

**VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI****DEL 27 GIUGNO 2014**

L'anno 2014 (duemilaquattordici), il giorno 27 (ventisette) del mese di giugno alle ore 10,30 presso la sede sociale posta in Arezzo - Via Margaritone n. 6, previa convocazione prot.6838 in data 4.6.2014 diramata in conformità a quanto previsto dalla Legge e dallo Statuto sociale, si è riunita in seconda convocazione l'Assemblea Ordinaria della Società Arezzo Casa S.p.a.

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

- Comune di Anghiari, in persona dell'Assessore sig. Giuseppe Ricceri delegato dal Sindaco, per una quota di € 51.766,00;

- Comune di Arezzo, in persona dell'Assessore sig.ra Paola Magnanensi delegata dal Sindaco, per una quota di € 1.040.182,00;

- Comune di Bibbiena, in persona dell'Assessore sig. Renato Nassini delegato dal Sindaco, per una quota di € 89.986,00;

- Comune di Castelfocognano, in persona del Sindaco sig. Massimiliano Sestini, per una quota di € 24.466,00;

- Comune di Cavriglia, in persona dell'Assessore sig.

Thomas Stagi delegato dal Sindaco, per una quota di
€ 83.226,00;
- Comune di Chiusi della Verna, in persona del
Sindaco del Comune di Castelfocognano sig.
Massimiliano Sestini delegato dal Sindaco, per una
quota di € 16.900,00;
- Comune di Civitella in val di Chiana, in persona
del Vice Sindaco sig. Niccolò Giani delegato dal
Sindaco, per una quota di € 51.428,00;
- Comune di Foiano della Chiana, in persona
dell'Assessore sig. Roberto Bellini delegato dal
Sindaco, per una quota di € 54.574,00;
- Comune di Lucignano, in persona del Vice Sindaco
sig. Juri Sicuranza delegato dal Sindaco, per una
quota di € 25.116,00;
- Comune di Pergine Valdarno, in persona del Sindaco
ing. Simona Neri, per una quota di € 18.356,00;
- Comune di Pieve Santo Stefano, in persona del Vice
Sindaco sig. Claudio Marcelli delegato dal Sindaco,
per una quota di € 82.004,00;
- Comune di Poppi, in persona del Vice Sindaco
Luciano Pancini delegato dal Sindaco, per una quota
di € 61.334,00;
- Comune di San Giovanni Valdarno, in persona
dell'Assessore del Comune di Cavriglia sig. Thomas

Stagi delegato dal Sindaco, per una quota di €

259.870,00;

- Comune di Sansepolcro, in persona del Vice Sindaco sig. Andrea Mathias Laurenzi delegato dal Sindaco, per una quota di € 158.496,00;

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

Il totale del capitale sociale rappresentato è quindi pari ad € 2.109.120,00 su 3.120.000,00.

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

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

Il Presidente, constatata la validità della seduta per la presenza del numero legale di Soci che rappresentano complessivamente il 67,60% del capitale sociale, dichiara aperta l'Assemblea per la trattazione del seguente Ordine del Giorno:

1) Approvazione Bilancio Consuntivo anno 2013;

2) Nomina di un Sindaco Revisore Supplente;

3) Indicazione dei criteri per determinazione  
compenso Organismo di Vigilanza ex art.6 D. Lgs.  
n.231/2001;

4) Varie ed eventuali.

Il Presidente ringrazia preliminarmente i presenti  
per la partecipazione e passa quindi ad illustrare il  
primo punto dell'Ordine del giorno: 1) Approvazione  
Bilancio Consuntivo anno 2013.

Dindalini ricorda preliminarmente i motivi che hanno  
portato l'ultima Assemblea dei Soci a deliberare lo  
spostamento del termine per l'approvazione del  
bilancio.

Prima di analizzare più in dettaglio il documento  
contabile, il Presidente fa poi alcune considerazioni  
sulla situazione di Arezzo Casa e dell'edilizia  
abitativa pubblica.

A dieci anni dalla nascita della Società, rileggendo  
gli studi di fattibilità e le analisi compiute  
all'epoca, si può dire che alcune previsioni si sono  
rivelate solo parzialmente corrette.

In particolare, si pensava all'epoca che il nuovo  
soggetto avrebbe potuto mantenersi in equilibrio solo  
incrementando in modo consistente (si parlava di un  
migliaiaio di alloggi in più) il patrimonio gestito.

