

RELAZIONE SULLA GESTIONE

(art.2428 c.c.)

Signori Azionisti,
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, 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, dopo che il bilancio dello scorso esercizio 2013 era stato ritardato al 30 giugno 2014 valendosi della disposizione di cui all'art. 2364 c.c. a causa della concomitanza di una serie di eventi e di difficoltà operative di natura straordinaria.

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.

Dal punto di vista della normativa statale e comunitaria in materia di mercato dei servizi pubblici l'evoluzione continua ed incessante che ha caratterizzato gli scorsi anni sembra finalmente segnare un rallentamento ed una fase di relativa stabilità.

In generale, si può dire che le questioni di principio sollevate a più riprese circa la legittimità degli affidamenti e circa le stesse figure delle società partecipate del settore e.r.p. appaiono in parte ridimensionate e comunque meglio definite sia ad opera del legislatore che per gli interventi della giurisprudenza, soprattutto in relazione alla limitata dimensione del fenomeno, alla sua marginalità ed alla conseguente impossibilità di distorcere in maniera significativa le regole del libero mercato.

L'attenzione dell'opinione pubblica sembra concentrarsi su altre tipologie di aziende partecipate titolari di servizi per i quali può prospettarsi un'apertura a gestioni private (acqua, gas, gestione rifiuti, etc.) anche se la Regione Toscana non ha abbandonato l'ipotesi di procedere ad accorpamenti degli attuali gestori di edilizia residenziale pubblica.

Ad ogni buon conto le strutture di Arezzo Casa continuano a monitorare l'evoluzione per individuare possibili punti critici ed eventuali rimedi anche statutari.

Lo stesso livello di stabilità non appare invece raggiunto per quanto riguarda la disciplina degli appalti pubblici, che contribuisce non poco al rallentamento dell'attività degli uffici.

Lo sforzo di semplificazione che aveva portato a metà del decennio scorso alla pubblicazione del Codice degli appalti e delle successive norme complementari si è progressivamente arenato di fronte al continuo proliferare di modifiche e integrazioni, sia di origine legislativa e regolamentare che derivanti dalla giurisprudenza nazionale e comunitaria.

Senza voler entrare nell'elencazione di cifre e dati statistici segnaliamo comunque che da più parti, anche e soprattutto per la constatazione delle falle del sistema attuale che consentono l'accesso di singoli e di organizzazioni malavitose al mondo degli appalti pubblici, viene richiesta la revisione integrale del sistema normativo in direzione di una decisa semplificazione. Addirittura pare da ultimo che il compito di riscrivere le regole sarà affidato all'Alto Commissario per la lotta alla mafia.

Si tratta di problematiche che in verità interessano soprattutto i grandi appalti a livello nazionale, ma complessità della materia che ne deriva mette in difficoltà anche le piccole amministrazioni come Arezzo Casa costrette a destreggiarsi tra mille difficoltà operative che rallentano l'assegnazione dei vari interventi agli operatori contribuendo a ritardarne l'attuazione.

Per quanto riguarda le fonti normative regionali, va detto in primo luogo che sta prendendo faticosamente avvio l'attuazione della nuova legge sulle vendite di patrimonio, anche se con i meccanismi di salvaguardia introdotti non dovrebbero aversi riflessi significativi nell'ambito del LODE aretino.

La novità di maggior rilievo è invece la recentissima revisione della disciplina in materia di assegnazioni di alloggi e.r.p. e di canoni di locazione, che dopo un ventennio va ad integrare la vecchia legge n. 96/1996 modificandola radicalmente.

La legge regionale n. 41, approvata proprio nei giorni scorsi, introduce infatti molte importanti novità di cui in questa sede è impossibile un'analisi dettagliata.

Evidenziamo soltanto a colpo d'occhio ed in attesa degli approfondimenti e dei chiarimenti che mai come in questo caso si profilano indispensabili, almeno due novità che sembrano destinate ad avere un impatto molto pesante in negativo sul sistema attuale.

Da un lato, il canone minimo viene elevato da 13 euro a 40 euro mensili.

Le cifre sembrano in assoluto di minima importanza; ma se le guardiamo nel loro contesto, considerando che questo tipo di canone è riservato agli utenti che hanno come unica fonte di reddito la pensione minima INPS, cioè agli assegnatari che si trovano permanentemente in bilico sulla soglia della povertà assoluta, è facile ritenere che questo nuovo aggravio di spesa potrebbe rilevarsi per molti soggetti insostenibile.

Sarebbe perciò stata auspicabile una maggiore cautela e gradualità per evitare di danneggiare proprio le fasce più deboli alla cui tutela è tradizionalmente indirizzata tutta l'attività del settore e.r.p.

Altra norma potenzialmente dirompente è il nuove art. 18 che sembra introdurre una facoltà quasi illimitata di inserire nuovi soggetti nel nucleo familiare assegnatario.

L'esperienza gestionale maturata nel precedente regime normativo mostra chiaramente che una norma così concepita potrebbe di fatto scardinare il sistema delle graduatorie per l'assegnazione consentendo di estendere legittimamente il diritto di utilizzo dell'alloggio persino a terzi estranei.

