

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI

DEL 30 APRILE 2015

L'anno 2015 (duemilaquindici), il giorno 30 (trenta) del mese di aprile alle ore 10,30 presso la sede sociale posta in Arezzo - Via Margaritone n. 6, previa convocazione prot.4904 in data 15.4.2015 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 Anghiari, in persona dell'Assessore sig. Giuseppe Ricceri delegato dal Sindaco, per una quota di € 51.766,00;
- Comune di Arezzo, in persona dell'Assessore sig.ra Paola Magnanensi delegata dal Vicesindaco, 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 Cavriglia, in persona dell'Assessore sig. Thomas Stagi delegato dal Sindaco, per una quota di € 83.226,00;

- Comune di Chiusi della Verna, in persona del sig. Giorgio Giorgi, Consigliere delegato dal Sindaco, per una quota di € 16.900,00;
- Comune di Civitella in val di Chiana, in persona del Sindaco sig.ra Menchetti Ginetta, per una quota di € 51.428,00;
- Comune di Cortona, in persona dell'Assessore ing. Andrea Bernardini delegato dal Sindaco, per una quota di € 172.380,00;
- Comune di Foiano della Chiana, in persona dell'Assessore dr.ssa Elena Micheli delegata dal Sindaco, per una quota di € 54.574,00;
- Comune di Laterina, in persona del Vice Sindaco sig. Magnanini Massimo delegato dal Sindaco, per una quota di € 22.152,00;
- Comune di Lucignano, per delega al Sindaco del Comune di Civitella in val di Chiana, per una quota di € 25.116,00;
- Comune di Monte San Savino, in persona dell'Assessore sig. Giuseppe Ginepri delegato dal Sindaco, per una quota di € 48.178,00;
- Comune di Pergine Valdarno, per delega al rappresentante del Comune di Laterina, per una quota di € 18.356,00;

- Comune di Pratovecchio Stia, per delega al rappresentante del Comune di Arezzo, per una quota di € 72.488,00;
- Comune di San Giovanni Valdarno, in persona del Vice Sindaco sig.ra Sandra Romei delegata dal Sindaco, per una quota di € 259.870,00;
- Comune di Terranuova Bracciolini, per delega al rappresentante del Comune di Laterina, per una quota di € 91.416,00.

Il totale del capitale sociale rappresentato é quindi pari ad € 2.098.018,00 su 3.120.000,00.

Sono inoltre presenti i signori geom. Gilberto DINDALINI, Presidente del Consiglio di Amministrazione; dr. Pierangelo ARCANGIOLI, Presidente del Collegio Sindacale; rag. Francesco CARBINI e rag. Vittorino CARLONI, Sindaci Effettivi.

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

Il Presidente, constatata la validità della seduta per la presenza del numero legale di Soci che rappresentano complessivamente il 67,24% del capitale sociale, dichiara aperta l'Assemblea per la trattazione del seguente Ordine del Giorno:

- 1) Approvazione Bilancio Consuntivo anno 2014;
- 2) Rinnovo Consiglio di Amministrazione;
- 3) Varie ed eventuali.

Il Presidente prende la parola e ringrazia i presenti per la partecipazione. Esprime quindi il proprio apprezzamento per l'operato degli uffici di Arezzo Casa che ha consentito di portare positivamente a compimento la gestione dell'anno trascorso e passa quindi ad illustrare il primo punto dell'Ordine del giorno: 1) Approvazione Bilancio Consuntivo anno 2014.

Il bilancio che è sottoposto all'approvazione dei Soci è quello del decimo anno di attività di Arezzo Casa.

Dindalini ricorda che, all'atto della creazione dei nuovi soggetti gestori voluti dalla Legge Regionale n.77 del 1998, fu commissionato uno studio di fattibilità i cui risultati ipotizzarono in mancanza di accorpamenti o comunque di ampliamenti del bacino di utenza uno scenario critico per la sopravvivenza del nuovo ente.

A distanza di un decennio la previsione si è rivelata errata, ed anzi per molti aspetti riguardanti essenzialmente la qualità dei servizi resi all'utente si è verificato che la dimensione

limitata consente risposte più pronte ed adeguate alle necessità reali.

Il limite dell'operazione di riforma è invece da individuare nell'ambiguità e nell'inadeguatezza già più volte sottolineate della forma societaria rispetto alla natura sociale dell'intervento da mettere in atto.

