

RELAZIONE SULLA GESTIONE**(art.2428 c.c.)**

Nell'espone l'andamento ed i risultati della gestione della Società nel corso del 2008 ci eravamo soffermati sull'evoluzione normativa del settore e.r.p., con particolare riferimento all'ennesimo progetto di legge di riforma in discussione presso il Consiglio Regionale della Toscana.

In apertura della presente relazione, che riguarda il bilancio consuntivo 2009, corre quindi l'obbligo di aggiornare la situazione dicendo che, come ipotizzato ed anche auspicato da più parti, la concomitanza con le elezioni per il rinnovo del Consiglio Regionale ha di fatto bloccato l'iter legislativo.

Se questo stop comporterà semplicemente un rinvio o se si tratterà di un vero e proprio azzeramento del progetto sarà il tempo e la situazione che scaturirà dalle urne a stabilirlo. Per adesso c'è solo da prendere atto del blocco auspicando che in ogni caso i punti più critici del disegno di legge già individuati quali ad esempio l'accorpamento degli ambiti di programmazione e degli enti gestori, la natura di tali soggetti, i futuri rapporti con l'utenza, vengano ponderati con più attenzione al momento in cui si riapriranno i lavori.

Restando sul piano generale, il 2009 per Arezzo Casa è stato un anno caratterizzato dal grande sforzo messo in atto per riuscire ad avviare nei tempi ristretti imposti dalla Regione Toscana gli interventi compresi nel Piano Operativo di Reinvestimento (P.O.R.) finanziato pressoché integralmente con i proventi delle vendite di alloggi di e.r.p.

Ricordiamo in proposito che la struttura tecnica era stata potenziata anche in previsione dell'aumento del carico di lavoro derivante dalla necessità di gestire questo genere di scadenze, destinate a riproporsi periodicamente essendo ormai in via di esaurimento gli altri canali di finanziamento.

Anche se il termine annuale stabilito per la partenza dei cantieri scade in realtà proprio in questi giorni, possiamo dire che l'obiettivo è stato raggiunto in tutte le situazioni in cui esistevano realmente le condizioni per attuare gli interventi.

Su un totale di 7.272.000 euro i lavori effettivamente partiti valgono oltre 6.700.000 euro. Resta al palo per il momento un solo intervento per 12 alloggi in Arezzo – PEEP di Palazzo del Pero, per il quale si sono verificate circostanze esterne (rinuncia dei soggetti privati assegnatari delle altre aree facenti parte del comprensorio, problemi legati agli strumenti urbanistici) che hanno impedito materialmente di passare alla fase operativa.

Ovviamente il lavoro da fare per portare a termine questa grande mole di cantieri è tanto, conoscendo le difficoltà di gestione tecniche derivanti da tutta una serie di fattori ben noti. Per il momento registriamo con soddisfazione il risultato ottenuto grazie soprattutto all'impegno profuso da tutti gli uffici coinvolti direttamente e indirettamente.

Ultimo fatto di rilievo sul quale vale la pena soffermarci brevemente è un risveglio di interesse per il settore e.r.p. al quale fa da riscontro, a differenza che in passato, qualche segnale di ripresa dei flussi di finanziamento, timido da parte statale e più consistente da parte della Regione Toscana.

Quest'ultima in particolare ha compiuto una grande operazione di ricognizione dei vecchi interventi localizzati e mai partiti e di chiusura di vecchie situazioni mai compiutamente definite, giungendo infine ad individuare consistenti disponibilità per l'assegnazione delle quali si è proceduto in via di urgenza mediante bandi che hanno privilegiato le sole situazioni immediatamente cantierabili o attuabili.

Su tali assegnazioni lo sforzo congiunto delle strutture di Arezzo Casa e del LODE aretino è stato intenso, al punto che le risorse assegnate proprio in questi giorni ai Comuni partecipanti sono state più del doppio di quanto ottenuto in passato con la programmazione ordinaria.

Dobbiamo peraltro rilevare che un'interpretazione assai discutibile della disciplina normativa contenuta nella Deliberazione n. 43/2009 e dei bandi da essa scaturiti ha portato ad una assegnazione (provvisoria) di fondi che non tiene affatto conto di quanto il LODE aveva programmato definendo ed ordinando le priorità e le urgenze del proprio ambito provinciale. Tutto ciò in assenza di un minimo confronto con i Comuni soci e con l'azienda.

Al di là delle risultanze di eventuali ricorsi che i singoli Enti potranno proporre, occorrerà prendere atto delle problematiche che si sono aperte ed individuare i necessari percorsi per la soluzione.

Ad ogni modo, sta a noi non disperdere questa opportunità che in termini assoluti è davvero consistente. Infatti anche se non in tutti gli interventi è direttamente coinvolta la Società, resta il fatto che il totale dei finanziamenti per il LODE aretino ammonta ad oltre 12.670.000, cifra importante che potrà contribuire a movimentare e dare respiro ad un settore in grande crisi.

