

# Arezzo Casa S.p.A.

Bilancio al 31 Dicembre 2020

## RELAZIONE SULLA GESTIONE

### Sommario

1. Introduzione
2. Situazione generale della Società – Profilo patrimoniale
3. Situazione generale della Società – Profilo economico
4. Situazione generale della Società – Indicatori non finanziari di risultato
5. Informazioni attinenti alle relazioni con l'ambiente
6. Informazioni sui principali rischi ed incertezze cui la società è esposta
7. Informazioni relative alle relazioni con il personale
8. Situazione fiscale della Società
9. Situazione generale della Società Andamento settoriale
10. Attività di ricerca e sviluppo
11. Rapporti con Imprese del gruppo
12. Azioni proprie e del gruppo
13. Operazioni su azioni proprie e del gruppo
14. Evoluzione prevedibile della gestione
15. Altre informazioni
16. Disposizioni per l'attività delle Società a controllo pubblico

Signori Azionisti,

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, 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.

Questa società a seguito dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 ha dato seguito quanto disposto dal D.L. 17 Marzo n. 18 (c.d. "Cura Italia") convertito in Legge n. 27 del 29/04/2020 che ha previsto il differimento automatico a 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio del termine per la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del bilancio.

## 1. Introduzione

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, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché ad illustrare una descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società potrebbe essere esposta.

Tale analisi che si ritiene essere coerente con l'entità e la complessità degli affari sociali, contiene, nella misura necessaria alla comprensione della situazione della società, nonché dell'andamento e del risultato della sua gestione, gli indicatori di risultato finanziari e quelli non finanziari pertinenti all'attività aziendale, comprese le informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

## 2. Situazione generale della Società – Profilo patrimoniale

L'esercizio chiude con un utile pari ad € 161.610 (esercizio precedente € 73.756).

### Andamento della gestione

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 e viene confrontato con quello dell'esercizio precedente così come riportato nella seguente tabella:

(€ 73.756)

di effettuare un primo  
struttura patrimoniale è armonica  
questo nella struttura  
armonica ed equilibrata

di effettuare un primo  
struttura patrimoniale è armonica  
questo nella struttura  
armonica ed equilibrata

di effettuare un primo  
struttura patrimoniale è armonica  
questo nella struttura  
armonica ed equilibrata

	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Immobilizzazioni immateriali non ERP	10.076	11.048	- 972
Immobilizzazioni immateriali ERP	4.420.487	3.928.787	491.700
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>4.430.563</b>	<b>3.939.835</b>	<b>490.728</b>
Immobilizzazioni materiali non ERP	7.057.108	7.148.234	- 91.126
Immobilizzazioni materiali ERP	8.318.552	8.247.262	71.290
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>15.375.630</b>	<b>15.395.496</b>	<b>- 19.836</b>
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Crediti a medio lungo termine	-	-	-
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Attivo immobilizzato</b>	<b>19.806.193</b>	<b>19.335.331</b>	<b>470.892</b>
Crediti commerciali	1.333.179	1.061.199	271.980
Altri crediti	6.837.660	6.233.021	604.639
<b>Totale Crediti</b>	<b>8.170.839</b>	<b>7.294.220</b>	<b>876.619</b>
Attività finanziarie che non costituiscono imm.	1.244	1.244	-
<b>Totale Attività Finanziarie</b>	<b>1.244</b>	<b>1.244</b>	<b>-</b>
Disponibilità liquide cassa e cc/cc	7.871.463	6.934.367	937.096
Disponibilità liquide Tesoreria dello Stato	2.349.651	2.447.038	- 97.387
<b>Totale Disponibilità liquide</b>	<b>10.221.114</b>	<b>9.381.405</b>	<b>839.709</b>
Ratei e risconti attivi	78.848	66.235	12.613
<b>Attivo corrente</b>	<b>14.731.769</b>	<b>13.388.719</b>	<b>1.343.050</b>
<b>Totale Impieghi</b>	<b>34.537.962</b>	<b>32.724.050</b>	<b>1.813.912</b>
Debiti v/fornitori	1.080.339	530.385	549.954
Debiti tributari e previdenziali	130.500	158.594	- 28.094
Altri debiti	2.670.077	1.231.835	1.438.242
Debiti Vs banche a breve termine	156.955	147.682	9.273
Ratei passivi	10.996	268	10.728
Risconti c/vincolati	2.349.651	2.447.038	- 97.387
<b>Passività a breve termine</b>	<b>6.398.518</b>	<b>4.515.802</b>	<b>1.882.716</b>
Trattamento di fine rapporto	639.877	713.779	- 73.902
Fondi per rischi ed oneri	1.302.985	1.386.723	- 83.738
Altri debiti a medio lungo termine	1.834.682	1.530.817	303.865
Debiti Vs banche a m/l termine	3.166.827	3.176.100	- 9.273
Risconti per finanziamenti	18.991.464	21.216.426	- 2.224.962
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>25.935.835</b>	<b>28.023.845</b>	<b>- 2.088.010</b>
Capitale conferito	3.120.000	3.120.000	-
Riserve	2.819.231	2.745.479	73.752
Reddito netto	161.610	73.756	87.854
<b>Patrimonio netto</b>	<b>6.100.841</b>	<b>5.939.235</b>	<b>161.606</b>
<b>Totale Fonti</b>	<b>38.435.194</b>	<b>38.478.882</b>	<b>- 43.688</b>