In effetti, la struttura di società per azioni unita ad una serie di vincoli di natura pubblicistica che comunque permangono inalterati finisce per creare una costante duplicazione di adempimenti e di obblighi difficilmente conciliabili che, anziché facilitare, complicano ogni aspetto della gestione.

Il risultato di maggior rilievo effettivamente conseguito dal riformatore, forse anche quello realmente perseguito, è stato invece il trasferimento del patrimonio alla proprietà dei Comuni con la conseguente eliminazione di qualsiasi riferimento diretto all'Ente Regione per i problemi cronici quali la morosità, le condizioni manutentive che in alcuni comprensori toscani sfioravano il degrado, le difficoltà strutturali di gestione.

Tuttavia, come detto, le pessimistiche previsioni iniziali sono state smentite: Arezzo Casa è ancora presente, ha un bilancio sano sostenuto con i

proventi dell'attività svolta, è stata in grado di assorbire nel tempo senza traumi anche il peso della morosità fisiologica funzionando da ammortizzatore grazie ai meccanismi della mutualità in molte situazioni altrimenti critiche, in poche parole ha sempre svolto e svolge ancora in pieno la sua funzione, che è di natura sociale e non imprenditoriale.

Il Presidente accenna poi ad alcuni aspetti della situazione normativa, in primo luogo alla situazione di relativa chiarezza e definizione cui si è nel tempo pervenuti circa la liceità dell'affidamento diretto della gestione basato proprio sulla natura sociale dell'attività svolta da Arezzo Casa.

Dindalini segnala ancora che la Regione sembra intenzionata a riprendere dopo le prossime elezioni il tema della revisione del numero degli attuali gestori.

Sulla stessa linea sembrerebbe indirizzarsi un recentissimo studio elaborato dall'Ufficio Partecipazioni del Comune di Arezzo dove si ipotizza la cessione di quote di Arezzo Casa a partners (peraltro non meglio individuati) e l'eliminazione del costo degli attuali organi di gestione ottenuta mediante la trasformazione in azienda speciale.

In proposito, senza voler entrare nel merito delle scelte strategiche che competono agli amministratori attuali e futuri, Dindalini si limita a rilevare l'attendibilità molto relativa delle cifre ipotizzate a titolo di introiti e di risparmi di spesa, così come riportate dagli organi di stampa.

Detto poi del permanere dell'attuale farraginoso sistema normativo composto dal Codice degli Appalti e dai provvedimenti di attuazione, sistema che crea grandi difficoltà nell'assegnazione e nella gestione dei lavori, il Presidente accenna alle nuove modalità di svolgimento del servizio di manutenzione del patrimonio inizialmente osteggiate da un gruppo di imprenditori e che successivamente sembrano aver conseguito risultati positivi anche nell'apprezzamento dell'utenza diretta destinataria degli interventi commissionati.

Dindalini spende poi qualche parola anche sulla recente legge regionale sulle vendite di patrimonio, che sta entrando in una fase operativa che si delinea molto complicata al punto da imporre alla stessa Giunta Regionale alcune vere e proprie forzature rispetto al testo normativo approvato dal Consiglio.

L'auspicio è comunque quello di mantenere una buona consistenza di alloggi gestiti, per garantire la

possibilità di uno svolgimento efficace delle funzioni assegnate.

Ancora più recente ma non meno problematica a causa di una elaborazione insufficientemente approfondita sul piano dei possibili effetti pratici è la legge sul nuovo regime dei canoni di locazione e sull'assegnazione degli appartamenti, che a sua volta ha richiesto alcuni provvedimenti-tampone della Giunta indispensabili per congelare la situazione attuale ed evitare traumi applicativi.

Il Presidente accenna soltanto a due gravi problemi che salvo future modifiche si verificheranno a regime, con l'innalzamento del canone sociale da 12 a 40 euro per i titolari della sola pensione minima INPS e con la nuova possibilità accordata agli assegnatari di introdurre terze persone nel nucleo familiare, fatto che potrebbe costituire un canale alternativo alle tradizionali graduatorie pubbliche con effetti dirompenti nei confronti dei legittimi aspiranti all'assegnazione.

Ancora, il Presidente ricorda che prosegue la gestione dell'intervento per l'interruzione dei procedimenti di sfratto derivanti da morosità cosiddetta non colpevole.