Esaurite queste considerazioni più generali, veniamo ora ad esaminare più in dettaglio quale è stato l'andamento dell'attività di Arezzo Casa nel corso del 2009.

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 :

	31/12/2009	31/12/2008	Variazioni
Immobilizzazioni immateriali non ERP	4.688	22.616 -	17.928
Immobilizzazioni immateriali ERP	9.257.562	10.114.102 -	856.540
Totale immobilizzazioni immateriali	9.262.250	10.136.718 -	874.468
Immobilizzazioni materiali non ERP	4.980.416	3.810.304	1.170.112
Immobilizzazioni materiali ERP	8.578.188	7.500.534	295.644
Totale immobilizzazioni materiali	13.558.604	11.310.838	1.465.756
Immobilizzazioni finanziarie			
Crediti a medio lungo termine	2.122.585	2.269.853 -	147.268
Totale immobilizzazioni finanziarie	2.122.585	2.269.853 -	147.268
Attivo immobilizzato	24.943.439	23.717.409	444.020
Crediti commerciali	1.235.682	1.609.762 -	374.080
Altri crediti	2.425.231	2.153.759	271.472
Totale Crediti	3.660.913	3.763.521 -	102.608
Disponibilità liquide cassa e cc/cc	8.631.205	8.847.484 -	216.279
Disponibilità liquide Tesoreria dello Stato	6.880.368	8.839.653 -	1.959.285
Totale Disponibilità liquide	15.511.573	17.687.137 -	2.175.564
Ratei e risconti attivi	40.843	36.915	3.928
Attivo corrente	19.213.329	21.487.573 -	2.274.244
Totale Impieghi	44.156.768	45.204.982 -	1.830.224
Debiti v/fornitori	243.617	835.856 -	592.239
Debiti tributari e previdenziali	114.121	162.973 -	48.852
Altri debiti	2.342.628	3.013.051 -	670.423
Ratei passivi	-	371 -	371
Risconti c/vincolati	9.594.130	11.553.415 -	1.959.285
Passività a breve termine	12.294.496	15.565.666 -	3.271.170
Trattamento di fine rapporto	485.823	398.613	87.210
Fondi per rischi ed oneri	8.611	8.122	489
Altri debiti a medio lungo termine	6.950.986	5.568.140	1.382.846
Risconti per finanziamenti	18.796.401	18.452.050	344.351
Passività a medio lungo termine	26.241.821	24.426.925	1.814.896
Capitale conferito	3.120.000	3.120.000	-
Riserve	2.092.390	2.037.325	55.065
Reddito netto	17.853	55.066 -	37.213
Patrimonio netto	5.230.243	5.212.391	17.852
Totale fonti	43.766.560	45.204.982 -	1.438.422

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

Indici di solidità patrimoniale

$$A) \frac{\text{capitale proprio}}{\text{impieghi fissi non ERP}} = \frac{€ 5.230.243}{€ 4.985.104} = 1,05$$

B)	<u>capitale proprio + debiti consolidati</u>	€	$\frac{5.230.243+5.999.183}{4.985.104} = 2,25$
	impieghi fissi	€	
C)	<u>capitale proprio</u>	€	$\frac{5.230.243}{14.604.303} = 36\%$
	capitale investito	€	

Indici di liquidità

D)	<u>attivo circolante</u>	€	$\frac{9.619.699}{2.700.366} = 3,56$
	passività a breve	€	
E)	<u>attività a breve</u>	€	$\frac{8.646.017}{2.700.366} = 3,20$
	passività a breve	€	
F)	Margine di Tesoreria	€	6.000.839

Si rileva pertanto che:

- **l'indice A)** con quoziente superiore a 1 mette in evidenza che l'attivo immobilizzato e l'attivo a medio lungo termine sono stati interamente finanziati con il capitale proprio;
- **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 di quasi il 50% gli impieghi fissi;
- **l'indice C)** indica un'altra situazione di equilibrio finanziario. Infatti il capitale proprio finanzia il 36% di tutto il capitale investito;
- **l'indice D)** di disponibilità (o di liquidità generale) con quoziente di 3,66 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 3,29 indica che l'azienda è in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive immediate e liquide.

Per quanto riguarda le disponibilità liquide si evidenzia che l'importo esposto in bilancio è comprensivo dei fondi vincolati alla Legge 513/77 e alla Legge 560/93 per un importo di euro 9.594.130.

Il dato utilizzato per il calcolo degli indici è stato considerato al netto di tale importo.

La posta di bilancio relativa ai risconti per finanziamenti comprende le rate lavori per interventi ERP ancora non collaudati esposti fra le Immobilizzazioni materiali ed immateriali ERP.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Questo esercizio sociale si è concluso con la rilevazione di un utile di esercizio di euro **17.853**.

