

RELAZIONE SULLA GESTIONE

(art.2428 c.c.)

Signori Azionisti,
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, 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 dopo che l'assemblea tenutasi in data 31 marzo scorso ha autorizzato la dilazione dei termini al 30 giugno ai sensi dell'art.2364 c.c., a causa della concomitanza di una serie di eventi e di difficoltà operative verificatisi a cavallo tra fine 2013 e inizio 2014.

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 aver raggiunto un punto 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 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 e alla conseguente impossibilità di distorcere in maniera significativa le regole del libero mercato.

Come è noto, comunque, Arezzo Casa si è affidata ad un consulente indicato da CISPEL Toscana, il cui lavoro di revisione ed eventuale adeguamento statutario una volta ultimato sarà sottoposto all'attenzione dei Soci.

Sempre restando a livello di normativa nazionale, segnaliamo una volta di più l'estrema complessità della materia degli appalti pubblici che contribuisce non poco al rallentamento dell'attività degli uffici.

Recenti studi pubblicati da un noto quotidiano economico elencano un'impressionante serie di numeri che dà la misura dell'intrico normativo italiano.

In particolare si segnalano 273 articoli suddivisi in 1560 commi comprendenti il rinvio ad altre 148 norme di legge per il solo Codice degli Appalti, che in 6 anni di vita è stato oggetto di 563 modifiche escludendo quelle contenute in decreti-legge poi decaduti;

358 articoli suddivisi in 1392 commi per il Regolamento di attuazione; 6155 pronunce dell'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici e della giurisprudenza amministrativa, senza contare quelle della Corte dei Conti in sede consultiva; le leggi ed i regolamenti regionali che fanno ugualmente testo e nei quali anche la Regione Toscana si è ampiamente profusa; infine e comunque, la necessità di adeguarsi alle norme sulla privacy, ai protocolli di integrità, ai patti di legalità, al recente programma triennale anticorruzione ed alla normativa in tema di procedimenti amministrativi e accesso agli atti.

Sono cifre che si commentano da sole e che illustrano in modo eloquente la difficoltà operativa degli addetti che si somma a tutti gli altri fattori che ostacolano il normale svolgimento del lavoro.

Per quanto riguarda le fonti normative regionali, da un lato si conferma lo stop al processo di ridefinizione e completamento dell'assetto scaturito dalla Legge n. 77/1998, che ha prodotto soltanto generici atti di indirizzo e ordini del giorno senza mai entrare nel vivo dei problemi lasciati aperti con il primo intervento normativo.

Dall'altro lato, si è invece finalmente definito il nuovo meccanismo delle vendite degli alloggi di e.r.p.

Come si ricorderà, quasi due decenni di applicazione della Legge statale 560/1993, oltre a determinare una ingente perdita di patrimonio sottratto a prezzi stracciati alla disponibilità delle centinaia di famiglie inserite nelle graduatorie comunali, avevano anche originato una situazione praticamente ingestibile con la creazione di innumerevoli condomini "a macchia di leopardo" caratterizzati da una compresenza pubblico-privato nata in modo casuale e al di fuori da qualunque corretta ipotesi di programmazione.

Da qui, visto il sostanziale disinteresse dello Stato sulla materia, la necessità di mettere un punto fermo almeno a livello regionale concretizzatasi prima nella sospensione delle vendite secondo la vecchia normativa e successivamente nell'emanazione della nuova legge n.5/2014 entrata in vigore a fine gennaio scorso.

Come tutti i provvedimenti emanati nel tempo in una materia così complessa e delicata, da parte della Regione Toscana si è cercato di bilanciare attentamente varie esigenze.

In generale il tentativo è stato quello di mantenere comunque aperta una possibilità di dismissione del patrimonio, sottoposta però alla volontà dei Comuni proprietari da esercitare in maniera congiunta a livello di LODE nell'ambito di criteri predefiniti.

Il delicato tema della remunerazione delle vendite è stato affrontato adottando una soluzione intermedia tra la necessità di ottenere un rientro significativo che consenta di sostituire quanto viene ceduto e la volontà di venire incontro sul piano economico agli aspiranti acquirenti.

Il complesso procedimento di attuazione che sta muovendo i primi passi ha già evidenziato alcuni punti sui quali sarà necessario che la Regione faccia chiarezza.

Un tema importante, ad esempio, sarà stabilire se il vincolo tra alloggi alienati e programmi di reinvestimento previsto dalla legge dovrà valere a livello di singolo LODE o a livello generale, aspetto non chiaro ma che può rivelarsi determinante a livello gestionale.

La stessa assemblea dei Sindaci aretini al momento del primo esame della nuova normativa ha rinviato l'adozione degli atti di propria competenza per maggiori approfondimenti.