E basta pensare a situazioni come quelle che già adesso si verificano nelle grandi città, dove l'abusivismo e la vendita clandestina della possibilità di subentrare nelle case popolari sono gestite dalla criminalità organizzata, per capire le possibili conseguenze negative di una scelta così mal ponderata.

C'è soltanto da sperare che le interpretazioni che verranno da parte degli organi regionali competenti si orientino in senso restrittivo.

Come già accennato, la Regione Toscana ha ribadito l'intenzione di procedere ad un radicale accorpamento dei soggetti gestori dell'e.r.p.

L'idea è esplicitata anche nel preambolo della nuova legge sui canoni in cui si dice che "...occorrerà prevedere, in una prossima rivisitazione legislativa, forme associative tra comuni a livelli territoriali ritenuti più congrui, nonché prevedere forme associative dei soggetti gestori in ambiti territoriali anche di area vasta".

L'auspicio è che qualunque strada si scelga si eviti di penalizzare l'utenza perché l'esperienza fa ritenere che una pluralità di soggetti decentrati dia un servizio migliore di un unico soggetto centralizzato.

Ancora, è proseguita la gestione del programma di contributi finalizzati alla prevenzione dell'esecuzione degli sfratti per morosità "non colpevole" (in quanto derivante dai riflessi della crisi economica in atto), programma avviato con la delibera della Giunta Regionale n. 1088/2011 e successivamente rifinanziato.

Il provvedimento ha contribuito in maniera importante ad alleviare una pesante situazione, limitando l'esecuzione degli sfratti già intimati e spesso già convalidati attraverso il riconoscimento di un contributo economico a fronte della rinuncia da parte dei proprietari al procedimenti di sfratto, o a fronte della sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione per lo stesso o per altro immobile. All'attuazione del provvedimento regionale Arezzo Casa ha contribuito con molto impegno ed anche con efficacia, come sarà possibile rilevare nel resoconto finale della Regione. Grazie a questo impegno ed alla costante collaborazione con gli uffici comunali di riferimento, tra l'altro, è stato anche possibile individuare e bloccare alcuni isolati tentavi di utilizzo improprio del beneficio.

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 2014 come il precedente 2013 è stato un anno caratterizzato da una buona regolarità nell'attuazione dei programmi avviati.

In particolare, è stato ultimato il programma ministeriale "Contratti di Quartiere II" in Sansepolcro, salvo l'ultimo intervento prevedente il recupero del complesso ex Manifattura Tabacchi, per il quale pare ormai quasi terminata la progettazione esecutiva.

Per quanto riguarda gli interventi di edilizia agevolata al cui finanziamento concorrono Società e Regione, restano in parte insoluti alcuni aspetti problematici di cui si dirà nel seguito.

Continua lo sforzo della Società per il miglioramento qualitativo dell'attività di manutenzione dal punto di vista della progettazione, dell'esecuzione e della verifica.

Si è registrata di conseguenza una maggiore accuratezza degli interventi con maggiore soddisfazione dell'utenza.

Nell'insieme è confermato l'impegno di significative risorse economiche destinate alla manutenzione, soprattutto per quanto riguarda gli interventi programmati di manutenzione straordinaria che vengono mano a mano individuati, progettati e realizzati. Non manca inoltre la consueta attenzione all'attività di manutenzione ordinaria e d'urgenza che resta comunque indispensabile.

I rapporti con la Regione Toscana richiedono un impegno notevole, essendo rimasta nella sostanza invariata la struttura burocratica regionale e dovendosi anzi registrare un graduale recupero di ruolo e di potere da parte degli uffici di riferimento.

Pur trattandosi di relazioni in qualche modo inevitabili, ci pare di poter affermare che il tempo e le risorse umane ad esse destinate potrebbero trovare un migliore utilizzo.

In ambito aziendale, la ricerca di un rapporto di piena collaborazione e integrazione tra i diversi uffici consente il positivo espletamento delle pratiche necessarie al soddisfacimento dell'utenza.

Per quanto riguarda più in dettaglio l'attività costruttiva e di recupero si deve constatare che, dopo un buon 2013 in cui hanno avuto conclusione vari programmi anche iniziati da lungo tempo, nel 2014 le consegne di nuovi alloggi si sono limitate a cinque unità complessive, una in Loro Ciuffenna e quattro Castel San Niccolò nel fabbricato destinato all'edilizia agevolata di proprietà di questa Società.

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 abitative, in molti casi non adeguati alle esigenze attuali, attività che ha portato all'ultimazione ed alla consegna di ben 141 unità.

Al 31.12.2014 restavano da rivedere n. 56 unità immobiliari sfitte.

E' da sottolineare che in occasione del ripristino degli alloggi sfitti viene anche effettuata se necessaria la bonifica e la rimozione dei manufatti contenenti amianto, il cui utilizzo nell'edilizia pubblica e privata era prassi comune fino al 1994.

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

- **San Giovanni Valdarno** - costruzione n.25 alloggi loc. Cetinale locati parzialmente n. 16 alloggi: come detto nelle precedenti relazioni, 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, adesso si sta aprendo la fase del contenzioso con la ditta appaltatrice e dei lavori di ripristino che si presentano particolarmente onerosi;

- **Castel San Niccolò** - recupero n.24 alloggi ex Collegio Salesiano: a distanza di oltre un anno dall'inaugurazione e nonostante i progressi compiuti, non si è ancora riusciti ad assegnare tutte le abitazioni realizzate; si spera di riuscire a farlo entro breve, per non vanificare il lavoro compiuto.