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

	31/12/2009	31/12/2008	variazione
Ricavi della gestione immobiliare	5.393.684	5.223.826	+169.858
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	256.342	155.791	+100.551
Altri ricavi e proventi	121.044	409.323	-288.279
Totale valore della produzione	5.771.069	5.788.940	-17.871
Costi esterni	4.049.286	4.063.021	-13.735
Valore aggiunto	1.721.783	1.725.919	-4.136
Costo del lavoro	1.796.015	1.846.135	-120.120
Margine operativo lordo	-74.232	-120.216	+45.984
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	139.587	152.566	-12.979
Risultato operativo	-143.819	-272.782	+128.963
Residuo gettito canoni	-1.317	-53.224	+51.907
Proventi e oneri finanziari	198.361	480.599	-282.238
Risultato ordinario	53.225	154.593	-101.368
Componenti straordinari	108.401	-6.296	+114.697
Risultato ante imposte	91.627	148.296	-56.669
Imposte correnti	75.281	93.230	-17.949
Imposte anticipate	-1.507	0	1.507
Risultato netto	17.853	55.066	-37.213

Si deve però rilevare che tale risultato tiene conto che fra i costi e gli oneri è stato rilevato il residuo gettito da canoni (cioè la differenza fra i proventi per canoni di locazione e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi di ERP), previsto dal 2° comma della L.R.T. 96/1996, per l'importo di euro **1.317**.

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 si sono rilevate anche le risultanze economiche degli altri settori della società.

Le attività attuali sono state suddivise in “**Attività tecnica per interventi edilizi**” e “**Gestioni immobiliari**”. Per un esame puntuale si rimanda al prospetto parte integrante del presente bilancio.

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.

Vale la pena evidenziare che durante l'esercizio 2009 questa Società ha deciso di effettuare interventi di manutenzione utilizzando un maggior importo rispetto quello consentito dalle entrate per canoni di locazione.

Questo ha prodotto un trend negativo, nella differenza fra il valore della produzione ed i relativi costi (-145.135); quindi nell'esposizione degli indici seguenti il risultato operativo viene esposto al lordo di tali spese.

$$\text{ROI} \quad \frac{\text{Risultato Operativo al lordo gettito canoni e manutenzioni}}{\text{Capitale investito}} = \frac{140.903}{14.604.303} = 1,00\%$$

$$\text{ROS} \quad \frac{\text{Risultato Operativo al lordo gettito canoni e manutenzioni}}{\text{Ricavi}} = \frac{140.903}{5.771.069} = 2,44\%$$

$$\text{ROE} \quad \frac{\text{Utile netto d'esercizio}}{\text{Capitale proprio}} = \frac{17.853}{5.230.243} = 0,34\%$$

Altri indicatori

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

$$\frac{\text{costi del personale addetti}}{\text{costi del personale addetti}} = \frac{\text{€ } 1.796.015}{31} = \text{€ } 57.936$$

$$\frac{\text{costi del personale}}{\text{valore della produzione}} = \frac{\text{€ } 1.796.015}{\text{€ } 5.771.069} = 31\%$$

$\frac{\text{costo degli organi sociali}}{\text{valore della produzione}}$	$\frac{\text{€ } 84.494}{\text{€ } 5.771.069} =$	1,46%
$\frac{\text{costo del personale alloggi e locali gestiti}}{\text{valore della produzione addetti}}$	$\frac{\text{€ } 1.796.015}{3.668} =$	€ 489,64
$\frac{\text{canoni di locazione valore della produzione}}{\text{alloggi locati/gestiti addetti}}$	$\frac{\text{€ } 5.771.069}{31} =$	€ 186.163
$\frac{\text{canoni di locazione}}{\text{valore della produzione}}$	$\frac{\text{€ } 3.524.022}{\text{€ } 5.771.069} =$	61,06%
$\frac{\text{alloggi locati/gestiti}}{\text{addetti}}$	$\frac{3.668}{31} =$	118
$\frac{\text{canone erp medio mensile}}{\text{canone oggettivo medio mensile}}$	$\frac{\text{€ } 103,22}{\text{€ } 221,00} =$	47%

Informazioni attinenti all'ambiente

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

Non si verificano inoltre emissioni inquinanti.

Descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta

Come già nel 2008, anche lo scorso anno il rapporto con le imprese appaltatrici dei lavori di nuova costruzione, recupero e (sia pure in parte minore) manutenzione ha vissuto momenti di problematicità.

Il settore dell'edilizia pubblica é molto particolare, e registra la presenza di una miriade di imprese di dimensione medio-piccola, piccola e talvolta minima, poco preparate ad affrontare le peculiarità di questo tipo di lavori con margini di guadagno ridotti all'osso. Inevitabile quindi tutta una serie di problemi, quali l'allungamento dei tempi di esecuzione, le contestazioni in merito alla qualità delle lavorazioni eseguite, il proliferare del contenzioso, talvolta l'abbandono dei cantieri che costringe alla risoluzione del contratto di appalto e ad un lungo e complesso lavoro preliminare al riappalto.