Vedremo quindi gli ulteriori sviluppi, nella speranza che gli effetti del nuovo meccanismo sul regolare andamento dell'attività di Arezzo Casa si rivelino meno dirimpenti che in passato.

Altri provvedimenti regionali adottati nel 2013 hanno avuto riflessi sulla realtà dell'edilizia pubblica e indirettamente anche su quella privata.

E' innanzitutto 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 procedimento 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 tentativi di utilizzo improprio del beneficio.

Anche l'attuazione della Legge Regionale n. 75/2012 in tema di "Misure urgenti per la riduzione del disagio abitativo" ha avuto un sia pur faticoso avvio attraverso l'istituzione delle Commissioni Territoriali per il contrasto del disagio abitativo.

Restano da approfondire i margini di operatività del nuovo organismo e la reale incisività dei poteri attribuiti, che appaiono finalizzati principalmente a fornire un supporto per la rilevazione e lo studio del fenomeno senza altre reali competenze e senza risorse per contribuire a farvi fronte.

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

In particolare, è quasi giunto al termine il programma ministeriale "Contratti di Quartiere II" in Sansepolcro.

Segna il passo soltanto il recupero del complesso ex Manifattura Tabacchi, per il quale l'intervento a stralcio riguardante la parte di immobile di proprietà esclusiva del Comune non è ancora giunto alla fase di 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 maggiormente collaborativo tra i diversi uffici consente il positivo espletamento delle pratiche necessarie al soddisfacimento dell'utenza.

In particolare registriamo con soddisfazione l'entrata a regime dell'Ufficio per le relazioni con il pubblico, che svolge l'attività di primo ricevimento avviando direttamente le principali pratiche ed indirizzando nel modo migliore gli utenti negli altri casi.

Ovviamente sul piano organizzativo tutto è migliorabile, ma si può comunque dire che i riscontri ottenuti presso l'utenza sono positivi.

Per quanto riguarda più in dettaglio l'attività costruttiva e di recupero si deve constatare che il forte impulso impresso al lavoro degli uffici, ha consentito di ultimare nel corso del 2013 ben 5 interventi consegnando n. 43 alloggi a nuovi assegnatari:

- Gr. 561 S. Giovanni Valdarno Via Leonetto Milani consegna parziale di n. 16 alloggi
- Gr. 456 Castel S. Niccolò Via Don Bosco n. 10 alloggi
- Gr. 571 Pian di Scò Faella Via Delle Scuole n. 3 alloggi
- Gr. 569 Civitella in Val di Chiana Via della Costa al Vado n. 8 alloggi
- Gr. 570 Loro Ciuffenna San Giustino Valdarno Via Basile 2 n. 6 alloggi

Nel corso dell'anno sono stati ripristinati e riassegnati n.112 alloggi riconsegnati da precedenti inquilini.

E' in particolare su questo tipo di patrimonio che si sono concentrati gli sforzi del settore tecnico secondo le direttive che tendono ad un graduale innalzamento degli standards abitativi, in molte situazioni non allineati alle esigenze attuali.

Su questo tema in particolare si segnala una nuova problematica che sta gradualmente emergendo con il passare del tempo.

Come è noto, fino a tutto il 1994 l'impiego dei materiali contenenti amianto era pratica corrente in ogni ramo dell'edilizia civile, pubblica e privata.

Dopo la messa al bando di tali componenti, con il trascorrere del tempo e con l'invecchiamento dei manufatti inizia a porsi il problema dell'eventuale insorgenza di pericoli per i residenti e delle contromisure da adottare.

Arezzo Casa sta affrontando la situazione in primo luogo attraverso la designazione di un soggetto interno che ha l'incarico di svolgere la prima e più importante funzione prevista dalla normativa in materia, il monitoraggio periodico degli stabili per individuare le situazioni potenzialmente a rischio e per verificare l'effettiva esistenza di rischi per gli assegnatari.

Al momento attuale in base all'attività compiuta e tuttora in corso si può dire che nel patrimonio gestito non esistono situazioni di degrado delle strutture tali da determinare pericoli per la salute. Tuttavia il monitoraggio continua.

Qualora dovessero emergere necessità di interventi specifici di rilevante entità sarà cura della Società individuare le opere da compiere e formulare la richiesta di idonei finanziamenti.

Al momento l'opera di individuazione, rimozione e bonifica dei luoghi viene anche svolta di regola in occasione del ripristino degli alloggi sfitti.

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 è stato appena ultimato con esito negativo, adesso si aprirà la fase del contenzioso con la ditta appaltatrice e dei lavori di ripristino che si presentano particolarmente onerosi. Purtroppo in base a voci ancora non confermate sembra che l'impresa sia in fase di liquidazione, il che renderebbe ancora più difficile se non impossibile il recupero delle somme che saranno necessarie per il risanamento;
- **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 - Pesciola, 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 segna ancora 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 non inducono all'ottimismo.