L'intervento contenuto nel cosiddetto Piano Casa Nazionale, e cioè il programma di riqualificazione urbana in Arezzo - Pescaiola, che prevedeva la realizzazione di n.15 alloggi di edilizia pubblica e di altri 22 di proprietà privata in parte a locazione ed in parte da vendere continua a segnare il passo. L'area interessata è tuttora coinvolta in una procedura concorsuale presso il Tribunale di Arezzo, la cui definizione è preliminare. In analoga trafila è incorso anche il partner privato di Arezzo Casa. Il programma è quindi in stato di proroga, con prospettive di realizzabilità che diminuiscono con l'andare del tempo.

Infine, un cenno doveroso va fatto all'intervento di realizzazione di 50 alloggi in Arezzo, nell'area attualmente destinata a sosta dei cosiddetti "spettacoli viaggianti".

Come è noto, tra Regione Toscana, Comune di Arezzo ed Arezzo Casa fu a suo tempo sottoscritto un protocollo di intesa che prevedeva il finanziamento di un intervento con caratteri di sperimentazione e innovazione tecnologica che avrebbe dovuto portare alla costruzione di 50 appartamenti.

La dimensione dell'opera, la presenza di un sito già individuato e disponibile in un Comune da tempo a corto di aree, le particolari connotazioni tecniche previste per l'edificio e non ultimo l'esistenza di una serie di possibili localizzazioni alternative in altri Livelli Ottimali di Esercizio spinsero Arezzo Casa ad impegnarsi con tutte le proprie energie ed a far ricorso anche a collaborazioni esterne qualificate allo scopo di abbreviare l'iter di progettazione e l'istruttoria da parte degli uffici comunali, con i quali si è lavorato a fondo per cercare di superare ogni ostacolo via via incontrato.

Tuttavia, una volta giunti al compimento del progetto non si è mai ottenuta l'approvazione da parte della Giunta Comunale.

Tutti i tentativi di sollecitare l'esame del progetto non hanno ottenuto riscontro, al punto da indurre Arezzo Casa a preannunciare per iscritto al Comune di Arezzo una richiesta di rimborso delle spese tecniche già sostenute.

La preoccupazione più grande rimane il fatto che rispetto al tempo trascorso e l'imminente rinnovo dell'amministrazione regionale fanno seriamente dubitare sulla reale possibilità di concretizzare il finanziamento.

Esaurite queste considerazioni più generali, esaminiamo ora più in dettaglio l'andamento dell'attività di Arezzo Casa nel corso del 2014

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 :

	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Immobilizzazioni immateriali non ERP	42.976	21.371	21.605
Immobilizzazioni immateriali ERP	9.609.834	10.837.634	- 1.227.800
Totale immobilizzazioni immateriali	9.652.810	10.859.005	- 1.206.195
Immobilizzazioni materiali non ERP	6.474.653	5.868.237	606.416
Immobilizzazioni materiali ERP	3.797.663	3.492.603	305.060
Totale immobilizzazioni materiali	10.272.316	9.360.840	911.476
Immobilizzazioni finanziarie			
Crediti a medio lungo termine	2.090.204	3.046.754	- 956.550
Totale immobilizzazioni finanziarie	2.090.204	3.046.754	- 956.550
Attivo immobilizzato	22.015.330	23.266.599	- 1.251.269
Crediti commerciali	1.296.963	918.902	378.061
Altri crediti	5.021.280	5.367.483	- 346.203
Totale Crediti	6.318.243	6.286.385	31.858
Attività finanziarie che non costituiscono imm.		-	-
Totale Attività Finanziarie		-	-
Disponibilità liquide cassa e cc/cc	3.555.781	4.556.352	- 1.000.571
Disponibilità liquide Tesoreria dello Stato	3.893.094	3.893.094	-
Totale Disponibilità liquide	7.448.875	8.449.446	- 1.000.571
Ratei e risconti attivi	39.618	34.384	5.234
Attivo corrente	13.806.736	14.770.215	- 963.479
Totale Impieghi	35.822.066	38.036.814	- 2.214.748
Debiti v/fornitori	369.463	338.459	31.004
Debiti tributari e previdenziali	268.579	164.435	104.144
Altri debiti	1.532.817	2.637.457	- 1.104.640
Ratei passivi	-	166	- 166
Risconti c/vincolati	3.893.094	3.893.094	-
Passività a breve termine	6.063.953	7.033.611	- 969.658
Trattamento di fine rapporto	667.019	665.116	1.903
Fondi per rischi ed oneri	214.830	75.918	138.912
Altri debiti a medio lungo termine	2.008.067	3.560.075	- 1.552.008
Risconti per finanziamenti	21.429.586	21.326.166	103.420
Passività a medio lungo termine	24.319.502	25.627.275	- 1.307.773
Capitale conferito	3.120.000	3.120.000	-
Riserve	2.255.927	2.199.927	56.000
Reddito netto	62.684	56.001	6.683
Patrimonio netto	5.438.611	5.375.928	62.683
Totale fonti	35.822.066	38.036.814	- 2.214.748