In proposito Dindalini segnala che Arezzo Casa, per non vanificare nella pratica le finalità perseguite dalla norma, deve costantemente anticipare con proprie disponibilità i contributi agli utenti in attesa del reintegro da parte della Regione e dei Comuni per quanto riguarda il finanziamento di origine statale.

Il Presidente, fatta l'indispensabile premessa che non esistono più fondi ordinari e stabili destinati da Stato o Regione al settore e.r.p. e che si continua a navigare a vista utilizzando residui di vecchi programmi, passa poi ad illustrare l'attività costruttiva, di manutenzione e di recupero svolta dalla Società.

Dal punto di vista delle consegne di nuovi alloggi il 2014 è stato particolarmente avaro con cinque unità in tutto.

La contrazione occasionale, dovuta all'andamento dei lavori nei diversi cantieri, porterà però nel 2015 ad una nuova espansione con la consegna prevista di oltre cinquanta alloggi.

Nello scorso anno ci sono stati invece grandi progressi nella manutenzione e ripristino degli alloggi di risulta con 141 appartamenti riconsegnati, 87 dei quali con lavori eseguiti per oltre 10.000

euro finanziati in parte con fondi regionali ed in parte con disponibilità di Arezzo Casa.

Nel triennio passato, per effetto del ripristino degli alloggi di risulta sono stati investiti sul patrimonio dei Soci quasi due milioni di euro.

Dindalini illustra poi brevemente i programmi ultimati, quelli in corso e quelli già progettati che si prevede possano partire.

Tra i primi: l'edificio detto "La Palazzetta", l'edificio ex Poste e la Chiesa della Misericordia in Sansepolcro, tutti facenti parte del programma ministeriale "Contratti di quartiere II"; gli interventi di edilizia agevolata a canone concordato in Foiano per 12 alloggi, Castel San Niccolò per 22 alloggi ex Collegio Salesiano e San Giovanni Cetinale per 25 alloggi, quest'ultimo con le difficoltà di natura tecnica accennate in più occasioni che stanno per sfociare in una controversia giudiziaria.

Tra le iniziative in corso di attuazione, si ricordano il recupero di 10 alloggi nell'ex pensione Mimosa in Poppi - Badia Prataglia; il recupero della ex Casa Famiglia in Bibbiena; il recupero della ex canonica di Subbiano - Santa Mama; la nuova costruzione di 24 alloggi in Montevarchi - Levanella, con qualche problema di collocazione dell'edificio

nel lotto assegnato; il completamento di 6 alloggi in Bucine - Abetina e di 3 alloggi in Pergine Valdarno; la costruzione di 12 nuovi alloggi in Arezzo - Palazzo del Pero; il recupero di 19 alloggi in Arezzo - San Gemignano.

Tra i progetti in fase di appalto o comunque ultimati, il recupero della ex Manifattura Tabacchi in Sansepolcro, conclusivo del programma ministeriale citato; 8 nuovi alloggi in Arezzo - Villaggio Gattolino; il recupero di 6 alloggi nell'ex canonica di Sala di Porrena - Poppi; la costruzione di 4 alloggi e annesso centro sociale in Civitella in val di Chiana - Ciggiano; il recupero per 5 alloggi dell'ex Pensione "Verde Luna" in Badia Prataglia - Poppi; costruzione di 4 alloggi a Sestino capoluogo; acquisizione e completamento di 9 alloggi dall'ex Cooperativa Le Signorie in Civitella in val di Chiana - Tegoletto); l'acquisto e recupero di 9 alloggi in Castiglione Fiorentino - Palazzo Banti.

Il Presidente espone poi i problemi che presumibilmente hanno imposto o imporranno la rinuncia ad altri interventi già finanziati, come l'intervento per 50 alloggi di edilizia sovvenzionata nell'area già destinata alla sosta di spettacoli viaggianti e la localizzazione di edilizia agevolata,

convenzionata e sovvenzionata prevista in quartiere Pescaiola ad Arezzo.

Infine, accenna ad altri interventi richiesti dagli amministratori comunali ed in attesa dell'individuazione di idonei canali di finanziamento: Bibbiena ex Convento, Capolona Scuola di San Martino, Civitella in val di Chiana ex asilo Spoiano, Montevarchi ex sede azienda farmaceutica comunale, Cortona ex Scuola di San Lorenzo ed ex Casa del Popolo di Farneta, Arezzo ex scuola di Frassineto.