A distanza di due lustri la realtà ci dice che Arezzo Casa, al netto delle vendite effettuate in attuazione della legge n.560 del 1993 e del reinvestimento dei proventi, gestisce sostanzialmente lo stesso numero di alloggi che aveva A.T.E.R. alla vigilia della riforma e riesce a mantenere l'equilibrio di bilancio registrando costantemente un leggero avanzo.

Certo, le ripercussioni della crisi economica generale che tuttora imperversa si fanno sentire anche nell'utenza e.r.p.

Tuttavia, sembra di poter affermare che il bilancio ha basi solide ed un equilibrio che a differenza del passato appare fondato sull'attività propria e non su fattori estemporanei come ad esempio i proventi derivanti dalla liquidità giacente.

A proposito di vendite, Dindalini ricorda poi che la Regione Toscana a gennaio 2014 ha legiferato cercando di dare un assetto definitivo all'attività di dismissione del patrimonio. Lo sforzo che si percepisce dal testo della legge è quello di far sì che le vendite non siano più subite dai soggetti gestori e dai Comuni come in passato, ma siano effettivamente programmate ed attuate in modo consapevole e finalizzato ad una corretta gestione.

I provvedimenti di dettaglio stanno muovendo i primi passi, più avanti si potranno formulare anche valutazioni di merito sul raggiungimento o meno degli obiettivi del legislatore.

Il Presidente accenna quindi allo stato degli interventi in programma ed in corso, il più importante dei quali è la costruzione di 24 alloggi in Comune di Montevarchi la cui gara di appalto è aperta e si concluderà presumibilmente nel mese di luglio.

Problemi di natura non dipendente da Arezzo Casa si registrano invece per un altro importante intervento di edilizia agevolata in Arezzo - Pesciola, e soprattutto in Arezzo - Area ex spettacoli viaggianti.

A proposito di quest'ultimo, che avrebbe potuto consentire la realizzazione di ben 50 alloggi con finanziamento regionale di edilizia sovvenzionata, Dindalini ritiene inspiegabile l'atteggiamento dell'amministrazione comunale del capoluogo che, dopo aver sottoscritto l'accordo con la Regione Toscana ed aver coinvolto Arezzo Casa con le proprie strutture tecniche e con apporti esterni qualificati, giunta al momento di approvare gli atti tecnici predisposti dalla Società ha lasciato cadere l'iniziativa nel dimenticatoio con il rischio ormai molto concreto di

revoca del contributo regionale.

Il Presidente ricorda quindi ai presenti alcune difficoltà avute con altri due interventi ultimati nel 2013, il recupero dell'ex Collegio Salesiano in Castel San Niccolò e la costruzione di 25 alloggi in San Giovanni Valdarno - Cetinale.

Note del tutto positive invece per quanto riguarda gli alloggi resisi disponibili nell'anno passato: ben 112 appartamenti sono stati ristrutturati e adeguati agli standards correnti utilizzando varie forme di finanziamento e fondi propri, e successivamente consegnati agli aventi diritto.

Migliorata anche l'attività di manutenzione in generale con una maggior responsabilizzazione delle ditte esecutrici scelte in genere tra imprese locali.

Per quanto riguarda i ricavi e il canone medio, prosegue la costante diminuzione registrata negli ultimi anni per effetto della crisi.

Cala però anche la morosità, che nel 2012 aveva registrato un improvviso rialzo, per il grande sforzo profuso dagli uffici che è riuscito a riportare il trend intorno ad un 11% da considerare livello fisiologico date le caratteristiche dell'utenza.

Prosegue il lavoro di riduzione della spesa per il personale dipendente, nonostante che nel corso del

2013 si sia data attuazione al nuovo contratto nazionale di lavoro del settore.

Per quanto riguarda le iniziative future, il Presidente informa che si sta lavorando su alcune proposte per cercare di inserirle nel nuovo piano casa attualmente in gestazione.

In particolare, si parla di interventi di recupero dell'ex Convento di San Lorenzo in Bibbiena, in Montevarchi nella vecchia sede della Azienda Farmaceutica e in Civitella in val di Chiana presso lo stabile di proprietà della Fondazione Giulia Pecchioli.

A questi interventi, per i quali si sono avviati studi preliminari, si sono aggiunte le segnalazioni del Comune di Cavriglia per il riuso del patrimonio ENEL e del Comune di Arezzo per il recupero del Centro Sociale di Frassineto.

Dindalini conclude la sua esposizione ringraziando i dipendenti tutti ed il Collegio Sindacale per la collaborazione sempre prestata nell'interesse della Società.