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 ammontari 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 2014	Anno 2013
Indice di autocopertura delle immobilizzazioni:			
A) <u>capitale proprio</u>	€ 5.438.611 =	0,84	0,92
impieghi fissi non ERP	€ 6.474.653		
Indice di copertura globale delle immobilizzazioni			
B) <u>capitale proprio + debiti consolidati</u>	€ 5.438.611 + 2.675.086 = 1,25		1,64
impieghi fissi non ERP	€ 6.474.653		
Margine di struttura primario			
C) <u>capitale proprio</u>	€ 5.438.611 =	0,33	0,32
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 2014	Anno 2013
D) <u>attivo circolante</u>	€ 9.913.642 =	4,57	3,46
passività a breve	€ 2.170.859		
E) <u>attività a breve</u>	€ 12.835.872 =	5,91	3,88
passività a breve	€ 2.170.859		
F) Margine di Tesoreria		€ 1.384.922	€ 1.415.835

Il Margine di Tesoreria esprime la capacità dell'Azienda di far fronte mediante le risorse liquide o prontamente liquidabili alle uscite determinate dai debiti a breve termine. Il margine di tesoreria deve essere positivo: se il margine è negativo significa che l'impresa è in difficoltà nel fare fronte alle passività a breve (zona di rischio finanziario)

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 33% di tutto il capitale investito;
- **l'indice D)** di disponibilità (o di liquidità generale) con quoziente di 4,57 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 5,91 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 2014 evidenzia un utile di euro 62.684 al netto imposte di competenza pari a euro 178.027.

Il risultato ante imposte, pari a euro 240.712, è stato a sua volta determinato allocando ammortamenti per euro 232.073.

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

	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Ricavi della gestione immobiliare	5.437.503	4.263.129	1.174.374
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	211.906	39.095	172.811
Altri ricavi e proventi	120.714	112.716	7.998
Totale valore della produzione	5.770.123	4.414.940	1.355.183
Costi esterni	3.666.868	2.623.467	-1.043.401
Valore aggiunto	2.103.255	1791473	311.782
Costo del lavoro	1.576.294	1.550.796	25.498
Margine operativo lordo	526.961	240.677	286.284
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	-359.603	-220.068	-139.535
Risultato operativo	167.358	20.609	146.749
Residuo gettito canoni	-105.000	-7.938	-97.062
Proventi e oneri finanziari	78.364	97.586	-19.222
Risultato ordinario	140.722	110.257	30.465
Plusvalore da fondi di investimento		0	0
Componenti straordinari	99.990	53.432	46.558
Risultato ante imposte	240.712	163.690	77.022
Imposte correnti	-178.028	-97139	-80.888
Imposte anticipate	0	-10.549	10.549
Risultato netto	62.684	56.001	6.683

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 **105.000**.

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 tutti 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 31/12/2014 la situazione risultava la seguente:

- | | |
|--|-----------------|
| • Alloggi e.r.p. a locazione | n. 3029 alloggi |
| • Alloggi a locazione di proprietà della Società | n. 47 alloggi |
| • Alloggi gestiti per conto terzi | n. 580 alloggi |
| • Locali gestiti per conto terzi | n. 64 |

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

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 2014	Anno 2013
ROI	<u>Risultato Operativo al lordo gettito canoni e manutenzioni</u> Capitale investito	$\frac{688.115}{16.391.653} = 4,20\%$	3,00%

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	<u>Risultato Operativo al lordo gettito canoni e manutenzioni</u> Totale valore produzione	$\frac{688.115}{5.770.123} = 12,00\%$	15,00%
------------	---	---------------------------------------	--------

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	$\frac{\text{Utile netto d'esercizio}}{\text{Capitale proprio}}$	$\frac{62.684}{5.438.611} = 1,15\%$	1,00%
------------	--	-------------------------------------	-------

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 2014	Anno 2013
$\frac{\text{costi del personale addetti}}{\text{costi del personale addetti}}$	€	$\frac{1.576.294}{30}$	= € 52.543 (1)	€ 51.693
$\frac{\text{costi del personale}}{\text{valore della produzione}}$	€	$\frac{1.576.294}{5.770.123}$	= 27% (2)	35%
$\frac{\text{costo degli organi sociali}}{\text{valore della produzione}}$	€	$\frac{74.280}{5.770.123}$	= 1,68% (3)	2,00%
$\frac{\text{costo del personale alloggi e locali gestiti}}{\text{costo del personale alloggi e locali gestiti}}$	€	$\frac{1.576.294}{3.753}$	= € 420,01 (4)	€ 417,67
$\frac{\text{valore della produzione addetti}}{\text{valore della produzione addetti}}$	€	$\frac{5.770.123}{30}$	= € 192.337(5)	€ 147.165
$\frac{\text{canoni di locazione}}{\text{valore della produzione}}$	€	$\frac{3.953.937}{5.770.123}$	= 69,00% (6)	86,00%
$\frac{\text{alloggi locati/gestiti addetti}}{\text{alloggi locati/gestiti addetti}}$		$\frac{3.753}{30}$	= 125 (7)	124
$\frac{\text{canone erp medio mensile}}{\text{canone oggettivo medio mensile}}$	€	$\frac{98,28}{237,98}$	= 41,30% (8)	40,00%

Il consistente aumento del valore della produzione derivante da: un maggior introito dei canoni di locazione, la chiusura tecnico/amministrativa di numerosi cantieri con la conseguente rilevazione delle competenze tecniche e l'applicazione della Legge sulle Gestioni Condominiali che ha chiarito definitivamente le caratteristiche di "condominio", ha consentito di migliorare positivamente gli indici della gestione caratteristica di questa Società.