Il Presidente illustra poi in sintesi gli altri aspetti dell'attività sociale che comprende la gestione del patrimonio e.r.p. vero e proprio, quella dei servizi degli stabili interamente in locazione e quella dei condomini, che complessivamente generano ricavi per circa 5,5 milioni di euro.

Il canone medio, nell'ambito delle cicliche oscillazioni derivanti dagli accertamenti periodici del reddito degli assegnatari, ha fatto registrare una moderata crescita. L'intero ammontare degli introiti ha consentito di finanziare tutta la manutenzione in pronto intervento nonché la parte di quella programmata e di quella di ripristino non coperta da finanziamenti esterni.

La morosità di competenza, anch'essa ciclicamente oscillante, ha registrato un moderato incremento attestandosi intorno al 15% che è comunque ritenuto un dato fisiologico, compatibile con l'attuale situazione economica generale.

Per una maggiore veridicità delle scritture contabili, sono stati cancellati crediti difficilmente riscuotibili (che comunque non si rinuncia ad esigere) per circa 500.000 euro ed è stato costituito un fondo per rischi derivanti dal contenzioso in atto.

Il personale è rimasto sostanzialmente in numero stabile, e si è conclusa transattivamente una vertenza individuale riguardante l'impugnazione del licenziamento da parte di una ex dipendente.

La gestione chiude così con un utile netto di circa 62.000 euro, dimensione pienamente compatibile con la natura sociale del servizio svolto che non mira ad un profitto ma solo al reimpiego degli introiti nel settore.

Proprio in quest'ottica Dindalini, ricordando che il contratto di servizio attuale è scaduto e prorogato da dicembre 2014, chiede che venga seriamente presa in considerazione in sede di rinnovo l'eliminazione dell'attuale canone di concessione.

Il canone, in origine finalizzato a compensare i Comuni per la perdita del gettito ICI derivante dalla riforma, ad oltre dieci anni di distanza non ha più significato sia dal punto di vista quantitativo, sia perché ormai il patrimonio è stabilmente acquisito alla proprietà comunale, sia infine per il fatto che sempre più spesso i Comuni stessi tramite accordi separati con Arezzo Casa lo destinano a manutenzione o ad incremento degli immobili. In particolare in quest'ultimo caso l'attuale configurazione del canone finisce per creare ostacoli formali e burocratici ritardandone un impiego produttivo.

Sempre a proposito di rinnovo del contratto di servizio, il Presidente chiede altresì di allineare la durata del nuovo affidamento a quella stessa della Società per eliminare una limitazione che non ha ragion d'essere e consentire una programmazione di iniziative su un periodo di attività più congruo rispetto alla natura degli interventi messi in atto.

Infine, Dindalini accenna ai fatti di maggior rilievo avvenuti dopo la chiusura della gestione 2014.

Tra questi, si ricorda la notizia che alcuni Comuni dell'area di Pisa hanno ricevuto dalla Corte dei Conti la segnalazione che la rendicontazione di tipo

finanziario richiesta ed ottenuta lo scorso anno non sarebbe stata giudicata idonea.

Sulla veridicità e sulla reale portata della notizia anche e soprattutto in relazione alla posizione ed al coinvolgimento di Arezzo Casa sono però necessari approfondimenti tuttora in corso con l'aiuto di CISPEL Toscana.

Altro avvenimento di una certa importanza è l'avvio di una nuova verifica, sia pure indiretta in quanto generata da accertamenti a carico di un'Impresa appaltatrice di lavori, da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Si auspica comunque che il controllo, come già i precedenti analoghi compiuti sulla Società, abbia il consueto esito positivo.

Sempre sullo stesso filone si inquadra l'apertura di un procedimento da parte del curatore fallimentare di una ditta di Locri (RC), già appaltatrice di lavori di costruzione di alloggi e.r.p., che avrebbe ipotizzato una bancarotta fraudolenta con coinvolgimento tra gli altri di Arezzo Casa.

La circostanza è ovviamente frutto di un colossale equivoco, ma testimonia eloquentemente quanto la forma di società per azioni sia inadeguata per una struttura sostanzialmente pubblica che si vede

coinvolta suo malgrado in problematiche che le sono per natura estranee.

E tuttavia sarà necessario produrre la consueta mole di documenti, la cui ricerca e predisposizione richiederà tempo e personale, e non si esclude la necessità di utilizzare un ausilio legale del posto con conseguenti nuovi oneri.