Infine, un cenno doveroso va fatto ad una situazione che sta assumendo caratteri quasi incresciosi per la totale inerzia dei soggetti coinvolti.

Ci riferiamo 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.

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

Ad oltre sei mesi di distanza, tutti i tentativi di sollecitare l'esame del progetto sono caduti nel totale silenzio al punto da indurre Arezzo Casa a preannunciare per iscritto al Comune di Arezzo una richiesta di rimborso delle spese tecniche già sostenute.

Ma il fatto più grave, dati i tempi tecnici stabiliti dalla Regione, è che si rischia seriamente la revoca del finanziamento e la sua ridestinazione ad altri ambiti territoriali.

Ci auguriamo quindi che, sia pure in extremis, l'Amministrazione Comunale di Arezzo rompa il silenzio che si è autoimposta e ci consenta di dar corpo ad un'opera che per dimensioni e importanza sarebbe sicuramente la più grande e significativa degli ultimi anni.

Esaurite queste considerazioni più generali, esaminiamo ora più in dettaglio l'andamento dell'attività di Arezzo Casa nel corso del 2013.

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 :

	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Immobilizzazioni immateriali non ERP	21.371	7.130	14.241
Immobilizzazioni immateriali ERP	10.837.634	17.990.628	- 7.152.994
Totale immobilizzazioni immateriali	10.859.005	17.997.758	- 7.138.753
Immobilizzazioni materiali non ERP	5.868.237	8.631.345	- 2.763.108
Immobilizzazioni materiali ERP	3.492.603	11.150.348	- 9.901.861
Totale immobilizzazioni materiali	9.360.840	19.781.693	- 12.664.969
Immobilizzazioni finanziarie			
Crediti a medio lungo termine	3.046.754	3.286.374	- 239.620
Totale immobilizzazioni finanziarie	3.046.754	3.286.374	- 239.620
Attivo immobilizzato	23.266.599	41.065.825	- 20.043.342
Crediti commerciali	918.902	1.050.513	- 131.611
Altri crediti	5.367.483	4.107.582	1.259.901
Totale Crediti	6.286.385	5.158.095	1.128.290
Attività finanziarie che non costituiscono imm.	-	-	-
Totale Attività Finanziarie	-	-	-
Disponibilità liquide cassa e cc/cc	4.556.352	7.553.400	- 2.997.048
Disponibilità liquide Tesoreria dello Stato	3.893.094	1.951.618	1.941.476
Totale Disponibilità liquide	8.449.446	9.505.018	- 1.055.572
Ratei e risconti attivi	34.384	34.012	372
Attivo corrente	14.770.215	14.697.125	73.090
Totale Impieghi	38.036.814	55.762.950	- 17.726.136
Debiti v/fornitori	338.459	714.655	- 376.196
Debiti tributari e previdenziali	164.435	160.177	4.258
Altri debiti	2.637.457	3.649.481	- 1.012.024
Ratei passivi	166	-	166
Risconti c/vincolati	3.893.094	1.951.618	1.941.476
Passività a breve termine	7.033.611	6.475.931	557.680
Trattamento di fine rapporto	665.116	693.024	- 27.908
Fondi per rischi ed oneri	75.918	55.513	20.405
Altri debiti a medio lungo termine	3.560.075	4.589.827	- 1.029.752
Risconti per finanziamenti	21.326.166	38.628.728	- 17.302.562
Passività a medio lungo termine	25.627.275	43.967.092	- 18.339.817
Capitale conferito	3.120.000	3.120.000	-
Riserve	2.199.927	2.159.300	40.627
Reddito netto	56.001	40.627	15.374
Patrimonio netto	5.375.928	5.319.927	56.001
Totale fonti	38.036.814	55.762.950	- 17.726.136

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 2013	Anno 2012
Indice di autocopertura delle immobilizzazioni:			
A) <u>capitale proprio</u>	€ 5.375.928 =	0,92	0,62
impieghi fissi non ERP	€ 5.869.608		
Indice di copertura globale delle immobilizzazioni			
B) <u>capitale proprio + debiti consolidati</u>	€ 5.375.998+ 4.225.191 =	1,64	1,23
impieghi fissi	€ 5.869.608		
Margine di struttura primario			
C) <u>capitale proprio</u>	€ 5.375.928 =	0,32	0,25
capitale investito	€ 16.732.345		

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 2013	Anno 2012
D) <u>attivo circolante</u>	€ 10.877.121=	3,46	2,73
passività a breve	€ 3.140.517		
E) <u>attività a breve</u>	€ 12.175.993 =	3,88	2,96
passività a breve	€ 3.140.517		
F) Margine di Tesoreria	€ 1.415.835		€ 3.029.087

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.
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 64% gli impieghi fissi;
- **l'indice C)** indica un'altra situazione di equilibrio finanziario. Infatti il capitale proprio finanzia il 32% di tutto il capitale investito;
- **l'indice D)** di disponibilità (o di liquidità generale) con quoziente di 3,46 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 3,88 indica che l'azienda è in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive immediate e liquide.