Per ciò che attiene il lieve aumento del costo del personale è determinato da una parte dall'applicazione dal mese di Gennaio 2014 dei nuovi parametri contrattuali CCNL Federcasa 2012/2015; dall'altro dal sorgere di un nuovo obbligo contributivo disposto da una norma contenuta nella riforma Fornero. Il tributo pari allo 0,5% delle retribuzioni (un terzo a carico del lavoratore, due terzi a carico azienda) è finalizzato a finanziare un fondo di solidarietà residuale destinato a quei lavoratori che non hanno diritto alla cassa integrazione e per i quali non è applicabile la normativa sulle integrazioni salariali. Tale contributo è stato versato a partire dal mese di Gennaio 2014.

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 2014

Spese per il personale a tempo determinato e indeterminato

Salari e Stipendi	€	1.102.305
Oneri Sociali	€	309.627
Altri costi	€	1.016
Lavoro a somministrazione	€	69.873
TFR utilizzato nell'anno 2014	€	<u>93.980</u>

Totale costo del personale € **1.576.801**

Spese correnti

Totale costi della produzione	€	5.707.765
Accantonamento trattamento fine rapporto	€	- 93.474
TFR utilizzato nell'anno 2014	€	93.980
Oneri finanziari	€	2.068
Oneri Straordinari	€	472.573
Imposte su reddito d'esercizio correnti	€	<u>178.027</u>

Totale spese correnti € **6.360.939**

Calcolo incidenza	Costi del personale	<u>1.576.801</u>
	Spese correnti	<u>6.360.939</u>

La percentuale di incidenza per l'anno 2014 è pari al 24,79

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 l'accordo contrattuale di rinnovo dei trienni 2010-2013 e 2013-2015.

Questa Società non aveva in essere contenziosi con i dipendenti per il rinnovo contrattuale pertanto sentito il parere dell'assemblea dei Soci tenutasi in data 31 Marzo 2014 si è provveduto a calcolare i nuovi stipendiali costando al 31/12/2013 gli arretrati previsti che ammontano ad euro 31.948. Nel mese di Aprile 2014 sono stati liquidati gli arretrati relativi all'anno 2013 e sono stati applicati i nuovi parametri contrattuali previsti dal nuovo accordo.

Si segnala altresì che durante il 2012 una dipendente, licenziata per il superamento dei limiti massimi di assenza per malattia, ha impugnato il licenziamento ed ha chiesto la dichiarazione di invalidità per malattia professionale aprendo contemporaneamente presso l'INAIL una procedura per il cosiddetto "mobbing".

In data 2 dicembre 2014 la controversia si è conclusa davanti al Giudice del Lavoro di Arezzo. La somma erogata per la conciliazione è stata pari ad euro 15.000 con questo l'ex dipendente ha rinunciato senza riserve e condizioni di alcun genere a tutti i diritti nei confronti di questa Società.

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 alla formazione 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.

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 di un arco temporale ultradecennale.

Nell'esercizio è stata rilevata una svalutazione di euro 502.586, fiscalmente deducibile, relativamente ai crediti sorti sino alla data del 31/12/2013 derivanti da canoni locativi di 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.

Nell'esercizio 2014 si è provveduto ad accantonare euro 120.000 con riferimento alle cause legali in corso tenendo conto del lato economico della materia del contendere e con riferimento alle spese giudiziali.

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 2014.

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.

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;

- destinare al fondo sociale per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 13 della legge 457/78 lo 0,50% del valore locativo del patrimonio secondo le modalità previste dalla delibera CIPE 13/3/1995 e dall'art. 23 della legge regionale Toscana 20/12/1996 n. 96;
- accantonare al Fondo Sociale per situazioni di disagio economico quanto previsto dall'art.32 bis della legge regionale 96/1996.

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 31/12/2014 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP e locali	€.	3.759.164
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	283.489
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	77.746
Rimborsi per gestione servizi fabbricati a locazione	€	1.002.431
Compensi per gestione attività costruttiva e di risanamento	€	211.906
Rimborsi e proventi diversi	€	115.556
TOTALE RICAVI	€.	5.450.292
Costi materie prime e sussidiarie	€.	34.387
Costi per spese generali	€	184.760
Costi per amministrazione degli stabili	€	131.509
Costi per manutenzione ordinaria e programmata degli stabili	€	669.054
Costi per canoni emergenze abitative	€	19.760
Costi per gestione servizi fabbricati a locazione	€	888.345
Costi per spese dell'attività costruttiva	€	159.042
Costi per godimento beni di terzi	€.	325.191
Costi per il personale direttamente imputabile	€.	1.292.561
Ammortamenti e svalutazioni	€	206.381
Accantonamento fondo rischi controversie legali	€	98.400
Accant. fondo sociale situaz.disagio economico L.R.96/96 art. 32 bis	€.	7.530
Oneri diversi di gestione	€.	559.774
Fondo sociale regionale art. 29 Lg. Reg.le 96/96	€	30.119
Quota 0,50% del valore locativo art. 23 Lg. Reg.le 96/96	€	257.611
Imposte dirette tasse e contributi	€	267.659
Oneri straordinari	€	67.225
Imposte correnti	€.	145.984
TOTALE COSTI	€.	5.345.292
Residuo gettito canoni 2° c. art. 23 LR. 96/1996	€.	105.000

