deposito agli atti, della relazione al bilancio 2016, è pervenuta al collegio, a mano del Vice Presidente Roggi e a seguito della sopracitata lettera anonima, richiesta da parte del socio COMUNE DI AREZZO di procedere ad una verifica in merito a:

- rispetto della normativa di riferimento di alcune

retribuzioni di lavoro dipendente.

- procedimenti di gara di appalto per la manutenzione;

Il Presidente del collegio prosegue la propria esposizione riferendo in merito alle indagini che ha attivato a seguito della denuncia pervenuta:

- in merito alla prima richiesta si è proceduto a verificare la correttezza della applicazione del contratto collettivo ai tre direttori di area della struttura, prendendo in esame quanto corrisposto nell'anno 2016. Dal suddetto esame è emerso che tali retribuzioni sono calcolate basandosi su istituti previsti contrattualmente e quantificati dal Presidente dell'Ente in virtù delle deleghe attribuitegli dal Consiglio di Amministrazione.

A parere del il Collegio, è auspicabile che l'ente si adoperi affinché le componenti variabili della retribuzione siano determinate individualmente sulla base di parametri oggettivi ed il processo decisionale sia opportunamente condiviso dagli organi amministrativi.

- in merito alla seconda richiesta sono stati presi in esame gli importi corrisposti alle Ditte (indicate nella lettera anonima) nell'anno 2016 a fronte di lavori di manutenzione su alloggi di risulta ed è stata verificata la rotazione delle ditte utilizzate per tali

manutenzioni. Da tale analisi è emerso che gli importi sono non significativi. La verifica sul punto non è ancora conclusa stante la mole di documentazione che il collegio ha dovuto prendere in esame.

L'intera attività di controllo svolta dal collegio sarà oggetto di relazione che verrà depositata agli atti.

Successivamente, si dà lettura della relazione del collegio al bilancio 2016, che si conclude con la raccomandazione circa la necessità di definire l'obbligatorietà o meno della nomina di un Direttore Generale: il tema è stato trattato più volte in sede di Consiglio e, da ultimo, in assemblea dei Soci, la quale ha rimandato la definizione della questione all'assemblea straordinaria, la cui convocazione è sollecitata dal Collegio.

Il Collegio raccomanda, altresì, la composizione del contraddittorio sul tema della stabilità delle deleghe operative conferite al Presidente, in quanto è uno degli elementi che ha determinato l'astensione dalla votazione di approvazione del Bilancio 2016 da parte del Vicepresidente del Consiglio di amministrazione. Sig. Lorenzo Roggi per "problematiche di natura politica".

Infine il Dott. Salvadori, a nome del Collegio, conclude esprimendo parere favorevole all'approvazione

del Bilancio consuntivo 2016 e alla proposta di destinazione dell'utile di esercizio, così come formulata dal consiglio.

Prende la parola **il Sindaco di Civitella in val di Chiana dr.ssa Menchetti**, la quale esprime in primo luogo la propria amarezza per la vicenda delle lettere anonime, che rispecchia il malcostume generale della società attuale.

Depreca poi che oltre al danno di immagine ci sia anche un danno materiale consistente nel tempo e nelle risorse impiegate per verificare e rispondere in tutte le varie sedi, tempo e risorse che potrebbero essere impiegate ben più utilmente.

Esprime quindi la propria totale solidarietà al Presidente di Arezzo Casa e agli altri organi coinvolti.

Si rammarica quindi che il bilancio in esame sia stato approvato dal Consiglio con l'astensione del Vice Presidente, che ritiene del tutto fuori luogo trattandosi di un ente non avente finalità politiche ma puramente gestionali.

Infine, la dr.ssa Menchetti anticipa il voto favorevole all'approvazione del bilancio del Comune di Civitella in val di Chiana e degli altri Comuni di cui ha delega.

Prende quindi la parola il **dr. Merelli in rappresentanza del Comune di Arezzo.**

Circa l'astensione del Vice Presidente Roggi, il dr. Merelli ribadisce che le motivazioni sono puramente politiche e non riguardano gli aspetti contabili che sono ritenuti del tutto regolari e conformi alle norme.