Altri intralci al lavoro derivano dal rapporto in certi casi problematico con la struttura burocratica della Regione Toscana, competente ad autorizzare la localizzazione dei fondi ed a verificare l'attuazione dei vari programmi a scadenze prestabilite.

In questo settore nel corso del 2009 si sono registrati consistenti progressi, anche se la situazione non può ancora definirsi ottimale e non potrà esserlo fino a che le parti coinvolte non avranno superato un rapporto di rigida contrapposizione in favore di una completa collaborazione.

Permane qualche perplessità circa le iniziative di realizzazione di alloggi in affitto calmierato.

Il rischio concreto é che una parte del patrimonio costruito resti sfritto perché non richiesto in locazione, anche se il primo intervento terminato (12 alloggi a Foiano della Chiana) per il quale proprio in questi giorni si sta completando l'iter di formazione delle graduatorie in collaborazione tra Comune e Società, sembrerebbe provare il contrario.

Ad ogni modo, si cerca di ovviare a questo rischio ampliando più possibile il bacino di utenza cui indirizzare i bandi per la formazione delle graduatorie relative agli interventi ancora in corso di realizzazione.

Altro elemento di incertezza é legato alla nuova riforma regionale in gestazione.

Dato che, come già detto in apertura, il provvedimento segna attualmente il passo in concomitanza con la scadenza elettorale, dovremo attendere presumibilmente la fine dell'anno per capire l'orientamento in materia degli organi neo-eletti e trarne le dovute conseguenze in ordine al futuro degli attuali soggetti gestori e quindi della stessa Arezzo Casa.

A proposito delle iniziative intraprese in accordo con i singoli Enti soci, in particolare per quelle che vanno oltre la specifica attività dell'edilizia sociale, si sollecita una maggiore attenzione e partecipazione degli stessi dall'inizio, quando, a fronte di un problema su territorio, si ritiene utile il coinvolgimento della Società, fino al completo compimento dello stesso con il collaudo ed il suo utilizzo: solo a titolo di esempio non positivo si rammentano difficoltà e ritardi nell'approvazione dei progetti e nella messa a disposizione degli immobili, ritardo nel trasferimento di risorse, ritardo nella definizione degli atti comunali utili a mettere a reddito il patrimonio disponibile.

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

GESTIONI IMMOBILIARI

1) Gestione alloggi di E.R.P.

La società, in attuazione della normativa regionale vigente e del contratto di servizio stipulato con il Lode di Arezzo in data 28 Maggio 2004, gestisce gli alloggi di ERP di proprietà dei comuni. Come meglio descritto nel seguito, il Contratto di Servizio stipulato nel 2004 è scaduto con il 31.12.2009, ed i suoi effetti sono stati provvisoriamente prorogati dall'Assemblea dei Sindaci del LODE in attesa della sottoscrizione del nuovo testo, che coprirà il periodo 2010-2014 disciplinando il primo quinquennio di un'assegnazione di durata decennale.

Nello svolgimento di tale servizio i canoni di locazione sono attribuiti alla S.p.A. mediante fatturazione diretta della stessa Società agli assegnatari.

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:

- 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, 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 31/12/2009 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP e locali	€.	3.627.537
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	246.163
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	328.330
Proventi finanziari	€.	76.943
Sopravvenienze attive diverse	€	111.152
Proventi e ricavi generali di competenza	€	173.926
TOTALE RICAVI	€.	4.564.051

Costi di manutenzione stabili	€.	1.488.881
Costi di amministrazione stabili	€	212.862
Costi del personale direttamente impiegato	€.	684.297
Canone di concessione a favore dei Comuni	€.	330.466
Accant. fondo sociale situaz.disagio economico L.R.96/96 art. 32 bis	€.	8.611
Oneri diversi di gestione (0,50%val.loc.-fondo soc.reg.)	€.	287.118
Altri oneri diversi di gestione	€.	130.557
Proventi ed oneri straordinari	€	76.833
Imposte correnti	€.	75.281
Imposta anticipate	€	-1.507
Costi e oneri generali di competenza	€.	1.2699.336
TOTALE COSTI	€.	4.562.734

Residuo gettito canoni 2° c. art. 23 LR. 96/1996	€.	1.317
---	-----------	--------------

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a	€	103,22
ed è così destinato:		
- 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	€	1,01
- fondo sociale situazioni disagio economico art. 32 bis LR. 96/1996	€	0,25
- canone concessione a favore dei Comuni	€	9,68
- costi per manutenzione alloggi erp	€	43,62
- costi del personale direttamente impiegato nell'amministrazione e manutenzione alloggi erp	€	20,04
- altri costi per amministrazione e gestione alloggi erp	€	12,31
- costi ed oneri generali di competenza alloggi erp	€	5,10
- Imposte sul reddito dell'esercizio comp. alloggi erp	€	2,25
	€	101,66
Avanzo destinato al Residuo gettito canoni di cui al 2° c. art. 23 LR. 96/1996	€	1,56
TOTALE	€	103,22

Rispetto al 2008, merita particolare attenzione la diminuzione assoluta del canone medio mensile pari ad € 2,63 per alloggio, che vale percentualmente il 2,48%.