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a		€ 98,28
<i>ed è così destinato:</i>		
- fondo sociale per l'edilizia residenziale pubblica		
di cui all'art. 13 L. 457/78	€ 7,40	
- fondo sociale regionale art. 29 LR. 96/1996	€ 0,86	
- fondo sociale situazioni disagio economico		
art. 32 bis LR. 96/1996	€ 0,22	
- costi per godimento beni di terzi	€ 9,34	
- costi per manutenzione alloggi erp	€ 19,21	
- costi per l'amministrazione alloggi erp	€ 3,78	
- costi per spese generali alloggi erp	€ 5,31	
- costi materie prime e sussidiarie	€ 0,99	
- imposte dirette tasse e contributi	€ 7,69	
- ammortamenti e svalutazioni	€ 5,93	
- oneri diversi di gestione	€ 16,07	
- spese personale gestione immobili alloggi erp	€ 18,46	
	€ 95,26	
Avanzo destinato al Residuo gettito canoni		
di cui al 2° c. art. 23 LR. 96/1996	€ 3,02	
TOTALE		€ 98,28

Rispetto al 2013 un modesto aumento del canone medio mensile pari **ad euro 3,49** per alloggio; tale aumento che consegue in parte anche all'aggiornamento periodico dei redditi degli assegnatari è da ritenersi del tutto fisiologico e compensa l'analoga oscillazione in ribasso (-3,62) registrata nell'esercizio precedente.

Complessivamente i ricavi relativi ai canoni sono aumentati rispetto all'esercizio precedente per **€ 172.313**.

Sono anche aumentati i ricavi derivanti dalla locazione di locali diversi dalla abitazione che ammontano ad **euro 101.748**.

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

La percentuale di morosità di competenza relativa ai canoni di locazione degli alloggi gestiti risulta essere pari al **15,01%**

La crescita registrata trova ragioni evidenti nella pessima congiuntura economica che si ripercuote soprattutto nelle fasce sociali più deboli quali sono gli assegnatari di alloggi erp.; va inoltre sottolineato il fatto che per motivi tecnici legate alle scadenze di fine anno i pagamenti delle fatture di Dicembre sono stati per la maggior parte contabilizzati nel mese di Gennaio 2015.

Continua l'attività degli uffici per combattere tempestivamente l'insolvenza degli assegnatari, anche se i problemi strutturali sono quelli di sempre: la farraginosità e l'onerosità delle procedure legali di recupero e le condizioni economiche e personali intrinsecamente deboli di una parte rilevante dell'utenza degli alloggi ERP.

Riguardo a quest'ultimo aspetto sottolineiamo ancora che, a causa della grave crisi economica generale, Arezzo Casa è impegnata oggi più che mai a bilanciare attentamente l'esigenza di attuare in modo rigoroso la normativa di settore con la dovuta considerazione della particolarità della situazione.

Nell'esercizio 2014 questa Società ha provveduto a stralciare crediti per un importo pari ad euro 502.58 applicando il D.l. 83/2012 che ha riformulato l'art. 101 del TUIR in tema di perdite su crediti.

Sono stati eliminati i crediti maturati fino al 31.12.2013 per cui il diritto alla riscossione era prescritto, erano trascorsi 6 mesi dalla data di scadenza del pagamento e l'importo del credito risultava essere di modesta entità.

Pertanto la morosità rilevata nello schema seguente mette in evidenza quelle situazioni creditorie che per gli anni dal 2001 al 2013 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 2014

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	7.181,30	0,21
2012	3.572.480,00	508.086,33	14,22	12.094,64	0,34
2013	3.421.751,00	386.998,77	11,31	19.059,14	0,56
2014	3.642.389,00	546.893,50	15,01	546.893,50	
		Totale		585.228,58	

<i>Crediti verso utenti per canoni di locazione anni 2001/2013</i>	38.335,08
<i>Crediti verso utenti per canoni di locazione anno 2014</i>	546.893,50
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	12,36	0,00
2006	979.850,44	149.417,94	15,25	22,59	0,00
2007	923.214,58	149.182,15	16,16	29,80	0,00
2008	966.557,90	161.936,67	16,75	449,07	0,05
2009	995.619,36	150.200,70	15,09	427,71	0,04
2010	1.300.511,59	176.473,92	13,57	1.457,09	0,11
2011	1.320.549,29	176.244,46	13,35	1.725,41	0,13
2012	1.675.872,93	282.198,99	16,84	4.714,70	0,28
2013	1.616.974,79	238.103,97	14,73	13.621,98	0,84
2014	1.002.431,42	259.747,55	25,91	259.747,55	
		Totale		282.208,26	

Crediti verso utenti per servizi a rimborso anni 2001/2013	22.460,71
Crediti verso utenti per servizi a rimborso anno 2014	259.747,55
Totale	282.208,26

Nel totale complessivo della morosità di € 1.215.605 sono compresi inoltre gli insoluti per le rate ammortamento degli alloggi ceduti (euro 25.438); gli insoluti per i canoni di locazione dei fondi commerciali (euro 80.124); il rimborso spese lavori a carico assegnatari (28.067): rimborso spese pratiche legali (euro 22.016) ed altre voci minori per euro 192.523.