Prende quindi la parola il Presidente dei Revisori dr. Arcangioli, il quale dà lettura della relazione del Collegio al bilancio 2013.

Arcangioli conferma la piena aderenza della gestione

svolta alla normativa in materia contabile, e conclude esprimendo parere favorevole all'approvazione del bilancio ed alla proposta di destinazione degli utili che appare conforme alla norme ed allo Statuto Sociale.

Si apre quindi il dibattito tra i presenti nel corso del quale i rappresentanti dei Comuni di Arezzo, Pieve Santo Stefano e Poppi esprimono il generale apprezzamento per il lavoro svolto da Arezzo Casa e per i risultati conseguiti.

L'Assessore Magnanensi del Comune di Arezzo ricorda che sono entrate in vigore anche per le società partecipate come Arezzo Casa le norme sulla parità di genere.

Dindalini assicura che se ne terrà conto mano a mano che si renderà necessario procedere a nomine di organi sociali.

Al termine del dibattito il Presidente di Arezzo Casa Dindalini, ripresa la parola, procede quindi a mettere in votazione il bilancio consuntivo 2013, che viene approvato all'unanimità dei voti dei presenti espressi in forma palese.

Si passa quindi ad esaminare il punto successivo dell'Ordine del giorno: 2) Nomina di un Sindaco Revisore supplente.

Il Presidente ricorda che è necessario nominare un Sindaco Revisore supplente, dato che uno dei nominati

nell'ultimo rinnovo delle cariche ha rifiutato.

Chiede quindi ai presenti se ci sono proposte in merito, tenendo presente che per effetto delle norme sulla parità di genere deve trattarsi di una candidata.

L'Assessore Magnanensi del Comune di Arezzo propone il nominativo della dr.ssa Maria Cristina Biondini.

La proposta viene messa in votazione ed è approvata all'unanimità dei voti dei presenti espressi in forma palese.

Si passa quindi a trattare il punto successivo dell'Ordine del giorno:

3) Indicazione dei criteri per determinazione compenso Organismo di Vigilanza ex art.6 D. Lgs. n.231/2001.

Il Presidente ricorda che nella scorsa assemblea dei Soci fu deliberato di affidare al Collegio Sindacale lo svolgimento delle funzioni di vigilanza previste dall'art.6 del D. Lgs. n.231/2001, possibilità offerta dalla stessa normativa.

Restano però da stabilire i criteri cui dovrà attenersi il Consiglio di Amministrazione di Arezzo Casa per la determinazione in concreto del compenso per i nuovi compiti attribuiti.

Dindalini fa riferimento al Documento n.18 pubblicato nel mese di maggio 2013 dall'Istituto di Ricerca dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili intitolato "Linee

guida per l'organismo di vigilanza ex d.lgs. n.231/2001 e per il coordinamento con la funzione di vigilanza del collegio sindacale".

Nel documento come possibili criteri per la determinazione del compenso vengono citati quelli contenuti nel d.m. Giustizia 20.7.2012 n.140, in particolare nell'art.22 che rinvia al riquadro 4 della tabella C allegata dove si fa riferimento ad alcuni indicatori oggettivi di bilancio sui quali va calcolata una quota percentuale oscillante tra un valore minimo ed un massimo.

Poiché il compenso dei sindaci revisori di Arezzo Casa è parametrato ai sensi dell'art.23 dello Statuto sulle "tariffe minime di tempo in tempo vigenti all'uopo stabilite dagli Ordini Professionali per l'espletamento delle relative funzioni", Dindalini ritiene di proporre all'Assemblea di deliberare che il compenso corrisponda al parametro di cui alla lettera a) (totale dei componenti positivi di reddito lordi, tra il 0,10% e lo 0,50%) che è il minore dei tre previsti.

Messa in votazione, la proposta è approvata all'unanimità dei voti dei presenti espressi in forma palese.

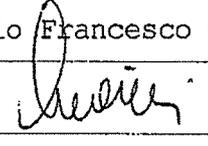
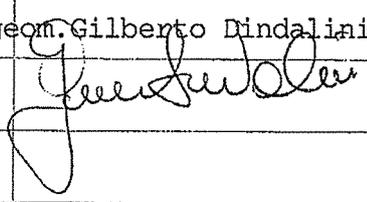
Alle ore 12,20, non essendoci altri argomenti da trattare, la seduta é chiusa.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

geom. Gilberto Dindalini,

dr. Paolo Francesco Chianucci



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