La riclassificazione dello stato patrimoniale rappresenta solo il primo passo nell'analisi della situazione finanziaria della Società. I valori assoluti infatti perdono il loro valore informativo se non sono posti a confronto con gli importi loro connessi. Per questo motivo l'analisi finanziaria delle aziende viene attuata, in primo luogo, attraverso l'uso di indicatori che pongono a confronto dati correlati tra loro. Tale analisi deve essere poi completata con uno studio dinamico attraverso i flussi finanziari.

L'analisi finanziaria attraverso gli indici prende spunto dalla seguente considerazione: le entrate e le uscite dell'impresa devono essere in equilibrio. Come previsto dal 2° 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**

Questa classe di indici è data dal rapporto fra due grandezze dello Stato Patrimoniale e permette di valutare quanto un'impresa sia indipendente finanziariamente e quanto sia in grado di coprire i costi degli investimenti con il capitale proprio ed eventualmente con i debiti di medio-lungo periodo.

		Anno 2020	Anno 2019
Indice di autocopertura delle immobilizzazioni:			
A) <u>capitale proprio</u>	€ 6.100.841 =	0,86	0,83
impieghi fissi non ERP	€ 7.057.108		

**>0,70 situazione soddisfacente**

Dall'esame di tale indice che dovrebbe essere uguale o superiore a (1) si desume che la società per finanziare completamente gli investimenti ha fatto ricorso a fonti esterne. Questo ultimo caso non riflette necessariamente una situazione negativa, purché ciò sia avvenuto con indebitamento a medio-lungo termine. Il rapporto precedente può essere allora riscritto secondo l'indice di seguito indicato:

		Anno 2020	Anno 2019
Indice di copertura globale delle immobilizzazioni			
B) <u>capitale proprio + debiti medio lungo termine</u>	€ 11.742.227 =	1,66	1,50
impieghi fissi non ERP	€ 7.057.108		

**>1,50 solidità buona e struttura equilibrata**

Se tale indice assume un valore uguale o maggiore di 1 significa che gli investimenti immobilizzati sono stati finanziati da capitale proprio e di terzi a medio-lungo termine. Pertanto in una situazione di equilibrio le immobilizzazioni devono trovare copertura finanziaria con risorse durevoli, vale a dire principalmente con il capitale proprio e, in caso di insufficienza di questo con finanziamenti a medio lungo-termine.

		Anno 2020	Anno 2019
Indice di autonomia finanziaria			
C) <u>capitale proprio</u>	€ 6.100.841 =	33%	34%
capitale investito	€ 18.372.203		

Il capitale proprio rappresenta le risorse finanziarie dell'impresa, cioè il patrimonio netto, mentre il capitale investito corrisponde al totale attività, cioè all'ammontare complessivo degli investimenti patrimoniali, immobilizzati e circolanti, effettuati sia con risorse interne che di terzi.

Tanto più è elevato il valore dell'indice, tanto più l'impresa si autofinanzia e tanto meno ricorre a fonti esterne di finanziamento.

E' considerato normale un rapporto compreso tra il 30% e il 60%.

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), rapporti estranei alla gestione economica del patrimonio immobiliare affidato ed ai rischi ad essa connessi.

**Indici di liquidità**

Gli *indici di liquidità* sono, come tutti gli indici di bilancio, dei rapporti tra varie grandezze del bilancio riclassificato.

In modo particolare gli indici di liquidità hanno lo scopo di verificare se l'impresa ha una soddisfacente situazione di *liquidità*.

Un'impresa si considera *liquida* se è in grado di fronteggiare gli impegni sorti con la gestione: pagamento di fornitori, di salari e stipendi, di tasse, rimborso rate prestiti ecc....

Una delle tecniche usate per indagare sulle *condizioni di liquidità* dell'impresa è quella degli *indici di liquidità*. Due sono i principali indici di liquidità usati nelle analisi finanziarie:

- **current ratio** o indice di liquidità generale o ancora indice di disponibilità;
- **quick ratio** o acid test ratio o indice di liquidità primaria o indice secco di liquidità

		Anno 2020	Anno 2019
D) <u>attività correnti</u>	€ 16.122.394=	3,98	7,44
passività correnti	€ 4.048.867		

Il *current ratio* esprime la capacità dell'impresa di far fronte alle uscite correnti (rappresentate dalle passività correnti) con entrate correnti (rappresentate dalle attività correnti).