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

Situazione generale della Società Profilo economico

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 evidenzia un utile di euro 56.001 al netto imposte di competenza pari a euro 97.139.

Il risultato ante imposte, pari a euro 163.690, è stato a sua volta determinato allocando ammortamenti per euro 212.657.

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

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Ricavi della gestione immobiliare	4.263.129	4.220.896	42.233
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	39.095	225.593	-186.498
Altri ricavi e proventi	112.716	163.803	-51.087
Totale valore della produzione	4.414.940	4.610.292	-195.352
Costi esterni	2.623.467	2.978.996	355.529
Valore aggiunto	1.791.493	1.631.296	160.177
Costo del lavoro	1.550.796	1.592.910	42.114
Margine operativo lordo	240.677	38.386	202.291
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	-220.068	-220.091	23
Risultato operativo	20.609	-181.705	202.314
Residuo gettito canoni	-7.938	-2.970	-4.968
Proventi e oneri finanziari	97.586	159.860	-62.274
Risultato ordinario	110.257	-24.815	135.072
Plusvalore da fondi di investimento	0	51.013	-51.013
Componenti straordinari	53.432	81.392	-27.959
Risultato ante imposte	163.690	107.590	56.100
Imposte correnti	-97.130	-69.976	-27.163
Imposte anticipate	-10.549	3.014	13.563
Risultato netto	56.001	40.628	15.383

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 **7.938**.

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 “**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 saranno suddivisi in proporzione al numero delle unità immobiliari gestite ERP; non ERP e per conto terzi.

Al 31/12/2013 la situazione risultava la seguente:

- | | |
|--|-----------------|
| • Alloggi e.r.p. a locazione | n. 3023 alloggi |
| • Alloggi a locazione di proprietà della Società | n. 47 alloggi |
| • Alloggi gestiti per conto terzi | n. 567 alloggi |

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 2013	Anno 2012
ROI Risultato Operativo al lordo gettito canoni e manutenzioni = $\frac{675.231}{19.766.729} = 3,00\%$		1,64%
Capitale investito		

Segnala le potenzialità di reddito dell’Azienda, indipendentemente dagli eventi extracaratteristici, dagli eventi finanziari e dalla pressione fiscale a cui il reddito d’impresa è sottoposto.

ROS Risultato Operativo al lordo gettito canoni e manutenzioni = $\frac{675.231}{4.414.940} = 15,00\%$		7,57%
Totale valore produzione		

Esprime una sintesi delle relazioni tra volumi, costi e ricavi dell’attività operativa, in quanto risulta dipendente sia dall’efficienza interna, sia dalla situazione di mercato.

ROE Utile netto d’esercizio = $\frac{56.001}{5.375.928} = 1,00\%$		0,76%
Capitale proprio		

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

Situazione generale della Società – Indicatori non finanziari di risultato

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

		Anno 2013	Anno 2012
<u>costi del personale addetti</u>	$\frac{\text{€ } 1.550.796}{30}$	= € 51.693 (1)	€ 51.384
<u>costi del personale valore della produzione</u>	$\frac{\text{€ } 1.550.796}{\text{€ } 4.414.940}$	= 35% (2)	35%
<u>costo degli organi sociali valore della produzione</u>	$\frac{\text{€ } 74.071}{\text{€ } 4.414.940}$	= 2,00% (3)	1,68%
<u>costo del personale alloggi e locali gestiti</u>	$\frac{\text{€ } 1.550.796}{3.713}$	= 417,67 (4)	€ 436,89
<u>valore della produzione addetti</u>	$\frac{\text{€ } 4.414.940}{30}$	= € 147.165(5)	€ 148.719
<u>canoni di locazione valore della produzione</u>	$\frac{\text{€ } 3.799.126}{\text{€ } 4.414.940}$	= 86,00% (6)	79,59%
<u>alloggi locati/gestiti addetti</u>	$\frac{3.713}{30}$	= 124 (7)	117
<u>canone erp medio mensile canone oggettivo medio mensile</u>	$\frac{\text{€ } 94,79}{\text{€ } 237,50}$	= 40,00 (8)	42,06%

L'incidenza di alcuni indicatori è segnata da una consistente riduzione del valore della produzione dovuta alla sensibile riduzione del canone di locazione. Pur in presenza di un' invarianza dei costi si determina una modifica dell'indicatore in senso negativo. Indicatori (3) e (5).

Per ciò che attiene il costo del personale complessivamente ridotto, il leggero incremento dell'indice (1) è da ricondurre al riconoscimento degli arretrati del contratto CCNL Federcasa di competenza dell'esercizio 2013.