La cifra sembra modesta, ma proiettata sul totale del monte canoni non è da sottovalutare.

Soprattutto è da capire se, in un regime di affitti sociali calcolati in base al reddito prodotto nell'anno precedente, non ci si trovi di fronte in realtà al primo riflesso concreto della crisi economica generale che sta investendo le famiglie.

In questa seconda ipotesi, ovviamente, sarebbe da attendersi nel prossimo biennio a parità di quadro normativo un'ulteriore flessione del gettito con tutte le ovvie conseguenze a livello di gestione.

Daremo conto di questa evoluzione in occasione del prossimo bilancio.

Per quanto riguarda la morosità confermiamo quanto già detto in sede di consuntivo 2008, e cioè che non ci sono variazioni di particolare rilievo rispetto all'andamento consolidato del fenomeno nell'esperienza dell'A.T.E.R. prima e di Arezzo Casa poi.

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 e.r.p.

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 che si spera contingente.

La tabella che segue illustra l'evoluzione della morosità negli anni dal 2001 al 2009. Come si rileva, tra il 2008 e il 2009 si registra un notevole successo degli sforzi profusi dagli uffici, dato che la morosità di competenza passa dal 16% al 12% del totale dei canoni fatturati.

Il dato é confermato anche dall'andamento degli insoluti nel corso del tempo, dal momento che la morosità residua per canoni si attesta su valori intorno al 2% e inferiori (dato considerato fisiologico) già a partire dal secondo anno dall'insorgenza.

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	2.592,08	0,09
2002	2.907.088,91	396.480,00	13,64	14.550,18	0,50
2003	2.780.829,17	456.999,31	16,43	13.769,18	0,50
2004	3.165.175,45	416.527,64	13,16	10.612,61	0,34
2005	3.205.770,60	428.631,77	13,37	30.593,82	0,95
2006	3.490.707,68	437.875,11	12,54	29.634,31	0,85
2007	3.460.031,58	427.656,80	12,36	75.683,66	2,19
2008	3.680.007,28	593.381,59	16,12	116.510,29	3,17
2009	3.524.022,37	445.072,78	12,63	445.072,78	
				739.018,91	

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	177,57	0,04
2002	546.177,86	186.481,19	34,14	2.809,00	0,51
2003	572.390,15	182.921,14	31,96	2.382,56	0,42
2004	608.708,27	207.004,13	34,01	2.898,13	0,48
2005	683.588,27	154.285,43	22,57	6.121,39	0,90
2006	979.850,44	149.417,94	15,25	7.611,13	0,78
2007	923.214,58	149.182,15	16,16	18.607,59	2,02
2008	966.557,90	161.936,67	16,75	41.721,52	4,32
2009	995.619,36	150.200,70	15,09	150.200,70	
				232.529,59	

Nel totale complessivo di € 1.410.112,35 sono compresi inoltre gli insoluti per le rate ammortamento degli alloggi ceduti, il rimborso dei lavori, rimborso spese legali, applicazione indennità di mora ed altre voci pari ad € 438.563,85.

Patrimonio gestito da Arezzo Casa S.p.A. al 31/12/2009	Unità immobiliari n.
Alloggi di E.R.P. di proprietà dei Comuni in gestione:	
-Comune di Anghiari	39
-Comune di Arezzo	1162
-Comune di Badia Tedalda	11
-Comune di Bibbiena	70
-Comune di Bucine	30
-Comune di Capolona	14
-Comune di Caprese Michelangelo	22
-Comune di Castel Focognano	15
-Comune di Castelfranco di Sopra	1
-Comune di Castel San Niccolò	25
-Comune di Castiglion Fiorentino	45
-Comune di Cavriglia	118
-Comune di Chitignano	2
-Comune di Chiusi della Verna	11
-Comune di Civitella della Chiana	13
-Comune di Cortona	139
-Comune di Foiano della Chiana	31
-Comune di Laterina	15
-Comune di Loro Ciuffenna	6
-Comune di Lucignano	15
-Comune di Marciano della Chiana	13
-Comune di Montemignaio	7
-Comune di Monte San Savino	22
-Comune di Montevarchi	256
-Comune di Ortignano Raggiolo	5
-Comune di Pergine Valdarno	7
-Comune di Pian di Sco'	15
-Comune di Pieve Santo Stefano	121
-Comune di Poppi	57
-Comune di Pratovecchio	30
-Comune di San Giovanni Valdarno	306
-Comune di Sansepolcro	165
-Comune di Sestino	17
-Comune di Stia	59
-Comune di Subbiano	46
-Comune di Talla	2
-Comune di Terranova Bracciolini	73
<i>totale</i>	2985
Altri fabbricati in gestione di proprietà di terzi	
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER e ex Stato Legge 513/1977 e prec.	138
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER Legge 560/93	404
-Alloggi ceduti ratealmente ex Stato	82
-Locali uso diverso da abitazione	52
-Alloggi di proprietà di privati per emergenze abitative	7
<i>totale</i>	683
totale patrimonio gestito	3.668