Dà quindi lettura della seguente comunicazione che chiede venga inserita nel verbale:

"ASSEMBLEA AREZZO CASA DEL 26/5/2017

DICHIARAZIONE DI VOTO DEL RAPPRESENTANTE DEL COMUNE DI AREZZO, ASSESSORE ALBERTO MERELLI

Considerato che:

Il Consigliere di Amministrazione Vicepresidente Lorenzo Roggi, designato dal Comune di Arezzo, nel verbale della seduta del 03/05/2017 in merito al progetto di bilancio 2016, ha espresso il proprio dissenso rispetto alla gestione politica della società Arezzo Casa SpA ed ha espresso, conseguentemente, voto di astensione, chiarendo che *"l'astensione è soltanto sulle problematiche di natura politica e non riguarda in alcun modo la gestione contabile che, a suo avviso, è perfettamente regolare"*.

In data 04/05/2017 è pervenuta al protocollo del Comune di Arezzo lettera anonima relativa a presunti fatti gestionali ed amministrativi che sarebbero avvenuti in

Arezzo Casa; lettera con destinatari anche la Guardia di Finanza e la Procura della Repubblica di Arezzo, attualmente al vaglio dell'Autorità competente.

Sulla scorta di tale lettera anonima l'Assessore Tiziana Nisini in data 9 maggio 2017 ha trasmesso al Vicepresidente Lorenzo Roggi la richiesta di attivarsi presso il Collegio sindacale di Arezzo Casa al fine di recepire chiarimenti in merito a:

- procedimenti di gara di appalto per la manutenzione;
- rispetto della normativa di riferimento di alcune retribuzioni di lavoro dipendente.

A oggi non risultano acquisite le informazioni di cui sopra.

Quanto sopra considerato, pur non rilevandosi motivi ostativi all'approvazione del bilancio - con la sola eccezione della non condivisione dell'assunto riportato nella "Relazione sulla Gestione" secondo il quale Arezzo Casa sarebbe qualificabile, già a "status quo", come società "*in house providing*", non possedendo essa i requisiti di controllo analogo - comunque, poiché non risultano ancora chiarite le perplessità del Consigliere di Amministrazione Roggi, che ha espresso voto di astensione, né risultano evase le richieste di informazioni inoltrate dall'Assessore Nisini, si ritiene, in via prudenziale, di esprimere un VOTO DI

ASTENSIONE."

Prende la parola **il Sindaco Effettivo dr. Luciano Moretti** per puntualizzare che, al momento in cui è stata trasmessa al collegio la denuncia del Comune di Arezzo sui fatti sopra esposti, la relazione al bilancio era già stata depositata agli atti della società, e che quindi sarebbe stato assolutamente impossibile rendere conto delle verifiche compiute in tale contesto, come sembra richiedere il Comune di Arezzo motivando la propria astensione.

Ribadisce che al termine delle verifiche che sono tuttora in corso verrà data al Comune di Arezzo una risposta completa ed esauriente.

Il **Presidente di Arezzo Casa Dindalini** precisa che le deleghe a lui conferite sono state affidate conformemente al disposto dello Statuto e deliberate all'unanimità dal Consiglio di Amministrazione.

Precisa altresì che l'attribuzione delle componenti variabili della retribuzione è individuata sulla base di parametri oggettivi previo accordo sindacale sottoscritto, e determinate individualmente nel rispetto delle deleghe sopra richiamate e di quelle attribuite dal Presidente ai Direttori di ufficio.

Non essendoci altre richieste di intervento, si procede quindi alla votazione a scrutinio palese che

registra la votazione favorevole di 20 Soci per un totale di capitale pari ad € 1.486.446,00 e l'astensione del rappresentante del Comune di Arezzo per un capitale di € 1.040.182,00.

Risultando quindi favorevole il voto della maggioranza dei Soci presenti e del relativo capitale ed astenuto il solo Comune di Arezzo, l'Assemblea approva il bilancio consuntivo 2016 e la proposta di destinazione degli utili come esposta nella Nota Integrativa per il 5% a riserva legale, per il 5% a riserva statutaria e per il 90% a riserva per manutenzione straordinaria del patrimonio e.r.p. in gestione.

Alle ore 12,35, non essendoci altri argomenti da trattare, la seduta è chiusa.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

geom. Gilberto Dindalini

dr. Paolo Francesco Chianucci

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.