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 2013:

Spese per il personale a tempo determinato e indeterminato

Salari e Stipendi	€	1.091.719
Oneri Sociali	€	239.070
Altri costi	€	29.861
Rimborso corsi Aggiornamento	€	- 13.132
Lavoro a somministrazione	€	45.904
TFR utilizzato nell'anno 2013	€	<u>116.885</u>

Totale costo del personale € **1.510.307**

Spese correnti

Totale costi della produzione	€	4.402.269
Accantonamento trattamento fine rapporto	€	- 88.977
TFR utilizzato nell'anno 2013	€	116.885
Oneri finanziari	€	2.181
Oneri Straordinari	€	105.001
Imposte su reddito d'esercizio correnti	€	<u>97.139</u>

Totale spese correnti € **4.634.498**

Calcolo incidenza	<u>Costi del personale</u>	<u>1.510.307</u>
	Spese correnti	4.634.498

La percentuale di incidenza per l'anno 2013 è pari al 33,00%%

Informazioni attinenti alle relazioni con l'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 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; eventuale contenzioso giudiziario pendente davanti a vari Tribunali del lavoro sul territorio nazionale a fronte dell'erogazione degli importi dovuti, saranno abbandonate, con rinuncia ai titoli eventualmente già ottenuti.

Le somme eventualmente già liquidate ai lavoratori, anche a fronte di contenziosi, a titolo di incrementi retributivi ai periodi anteriori al 31/12/2013 saranno compensate.

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, a seguito di lunga malattia, ha chiesto la dichiarazione di invalidità per malattia professionale aprendo contemporaneamente presso l'INAIL una procedura per il cosiddetto "mobbing".

E' comunque proprio nei giorni che l'INAIL ci ha comunicato di aver respinto l'istanza.

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 213.055, fiscalmente deducibile, dei crediti nascenti 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.

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 2013.

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****1) 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 31/12/2013 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP e locali	€.	3.720.562
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	114.290
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	90.990
Rimborsi e proventi diversi	€	139.905
TOTALE RICAVI	€.	4.065.747
Costi materie prime e sussidiarie	€.	32.292
Costi per spese generali	€	161.797
Costi per amministrazione degli stabili	€	110.229
Costi per manutenzione ordinaria e programmata degli stabili	€	1.026.960
Costi per canoni emergenze abitative	€	43.913
Costi per spese dell'attività costruttiva	€	47.327
Costi per godimento beni di terzi	€.	322.512
Costi per il personale direttamente imputabile	€.	1.271.653
Ammortamenti e svalutazioni	€	190.040
Accant. fondo sociale situaz. disagio economico L.R.96/96 art. 32 bis	€.	7.411
Oneri diversi di gestione	€.	242.214
Fondo sociale regionale art. 29 Lg. Reg.le 96/96	€	29.644
Quota 0,50% del valore locativo art. 23 Lg. Reg.le 96/96	€	263.603
Imposte dirette tasse e contributi	€	222.270
Imposte correnti	€.	75.580
Utilizzo imposte anticipate	€	10.364
TOTALE COSTI	€.	4.057.809
Residuo gettito canoni 2° c. art. 23 LR. 96/1996	€.	7.938

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a ed è così destinato:		€	94,79
- fondo sociale per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'art. 13 L. 457/78	€	7,74	
- fondo sociale regionale art. 29 LR. 96/1996	€	0,87	
- fondo sociale situazioni disagio economico art. 32 bis LR. 96/1996	€	0,22	
- canone concessione a favore dei Comuni	€	9,13	
- costi per manutenzione alloggi erp	€	30,10	
- costi per l'amministrazione alloggi erp	€	5,92	
- costi per spese generali alloggi erp	€	6,04	
- Imposte dirette tasse e contributi	€	0,65	
- Ammortamenti e svalutazioni	€	4,38	
- Oneri diversi di gestione	€	7,11	
- Imposte sul reddito dell'esercizio comp. alloggi erp	€	2,52	
- Spese personale gestione immobili alloggi erp	€	19,88	
	€	94,56	
Avanzo destinato al Residuo gettito canoni di cui al 2° c. art. 23 LR. 96/1996	€	0,23	
TOTALE			€ 94,79

Rispetto al 2012, si rileva una diminuzione del canone medio mensile pari ad mensile pari a € 3,62 per alloggio tale diminuzione è causata principalmente dalle variare

condizioni economiche dei nuclei familiari che risiedono negli alloggi erp, situazione che si spera essere contingente.

Complessivamente i ricavi relativi ai canoni sono diminuiti rispetto all'esercizio precedente di **euro 142.326**.