Le variazioni rispetto al 31.12.2008 tengono conto delle nuove consegne avvenute nel 2009 e delle vendite presentando un saldo positivo di n. 72 unità.

2) Gestione dei servizi a rimborso

La gestione dei servizi a rimborso comprende le spese sostenute per i servizi a comune degli stabili e le correlative somme addebitate agli assegnatari nelle bollette mensili.

Dato lo sfalsamento temporale tra il momento di effettuazione delle spese e la periodicità della rendicontazione condominiale, alla fine dell'anno si rilevano le spese residue da fatturare agli utenti.

In realtà si tratta di una gestione a pareggio, infatti l'importo complessivo delle entrate pari ad € 995.619,36 corrisponde alle spese effettuate nel corso del 2009.

ATTIVITA' TECNICA PER INTERVENTI EDILIZI

Questa attività consiste nella progettazione, direzione e assistenza lavori degli interventi di edilizia sovvenzionata, e per tali prestazioni si provvede a capitalizzare spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi nella misura del 14% dei lavori e spese tecniche di realizzazione interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero nella misura del 18% dei lavori. Tali percentuali sono stabilite dalle disposizioni della Regione Toscana.

I costi di questa attività sono costituiti dalle spese del personale dipendente direttamente utilizzato in questo settore e da altre spese dirette e indirette.

In base alla situazione economica al 31 dicembre 2009 si hanno le seguenti risultanze:

- Spese per il personale direttamente utilizzato nel settore	€.	330.289
Spese dell'attività costruttiva	€	107.883
Costi ed oneri generali di competenza	€.	138.969
PER UN TOTALE SPESE DI	€.	577.142
	€.	
- Ricavi delle prestazioni per interventi edilizi	€	137.357
- Contributi Regione Toscana per fotovoltaico	€	45.000
- Capitalizzazione spese tecniche di realizzazione interventi manutenzione straordinaria ERP	€	256.342
- Proventi e ricavi generali di competenza		25.981
PER UN TOTALE RICAVI DI	€.	464.680
Perdita del settore	€.	112.461

1) Attività di realizzazione interventi edilizia destinati agli affitti calmierati

Un cenno va fatto anche alle iniziative in corso per la realizzazione di alloggi da concedere in locazione a canone concordato in Castel San Niccolò, San Giovanni Valdarno e Foiano della Chiana.

Mentre nel caso dei primi due interventi i cantieri stanno procedendo con sufficiente regolarità, a Foiano della Chiana a fine 2009 la costruzione è stata praticamente ultimata.

Restano da definire i dettagli riguardanti gli aspetti burocratici, quali l'abitabilità, gli ultimi allacciamenti di utenze, etc., e contemporaneamente sta per essere ultimata e resa disponibile per l'assegnazione la graduatoria comunale.

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 2009 si registra un utile di € 17.853, 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 3000 alloggi.

Vale la pena ribadire una volta di più che enti come Arezzo Casa, che devono praticare canoni sociali a partire da 12 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.

E' quindi con soddisfazione che si deve registrare un decisivo intervento della Regione Toscana in tema di vendita degli alloggi di e.r.p.

Come è noto, l'ultima disposizione normativa di fonte statale sulla materia è la Legge n.560/1993 che stabiliva la dismissione di larghe quote di patrimonio a prezzi irrisori. Basti pensare che mediamente per ricostruire un alloggio nuovo non era sufficiente il ricavato della vendita di quattro appartamenti vecchi.

Dopo le recenti riforme della Costituzione, l'intera competenza a legiferare su queste tematiche è stata trasferita alle Regioni che sino allo scorso anno nella generalità dei casi non l'avevano esercitata, preferendo mantenere il vecchio regime.

Finalmente la Regione Toscana, in attesa della riforma complessiva cui abbiamo accennato, ha stabilito di mettere un punto fermo approvando una nuova normativa (L.R. n.46/2009) che consente in via transitoria il perfezionamento dei soli contratti in fase di avanzata istruttoria al 28.5.2008, che per Arezzo Casa sono in tutto 99.