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 31/12/2014	Unità immobiliari n.
Alloggi di E.R.P. di proprietà dei Comuni locati al 31/12/2014:	
-Comune di Anghiari	44
-Comune di Arezzo	1162
-Comune di Badia Tedalda	11
-Comune di Bibbiena	73
-Comune di Bucine	28
-Comune di Capolona	19
-Comune di Caprese Michelangelo	24
-Comune di Castel Focognano	19
-Comune di Castel San Niccolò	22
-Comune di Castelfranco Pian di Sco	15
-Comune di Castiglion Fiorentino	42
-Comune di Cavriglia	118
-Comune di Chitignano	2
-Comune di Chiusi della Verna	11
-Comune di Civitella della Chiana	19
-Comune di Cortona	139

-Comune di Foiano della Chiana	45
-Comune di Laterina	15
-Comune di Loro Ciuffenna	12
-Comune di Lucignano	14
-Comune di Marciano della Chiana	12
-Comune di Montemignaio	7
-Comune di Monte San Savino	22
-Comune di Montevarchi	257
-Comune di Ortignano Raggiolo	3
-Comune di Pergine Valdarno	4
-Comune di Pieve Santo Stefano	116
-Comune di Poppi	56
-Comune di Pratovecchio Stia	85
-Comune di San Giovanni Valdarno	286
-Comune di Sansepolcro	164
-Comune di Sestino	17
-Comune di Subbiano	43
-Comune di Terranova Bracciolini	69
Totale	2.975
Alloggi E.R.P. di proprietà dei Comuni sfitti al 31/12/2014	56
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	415
-Alloggi ceduti ratealmente ex Stato Legge 560/93	72
-Locali uso diverso da abitazione	64
Totale	675
Alloggi di proprietà Arezzo Casa al 31/12/2014	47
Alloggi di proprietà privata gestiti	5
Totale patrimonio gestito	3.753

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 56.311 .

Castel S. Niccolò – recupero fabbricato per costruzione n. 22 alloggi in Via Don Giovanni Bosco n. 5 . Alla data del 31/12/2014 risultavano locate n. 14 unità immobiliari che hanno prodotto un ricavo pari ad euro 33.776. Si auspica che con l'interessamento dei Comuni la situazione giunga sollecitamente ad uno sbocco positivo.

I fatti gestionali al 31/12/2014 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di proprietà	€.	90.087
Altri ricavi imputati in percentuale al numero degli alloggi locati	€.	4.064
TOTALE COSTI	€.	94.151
Costi gestione alloggi di proprietà	€.	31.251
TOTALE COSTI	€.	31.251
Risultato della gestione al 31/12/2014	€.	+62.890

Qui di seguito illustriamo l'andamento della morosità:

Anno	Totale annuo canoni emessi	Insoluti maturati nell'anno	%	Morosità residua	%
2013	78.559,12	11.104,25	14,13	5.684,20	7,24
2014	90.086,79	14.820,01	16,45	14.820,01	
		Totale		20.504,21	

3) Gestioni diverse per c/Terzi

L'interesse di Arezzo Casa nei confronti dell'Amministrazione di condomini trova la sua origine nell'obbligo di verifica degli elaborati prodotti da altri Amministratori, in condomini dove coesistono proprietà pubbliche e private.

In questo caso le incombenze svolte 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).

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 ha messo in atto una politica di acquisizione della gestione dell'amministrazione condominiale di condomini misti e nel 2014 si sono ottenuti i seguenti risultati:

1. 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;
2. acquisizione di nuovi condomini, in particolare Condominio Villaggio Dante, 16 Arezzo, Condominio Via Anconetana, 23 Arezzo (quest'ultimo a completa proprietà privata non proveniente dal patrimonio ERP), Condominio Via del Prucino, 19 Sansepolcro;

3. svolgimento di tutta una serie di assemblee (lavoro iniziato negli 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 condomiale;
 - 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 2014 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, sono pari a 87 per un totale complessivo di n. 580 alloggi di proprietà privata amministrati.

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 2014 si registra un utile di € 62.684, 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 è 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 13 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 2014 sono stati spesi € 669.054 per manutenzione straordinaria e pronto intervento, pari al 19,21% del canone medio mensile, euro 327.034 per ripristino alloggi di risulta utilizzando fondi propri ed euro 323.164 finanziati con D.G.T. n. 4741/2013 con una spesa complessiva pari ad **euro 1.319.252**.

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.