Sono rimasti sostanzialmente invariati, risentendo meno direttamente della congiuntura economica, i ricavi derivanti dalla locazione di locali diversi dalla abitazione che ammontano ad **€ 90.742**.

Per quanto riguarda la morosità siamo ad osservare una parziale inversione di tendenza rispetto all'ultimo anno, nel quale vi era stato un importante aumento del fenomeno, La percentuale della morosità di competenza relativa ai canoni di locazione alloggi erp risulta essere pari al **11,31%**

L'andamento degli insoluti nel corso del tempo, si attesta su valori intorno al 2% e inferiori (dato considerato fisiologico).

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 2013 questa Società ha provveduto a stralciare crediti per un totale di € 213.055 applicando il D.L. 83/2012 che ha riformulato l'art. 101 del TUIR in tema di perdite su crediti.

Sono stati eliminati dal bilancio i crediti: 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 2011 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.

I veri e propri crediti sono composti quindi da importi di formazione recente relativamente agli anni 2012 e 2013.

La tabella illustra l'evoluzione della morosità negli anni dal 2001 al 2013.

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	513,53	0,02
2002	2.907.088,91	396.480,00	13,64	5.668,56	0,19
2003	2.780.829,17	456.999,31	16,43	2.619,16	0,09
2004	3.165.175,45	416.527,64	13,16	1.494,70	0,05
2005	3.205.770,60	428.631,77	13,37	1.014,80	0,03
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	176,01	0,00
2011	3.409.165,51	374.554,17	10,99	26.648,35	0,78
2012	3.572.480,00	508.086,33	14,22	165.661,12	4,64
2013	3.421.751,00	386.998,77	11,31	386.998,77	11,31
		Totale		590.795,00	

Crediti verso utenti per canoni di locazione anni 2001/2012	203.796,23
Crediti verso utenti per canoni di locazione anno 2013	386.998,77
Totale	590.795,00

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	21,17	0,00
2002	546.177,86	186.481,19	34,14	100,48	0,02
2003	572.390,15	182.921,14	31,96	51,75	0,01
2004	608.708,27	207.004,13	34,01	28,98	0,00
2005	683.588,27	154.285,43	22,57	54,81	0,01
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	456,91	0,05
2010	1.300.511,59	176.473,92	13,57	1.483,51	0,11
2011	1.320.549,29	176.244,46	13,35	9.584,18	0,73
2012	1.675.872,93	282.198,99	16,84	91.328,04	5,45
2013	1.616.974,79	238.103,97	14,73	238.103,97	14,73
		Totale		341.715,26	

Crediti verso utenti per servizi a rimborso anni 2001/2012	103.611,29
Crediti verso utenti per servizi a rimborso anno 2013	238.103,97
Totale	341.715,26

Nel totale complessivo di € 1.326.955,16 sono compresi inoltre gli insoluti per le rate ammortamento degli alloggi ceduti (euro 23.747); gli insoluti per i canoni di locazione dei fondi commerciali (euro 75.294); gli insoluti per canoni di locazione alloggi di proprietà (euro 11.104) il rimborso spese lavori a carico assegnatari (42.826): rimborso spese pratiche legali (euro 51.932) ed altre voci minori per euro 189.542.

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 31/12/2013	Unità immobiliari n.
Alloggi di E.R.P. di proprietà dei Comuni locati al 31/12/2013:	
-Comune di Anghiari	43
-Comune di Arezzo	1147
-Comune di Badia Tedalda	10
-Comune di Bibbiena	73
-Comune di Bucine	28
-Comune di Capolona	19
-Comune di Caprese Michelangelo	24
-Comune di Castel Focognano	20
-Comune di Castelfranco di Sopra	1
-Comune di Castel San Niccolò	22
-Comune di Castiglion Fiorentino	42
-Comune di Cavriglia	117
-Comune di Chitignano	2
-Comune di Chiusi della Verna	11
-Comune di Civitella della Chiana	19
-Comune di Cortona	135
-Comune di Foiano della Chiana	46
-Comune di Laterina	15
-Comune di Loro Ciuffenna	11
-Comune di Lucignano	14
-Comune di Marciano della Chiana	13
-Comune di Montemignaio	7
-Comune di Monte San Savino	22
-Comune di Montevarchi	259
-Comune di Ortignano Raggiolo	3
-Comune di Pergine Valdarno	4
-Comune di Pian di Sco'	15
-Comune di Pieve Santo Stefano	116
-Comune di Poppi	56
-Comune di Pratovecchio	30
-Comune di San Giovanni Valdarno	265
-Comune di Sansepolcro	161
-Comune di Sestino	17
-Comune di Stia	57
-Comune di Subbiano	43
-Comune di Talla	1
-Comune di Terranova Bracciolini	69
Totale	2.937
Alloggi di E.R.P. di proprietà dei Comuni sfitti al 31/12/2013	80

Altri fabbricati in gestione di proprietà di terzi	
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER e ex Stato Legge 513/1977 e prec.	124
-Alloggi ceduti ratealmente ex ATER Legge 560/93	411
-Alloggi ceduti ratealmente ex Stato Legge 560/93	73
-Locali uso diverso da abitazione	64
Totale	672
Alloggi di proprietà Arezzo Casa locati al 31/12/2013	24
Totale patrimonio gestito	3.713

2) 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 dell'anno 2013 solamente 16 alloggi con canoni di locazione pari ad euro 64.209.