Ultimate queste cessioni, fino a che il Consiglio Regionale non avrà approvato una nuova disciplina specifica non sarà più possibile dismettere altro patrimonio.

Speriamo solo che la Regione mantenga ferma questa posizione consentendo una programmazione più razionale delle vendite e dei reinvestimenti.

Per quanto riguarda l'attività di manutenzione, confermiamo la positiva tradizione di Arezzo Casa che destina da sempre quote rilevanti del monte canoni alla conservazione ed al miglioramento del patrimonio.

In totale nel 2009 in questo settore di attività sono stati spesi € 1.488.881, che costituiscono il 43,62% del canone medio mensile.

Più in generale, dal punto di vista dell'attività tecnica di realizzazione degli interventi edilizi si deve purtroppo confermare quanto già evidenziato in passato, e cioè che il settore si presenta strutturalmente in deficit per la persistente difficoltà di recuperare i costi attraverso le entrate derivanti dall'attività costruttiva e di recupero della Società.

Nonostante questo, grazie ai provvedimenti di incremento e riorganizzazione dell'organico degli uffici dell'Area Tecnica ed all'accresciuto volume di investimenti conseguente all'approvazione del P.O.R., il passivo è diminuito di circa due terzi e questo rappresenta un significativo segnale di aumentata produttività del settore.

ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO

Nel corso dell'esercizio 2009 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.

Confermiamo a titolo di esempio il fatto che il Comune di Foiano della Chiana ha delegato alle strutture societarie lo svolgimento del lavoro di predisposizione delle graduatorie per l'assegnazione, sia di quelle ordinarie che di quella speciale destinata agli alloggi in locazione a canone concertato.

Il dato testimonia il rapporto di fiducia e cooperazione instaurato con quella amministrazione comunale, rapporto che vorremmo estendere più possibile in futuro, motivo per cui intendiamo proporre l'allargamento del servizio ad altri Comuni che fossero interessati.

Durante l'anno è proseguita come di consueto l'attività di costante adeguamento delle procedure e delle dotazioni informatiche.

A questo proposito, rileviamo che sta gradualmente arrivando al termine del proprio ciclo vitale l'attrezzatura informatica in dotazione alla Società.

Considerando che l'ultimo rinnovo generale di tali materiali è avvenuto tra il 2003 e il 2004, si ritiene indispensabile intervenire in maniera radicale per mantenere il consueto livello di efficienza in un settore tanto vitale.

Per quanto riguarda gli interventi al di fuori dei tradizionali settori di attività, abbiamo già accennato circa il buon andamento dei cantieri relativi agli immobili destinati alla locazione a canone calmierato e l'ultimazione del primo intervento per 12 alloggi di Foiano della Chiana.

Una volta consegnati gli appartamenti, avremo un primo banco di prova concreto per testare la validità di questa formula che nella nostra provincia si applica per la prima volta.

Segnaliamo anche che il programma ministeriale Contratto di Quartiere II nel Comune di Sansepolcro ha preso avvio quasi integralmente.

Resta da ultimare solo la progettazione e da appaltare il lavoro di recupero dell'edificio ex Manifattura Tabacchi, in ritardo rispetto agli altri interventi per motivi legati alla proprietà dello stabile ed ai vincoli posti dalla Soprintendenza ai Beni Culturali.

Si confida comunque di partire entro il corrente anno.

Prosegue anche l'attività di gestione degli alloggi per emergenza abitativa che il Comune di Arezzo ha reperito da privati sul mercato immobiliare. Attualmente gli appartamenti interessati sono tre, ai quali vanno aggiunti altri quattro alloggi messi a disposizione dalla Fraternita dei Laici di Arezzo.

Rispetto alle previsioni iniziali va rilevato che risulta difficile mantenere il carattere di provvisorietà di tali sistemazioni, che tendono a stabilizzarsi in assenza di alternative praticabili.

E' attesa in materia una nuova decisione da parte degli organi comunali che dovrebbe contribuire a fare chiarezza sul regime dei rapporti locativi instaurati con gli inquilini.

Infine, segnaliamo che il primo Contratto di Servizio stipulato al momento dell'entrata in operatività di Arezzo Casa é scaduto con il 31.12.2009.

Negli ultimi mesi dello scorso anno hanno preso avvio le procedure per il rinnovo, la cui complessità ha tuttavia impedito di concludere entro i termini previsti inizialmente.

L'Assemblea del L.O.D.E. ha quindi deciso di rinnovare l'affidamento della gestione per dieci anni, e di prorogare la validità del contratto scaduto in attesa dell'ultimazione di tutti i passaggi tecnici necessari per formalizzare e sottoscrivere il nuovo testo che avrà durata quinquennale.

In linea di massima si può dire che le problematiche in sospeso sono state tutte risolte, e resterebbe solo da definire la questione legata all'ipotesi di affidare ad Arezzo Casa lo svolgimento dei compiti di segreteria del L.O.D.E., questione sulla quale sono ancora necessari alcuni approfondimenti.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

Non si rilevano.