Una ulteriore revisione è programmata a breve.

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

Nel corso dell'esercizio 2014 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.

Anche se l'affinamento definitivo richiede tempo si può dire che il lavoro, eseguito a cavallo tra fine 2013 ed inizio 2014, sembra essersi svolto senza provocare particolari anomalie.

Si sta prolungando con limitate appendici l'attività di chiusura della 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 2014 si sono avuti altri fatti significativi che hanno avuto e potranno avere influenza sull'andamento gestionale e organizzativo.

Fondamentale è come già detto, l'approvazione della nuova disciplina in materia di assegnazione e canoni di locazione degli alloggi di e.r.p. che per adesso è fonte di forti perplessità in merito, come pure restano i dubbi sulla ventilata operazione di accorpamento dei soggetti gestori che l'attuale maggioranza politica in Regione ha in programma per la prossima legislatura, che si aprirà dopo le imminenti elezioni.

Nel mese di Marzo 2015 hanno iniziato a circolare alcuni documenti redatti dalla Corte dei Conti dai quali sembrerebbe emergere l'intenzione del giudice contabile di respingere la rendicontazione inviata dai soggetti gestori della Toscana nell'anno 2014. Deve essere ancora chiarita l'effettiva volontà della Corte e l'esatta portata di questo tipo di provvedimenti, una volta chiariti questi aspetti ne riferimento con migliore cognizione.

Nello stesso mese di marzo eventi meteorologici concretizzatisi in straordinarie tempeste di vento hanno causato seri danneggiamenti ad una serie di fabbricati gestiti da Arezzo Casa, in particolare a Camucia di Cortona ed a Sansepolcro.

Le strutture tecniche della Società hanno operato tempestivamente per eliminare le situazioni di pericolo e per impostare e dove possibile eseguire i necessari lavori di ripristino.

La ricognizione esatta del totale dei danni è in corso, si sono approntati interventi per circa centomila euro per la cui copertura si sono avanzate richieste agli organi competenti.

A fine marzo è pervenuta da parte dell'Ufficio Controlli dell'Agenzia delle Entrate 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.

Va comunque detto che Arezzo Casa, dal punto di vista fiscale figura a tutti gli effetti come un qualunque operatore privato, è già stata in passato oggetto di verifiche del genere concluse con esito positivo.

Sempre a marzo, la Regione Toscana ha approvato definitivamente l'autorizzazione ad utilizzare gli ultimi residui dei fondi Gescal avanzati dalla chiusura dei cantieri precedenti al 2000 che serviranno alla conclusione di altri cantieri successivi, secondo le richieste approvate dal LODE.

Infine, nei primi giorni del mese di aprile prenderà ufficialmente il via la nuova Agenzia Sociale per l'Affitto, costituita su iniziativa dei Comuni del LODE per favorire l'incontro tra domanda ed offerta di locazioni a canone concordato attraverso una serie di garanzie operative ed economiche fornite attraverso le strutture di Arezzo Casa.

Sull'effettiva funzionalità di questo nuovo strumento, nato prendendo a modello le esperienze di altre Regioni come l'Emilia Romagna, riferiremo nelle prossime occasioni.

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, comme 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.

- 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 funzioni 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 e 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.

Oggi con l'emanazione della nuova legge, dunque gli enti di diritto pubblico, le società controllate e quelle partecipate hanno un quadro più 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 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 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 dal decreto:

- Disposizioni generali
- Organizzazione
- Bandi concorso
- Attività e procedimenti
- Bandi di gara e contratti
- Sovvenzioni, contributi, sussidi, vantaggi economici
- Beni immobili e gestione del patrimonio
- Bilanci
- Controlli e rilievi sull'amministrazione

- Servizi erogati
- Pagamenti dell'amministrazione
- Interventi straordinari e di emergenza
- Personale
- Consulenti e collaboratori
- Provvedimenti
- Altri contenuti – Corruzione
- Altri contenuti – Accesso civico

Con il Programma Triennale per la Trasparenza e l'integrità 2015/2017 Arezzo Casa intende rendere noto quali sono e come intende realizzare i propri obiettivi di trasparenza nel corso di tale periodo.

Al 31.12.2014 è scaduto il contratto di servizio ed in attesa del rinnovo il LODE ha autorizzato una 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 31/12/2014 unitamente a questa relazione sulla gestione e propone di accantonare l'utile dell'esercizio di euro 62.684 per il 5%, pari ad euro 3.134, a Riserva Legale, per il 5% a Riserva Statutaria pari ad euro 3.134 e per la parte rimanente pari ad euro 56.416 a Riserva Straordinaria per integrare le necessità di manutenzione e pronto intervento del patrimonio ERP.

Arezzo, lì 31 Marzo 2015

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

IL SOTTOSCRITTO GILBERTO DINDALINI DICHIARA CHE IL DOCUMENTO INFORMATICO IN FORMATO PDF/A E' CONFORME ALI CORRISPONDENTE DOCUMENTO ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO LA SOCIETA'. DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA RESA AI SENSI DEGLI ARTT. 47 E 76 DEL D.P.R. 445/2000. IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI AREZZO CON AUTORIZZAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE REGIONE TOSCANA N. 25667 DEL 04/05/2001.