Castel S. Niccolò – recupero fabbricato per costruzione n. 22 alloggi in Via Don Giovanni Bosco n. 5 . Alla data del 31/12/2013 risultavano locate n. 8 unità immobiliari che hanno prodotto un ricavo pari ad euro 14.355. Si auspica che con l'interessamento dei Comuni la situazione giunga sollecitamente ad uno sbocco positivo.

I fatti gestionali al 31/12/2013 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di proprietà	€.	78.504
Altri ricavi imputati in percentuale al numero degli alloggi locati	€.	2.082
TOTALE RICAVI	€.	80.586
Costi per spese generali e di amministrazione	€.	24.924
Imposte correnti	€.	21.559
Utilizzo imposte anticipate	€	184
TOTALE COSTI	€.	46.667
Risultato della gestione al 31/12/2013	€.	33.919

3) Gestioni diverse per c/Terzi

Anche in questo esercizio a rilevare le spese anticipate e quanto percepito come rimborsi dalle amministrazioni condominiali gestite da questa Società, come movimenti di natura finanziaria estranei alla normativa I.V.A. e con evidenza nei conti aventi natura patrimoniale e non tra quelli economici. Si è continuato a rilevare in maniera separata nei cc/cc bancari dedicati ai singoli condomini i movimenti effettuati nell'arco dell'anno 2013 per la gestione dei condomini svolta in nome e per conto di terzi.

RENDICONTAZIONE GESTIONI CONDOMINIALI

Totale Uscite per servizi a rimborso			1.616.974,79
Anticipazioni Arezzo Casa sui cc/cc			
Intestati ai singoli condomini		2.162.182,75	
Versamenti proprietari per lavori		47.755,31	
Fornitori a credito		3.675,27	
Totale Disponibilità		2.213.613,33	
Totale			596.638,54
Servizi a rimborso ancora da fatturare			96.436,49
Credito nei confronti dei condomini			693.075,03

Questa attività consiste nell'amministrazione e nella gestione di fabbricati e.r.p. interamente a locazione o di fabbricati misti cioè là dove si trovano alloggi ancora a locazione e alloggi venduti a privati. Consiste però anche nel controllare le quote richieste da amministratori esterni per amministrazione e per quote di manutenzione a carico della proprietà di alloggi ancora a locazione.

E' un settore nuovo, soggetto continuamente a innovazioni legislative: ricordiamo ad esempio la Legge Finanziaria del 2007 che riconosce il condominio quale sostituto d'imposta e quindi soggetto agli adempimenti fiscali e alle dichiarazioni previste per i sostituti di imposta.

La presenza di un ufficio che si occupa della gestione dei condomini all' interno della società permette di evitare:

- il pagamento all'amministratore esterno della quota mensile a carico proprietà per ogni appartamento che si trova in un condomino misto;
- il pagamento all' autogestione delle quote mensili per appartamento a locazione previste dalla L. R. 96/96 art. 31.

Permette inoltre di attuare la programmazione degli interventi di manutenzione straordinaria secondo le priorità individuate dal Consiglio di Amministrazione e secondo criteri di economicità.

Il lavoro della gestione dei condomini è suddiviso in due parti:

- la parte amministrativa ed il controllo dei lavori è effettuata dall' Area Tecnica;
- la parte che riguarda gli adempimenti fiscali ed i pagamenti ai fornitori è effettuata dall'Area Contabilità.

I condomini gestiti, tutti muniti di un proprio codice fiscale, sono pari a 85 per un totale complessivo di n. 567 alloggi amministrati.

I fabbricati a locazione gestiti considerati nell'anno 2013 come dei veri e propri condomini sono stati pari a 1278 per un totale complessivo di n. 3023 alloggi 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 2013 si registra un utile di € 56.001, vincolato dalla normativa in materia di e.r.p. al reinvestimento nel settore con le specifiche finalità indicate nell'art. 23 della L.R. n. 96/1996.

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

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

Si auspica che con l'approvazione della nuova legge regionale sulle vendite i Comuni soci limitino definitivamente le dismissioni a poche casistiche onerose per la gestione e tutelino in primo luogo il loro patrimonio che nelle attuali difficili condizioni economiche rappresenta un importante presidio sociale.