NUMERO E VALORE NOMINALE SIA DELLE AZIONI PROPRIE SIA DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI POSSEDUTE DALLA SOCIETA'

Non si rilevano.

NUMERO E VALORE NOMINALE SIA DELLE AZIONI PROPRIE SIA DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI ACQUISTATE O ALIENATE DALLA SOCIETA' NEL CORSO

DELL'ESERCIZIO

Non si rilevano.

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, nell'ambito delle procedure di attuazione del D. L.vo n.231/2001 di cui si parla più avanti.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Dopo la chiusura dell'esercizio 2009 si sono avuti altri fatti significativi che hanno avuto e potranno avere influenza sull'andamento gestionale e organizzativo.

Innanzitutto, va ricordata la vicenda del piano operativo di reinvestimento (P.O.R. nel linguaggio burocratico) delle disponibilità derivanti da vendite di alloggi.

Come noto, il primo P.O.R. fu approvato nel giugno 2007 ma non fu possibile far partire entro il giugno 2008 tutti gli interventi programmati, per una serie di motivi di varia natura legati alla disponibilità delle aree e degli immobili, alle difficoltà di progettazione ed alla mole di adempimenti da espletare.

E' seguita dopo molte lungaggini e non senza qualche attrito con le strutture regionali preposte l'approvazione di un nuovo P.O.R. avvenuta a fine marzo 2009.

Come già accennato, l'avvio di tutti gli interventi ha richiesto grande impegno ma alla scadenza del termine che giunge proprio in questi giorni si può dire che il programma è quasi interamente partito.

Va poi segnalata, come già detto in apertura, l'avvenuta attribuzione con le delibere della Giunta Regionale Toscana n.320 e n.323 del 15.3.2010 dei finanziamenti straordinari programmati con l'impiego di fondi derivanti dalla ricognizione dei vecchi interventi conclusi o mai avviati.

Anche in questo caso si tratta di un evento che avrà diretti e importanti riflessi sull'attività di Arezzo Casa, impegnata sia direttamente come soggetto attuatore che indirettamente in attività di monitoraggio, supporto e raccordo con gli organi regionali.

Infine, è stata avviata la redazione del Modello Organizzativo previsto dal D. Lvo n.231/2001 in materia di responsabilità penale delle persone giuridiche.

L'adempimento, cui si era in passato soprasseduto stante la natura di ente pubblico dell'A.T.E.R. di Arezzo, non è ormai più rinviabile per evitare di incorrere in responsabilità

degli amministratori, dirigenti e dipendenti nella malaugurata ipotesi di commissione di reati da parte degli addetti di Arezzo Casa.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Per il futuro prossimo, e sempre considerando tutte le incognite legate alle novità legislative in corso di elaborazione, si prevede un andamento regolare dell'attività sociale con un consistente aumento degli impegni legati all'attuazione dei programmi di intervento regionali e statali di cui abbiamo parlato.

Sarà questo infatti il tema portante dell'anno in corso, stante la necessità più volte ricordata di incrementare i ricavi legati alle attività caratteristiche della Società.

Per il resto, si continuerà a lavorare con ogni mezzo per consolidare i risultati ottenuti in termini di riduzione della morosità.

Auspichiamo che l'Esecutivo in carica comprenda l'importanza del settore dell'edilizia residenziale pubblica e riesca a dedicargli risorse adeguate al ruolo sociale che essa potrebbe svolgere, compiendo uno sforzo analogo a quello già fatto dalla Regione Toscana.

In base a queste premesse, si ritiene di poter confermare la previsione di un positivo andamento gestionale, tecnico ed economico di Arezzo Casa, come peraltro è avvenuto costantemente sino ad oggi.

Ancora una volta gli amministratori esprimono il loro ringraziamento a tutto il personale dipendente che collabora costantemente al positivo andamento della Società.

PROPOSTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE ALL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI

Il Consiglio di Amministrazione invita i signori Soci ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2009 unitamente a questa relazione sulla gestione e propone di accantonare l'utile dell'esercizio di euro 17.853,00 per il 5%, pari ad euro 893,00, a Riserva Legale, per il 5% a Riserva Statutaria pari ad euro 893,00 e per la parte rimanente pari ad euro 16.067,00 a Riserva Straordinaria per integrare le necessità di manutenzione e pronto intervento del patrimonio ERP.

Arezzo, lì 30 Marzo 2010

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

IL SOTTOSCRITTO GILBERTO DINDALINI DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCritto E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI DELLA SOCIETA'.
DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA RESA AI SENSI DEGLI ARTT. 47 E 76 DEL D.P.R. 445/2000.

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE CON AUTORIZZAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE REGIONE TOSCANA N. 25667 DEL 04/05/2001.