Il Presidente segnala poi che i recenti eventi meteorologici del mese di marzo ed in particolare la vera e propria tempesta di vento che ha portato la Regione a dichiarare lo stato di calamità, hanno comportato per il patrimonio gestito danni per circa 100.000 euro, in parte coperti dalle polizze assicurative in essere.

In conclusione, Dindalini ricorda che ha preso il via da aprile l'attività dell'Agenzia Sociale per l'Affitto, organismo voluto dal LODE aretino per svolgere attività di incremento e intermediazione nel settore delle locazioni abitative a canone concertato.

Sugli aspetti pratici dell'Agenzia è già stato discusso in sede di LODE, qui il Presidente si limita ad invitare i Comuni a servirsi di questo nuovo strumento che la Società offre come ulteriore possibilità per ampliare l'intervento in favore dei

soggetti collocati a metà strada tra le condizioni di accesso all'edilizia residenziale pubblica e quelle che consentono di rivolgersi al libero mercato, che in molti casi sono per loro troppo onerose.

Al termine dell'esposizione del Presidente Dindalini, prende la parola il Presidente dei Revisori dr. Arcangioli, il quale dà lettura della relazione del Collegio al bilancio 2014.

Arcangioli conferma la piena aderenza della gestione svolta alla normativa in materia contabile.

Il Presidente dei Sindaci Revisori invita quindi i Soci a valutare nell'ambito delle possibilità normative attuali l'adeguatezza dell'attuale struttura di società per azioni al ruolo ed alle funzioni di soggetto gestore di edilizia residenziale pubblica, sostanzialmente un soggetto che svolge attività sociale in ambito prettamente pubblicistico.

In proposito Arcangioli evidenzia tra le voci di bilancio gli attuali crediti verso i Soci, la cui entità dà la corretta dimensione del ruolo di supplenza spesso svolto da Arezzo Casa nell'espletamento di compiti che risultano del tutto estranei alla natura formalmente assegnatale di società commerciale.

Conclude quindi esprimendo parere favorevole all'approvazione del bilancio ed alla proposta di

destinazione degli utili che appare conforme alla norme ed allo Statuto Sociale.

Si apre il dibattito tra i presenti nel corso del quale la rappresentante del Comune di Civitella in val di Chiana si fa interprete del generale apprezzamento per il lavoro svolto da Arezzo Casa e per i risultati conseguiti.

Il Sindaco si associa inoltre a Dindalini nella valutazione negativa di eventuali futuri accorpamenti dei soggetti gestori, nonché dell'incongruità delle iniziative messe in atto dalla Corte dei Conti che rischiano di rendere ancora più difficoltosa l'attività degli enti.

Il rappresentante del Comune di Laterina si associa alle valutazioni positive fatte dai presenti.

Invita quindi gli organi societari a valutare per quanto compatibile con il Codice degli Appalti la possibilità di affidare i lavori preferibilmente a ditte locali, maggiormente responsabilizzate rispetto a ditte esterne al contesto locale dalla necessità di tutelare la propria immagine offrendo servizi migliori.

Al termine del dibattito il Presidente di Arezzo Casa Dindalini, ripresa la parola, procede a mettere in votazione il bilancio consuntivo 2014, che viene approvato

all'unanimità dei voti dei presenti espressi in forma palese.

Si passa quindi ad esaminare il punto successivo dell'Ordine del giorno: 2) Rinnovo Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente ricorda che è necessario procedere al rinnovo del Consiglio di Amministrazione.

Chiede quindi ai presenti se ci sono proposte in merito.

L'Assessore Magnanensi del Comune di Arezzo, avuta la parola, in considerazione del fatto che nel Comune capoluogo che ha anche la maggioranza relativa delle quote sociali si svolgeranno a maggio le elezioni del nuovo Sindaco e del Consiglio Comunale, chiede che il rinnovo del Consiglio di Arezzo Casa sia rinviato per motivi di opportunità.

In proposito, si registra un generale consenso ad eccezione della rappresentante del Comune di Civitella in val di Chiana, che per delega vale anche per il Comune di Lucignano, che sulla questione dichiara la propria astensione.

Il Presidente mette quindi ai voti la proposta di rinvio che viene approvata a scrutinio palese con il voto favorevole di tutti i presenti e con l'astensione del rappresentante del Comune di Civitella in val di Chiana e Lucignano.

Alle ore 12,45, non essendoci altri argomenti da trattare, la seduta é chiusa.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

geom. Gilberto Dindalini dr. Paolo Francesco Chianucci

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.