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 2013 sono stati spesi € 1.026.960, pari al 30,10% del canone medio mensile.

Di questa somma, euro 386.005 sono stati destinati al pronto intervento ed euro 639.273 a manutenzione programmata. 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 2013 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 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 l'attività di chiusura della gestione di alloggi per emergenza abitativa reperiti dal Comune di Arezzo sul mercato immobiliare, così come di quelli reperiti dalla Fraternita dei Laici di Arezzo.

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 2013 si sono avuti altri fatti significativi che hanno avuto e potranno avere influenza sull'andamento gestionale e organizzativo.

In primo luogo, la Regione Toscana ha definitivamente approvato la nuova normativa in materia di vendite la cui gestazione è durata vari anni.

Il provvedimento si propone di mettere un punto fermo sostituendo la vecchia normativa statale contenuta nella legge 560 del 1993.

Rispetto al precedente sistema, ci sono alcuni aspetti decisamente positivi: l'affidamento delle decisioni sul patrimonio vendibile al LODE all'interno di parametri predefiniti dovrebbe garantire una programmazione in passato molto difficoltosa ed una dismissione più graduale e direttamente correlata alle possibilità di reinvestimento; le opportunità di rimpiazzare il patrimonio ceduto dovrebbero essere inoltre amplificate dalle modalità di determinazione del prezzo, basate sui valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e quindi in deciso aumento rispetto al passato.

A complicare le cose si è però inserita negli ultimi giorni la legge di conversione del decreto cd "Renzi", che ha modificato anch'essa il precedente regime statale.

Nasce quindi un problema di coordinamento tra le due diverse fonti normative.

Secondo i principi generali, la norma regionale emanata sulla materia dovrebbe escludere quella statale, e tale sembra anche l'orientamento della Regione Toscana che risulta intenzionata ad impugnare il provvedimento nazionale.

Infine, la Regione ha proceduto alla chiusura di tutti i vecchi programmi finanziati con i fondi ex Gescal (Piano decennale, Programma quadriennale, etc.).

Alla data di chiusura risultano economie derivanti dai vari interventi e programmi per complessivi € 889.274,26. E' stata chiesta autorizzazione all'utilizzo di tali somme e si attende la risposta della Regione per definire le modalità.

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 costantemente con grande impegno al buon andamento della Società.

Altre informazioni

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

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

- *Art. 18, comma 2 del D.L. 112/2008 convertito con L. 133/2008*: adozione di provvedimenti per i criteri e le modalità per il reclutamento del personale. Arezzo Casa con delibera n. 10 del 31 Gennaio 2014 ha adottato il regolamento relativo ai criteri e le modalità con cui effettuare le assunzioni di personale facendo riferimento ai principi previsti per le assunzioni nelle pubbliche amministrazioni dall'art. 35, comma 3, D.Lgs 165/2001.

- *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.

Nell'esercizio 2013 la spesa per rimborsi e trasferte al personale in missione è diminuita rispetto all'esercizio precedente grazie al divieto disposto dalla società di utilizzo del mezzo proprio al personale in trasferta. I dipendenti in missione utilizzano esclusivamente i mezzi aziendali.

La spesa sostenuta nel 2013 per formazione e aggiornamento professionale è invece incrementata rispetto all'esercizio precedente, anche se la Società come detto in precedenza ha usufruito di Voucher erogati dalla Comunità Europea. D'altro canto esistono figure professionali in cui si prevedono corsi d'aggiornamento obbligatori quali ad esempio i dipendenti incaricati di specifiche "responsabilità tecniche" quali direttori dei lavori, coordinatori della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori pubblici, amministratori condominiali etc.

Obblighi in materia di pubblicità e trasparenza – d.lgs n. 33/2013 –

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.

Alle società "in house" si applicano integralmente le disposizioni previste per gli Enti pubblici attraverso l'inserimento, sui propri siti istituzionali della sezione "Amministrazione Trasparente" secondo le indicazioni contenute nell'allegato 1 al d.lgs 33/2013. Tale sezione è stata organizzata in sottosezione 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
- Bilanci
- Servizi erogati
- Consulenti e collaboratori
- Provvedimenti
- Altri contenuti

E' in corso l'aggiornamento del sito istituzionale per consentire il l'afflusso dei dati delle varie sezioni e sotto- sezioni.

DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO

Il Consiglio di Amministrazione invita i signori Soci ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2013 unitamente a questa relazione sulla gestione e propone di accantonare l'utile dell'esercizio di euro 56.001 per il 5%, pari ad euro 2.800 , a Riserva Legale, per il 5% a Riserva Statutaria pari ad euro 2.800 e per la parte rimanente pari ad euro 50.401 a Riserva Straordinaria per integrare le necessità di manutenzione e pronto intervento del patrimonio ERP.

Arezzo, lì 26 Maggio 2014

**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.