Esistono delle indicazioni su quelli che sono i valori ottimali che il *current ratio* dovrebbe assumere: in pratica si tratta di valori *standard* proposti dalla dottrina:

- >2 *situazione di liquidità ottimale*
- tra 1,5 e 1,7 *situazione di liquidità soddisfacente*
- <1,25 *situazione di liquidità da tenere sotto controllo*
- <1 *situazione di crisi di liquidità.*

E) <u>attività a breve</u>	€ 16.042.302=	3,96	7,41
passività a breve	€ 4.048.868		

Il *quick ratio* esprime la capacità dell'impresa di far fronte alle uscite correnti (rappresentate dalle passività correnti) con le poste maggiormente liquide delle attività correnti.

Il *valore >1* significa che l'impresa è in grado di far fronte alle uscite future, derivanti dall'estinzione delle passività a breve, con le entrate future provenienti dal realizzo delle poste maggiormente liquide e con le liquidità presenti nelle giacenze dei cc/cc bancari e postali.

**F) Margine di Tesoreria**

Il *Margine di Tesoreria* rappresenta una grandezza finalizzata ad evidenziare la capacità dell'azienda a far fronte agli impegni di breve periodo con le risorse disponibili, ovvero quelle liquidabili in un orizzonte temporale compatibile con la scadenza delle passività a breve (convenzionalmente un anno).

Per risorse disponibili si intendono le liquidità immediate (disponibilità correnti in cassa e su conto corrente) e liquidità differite (rimanenze, crediti, investimenti finanziari a breve). La liquidità immediata è disponibile per sua natura. Quella relativa al secondo gruppo presenta caratteristiche eterogenee.

Il margine di tesoreria è dunque costruito ponendo a confronto l'ammontare delle attività correnti con le passività correnti:

$$\text{Margine di tesoreria} = \text{Attività correnti} - \text{Passività a breve} - \text{Ratei Passivi}$$

Margine di Tesoreria	
Anni	
2020	10.755.202
2019	11.509.176
2018	13.148.146
2017	12.311.831

Il dato che emerge dalla tabella è positivo in quanto la società presenta un margine di tesoreria molto elevato, deve essere tuttavia valutato tenendo in considerazione l'inclusione dei fondi con vincolo di destinazione e non ancora utilizzati.

Tuttavia, anche escludendo dal Margine di Tesoreria le somme vincolate, il Margine non presenta criticità sotto il profilo della solvibilità della Società.

La Società presenta una discreta liquidità come è rappresentato nella tabella seguente:

ANNI	MINIMA	MASSIMA	MEDIANA
2017	€ 7.622.760	€ 9.623.418	€ 9.036.579
2018	€ 7.946.735	€ 11.464.356	€ 10.425.635
2019	€ 8.447.956	€ 10.687.629	€ 10.225.663
2020	€ 8.931.737	€ 11.031.850	€ 10.083.471

Nel periodo preso in considerazione la liquidità eccede il fabbisogno finanziario della società, ciò può suggerire valutazioni sull'opportunità di investimenti che, debbono comunque rispettare la natura e le finalità della Società; con particolare riferimento alle somme finalizzate alla realizzazione di interventi sugli immobili gestiti e alle altre passività, sia breve che a medio-lungo termine.

### 3. Situazione generale della Società – Profilo economico

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 evidenzia un utile di euro 161.610 al netto imposte di competenza pari a euro 34.956.

Il risultato ante imposte, pari a euro 214.175 è stato a sua volta determinato allocando ammortamenti e svalutazioni e altri accantonamenti per euro 770.506.

La tabella sottostante espone una riclassificazione del Conto Economico a valore aggiunto della società confrontato con quello dell'esercizio precedente:

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi della gestione immobiliare	5.894.715	5.630.991	263.724
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	74.274	359.785	-285.511
Contributi in conto esercizio	0	0	0
Altri ricavi e proventi	842.668	1.629.609	-786.941
Totale valore della produzione operativa	6.811.657	7.620.385	-808.728
Costi esterni operativi	3.139.271	5.022.703	-1.883.432
Valore aggiunto (VA)	3.672.386	2.597.682	1.074.704
Costo del lavoro	1.406.213	1.443.448	-37.235
<b>Margine operativo lordo (MOL)</b>	<b>2.266.173</b>	<b>1.154.234</b>	<b>1.111.939</b>
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	770.506	1.065.205	-294.699
<b>Risultato operativo (RO) EBITDA</b>	<b>1.495.667</b>	<b>89.029</b>	<b>1.406.638</b>
Residuo gettito canoni	-1.334.017	-180	-1.333.837
Proventi e oneri finanziari	52.525	26.145	26.380
<b>Risultato ordinario</b>	<b>214.175</b>	<b>114.994</b>	<b>99.181</b>
Plusvalore da fondi di investimento	-	-	-
<b>Reddito Lordo (RL)</b>	<b>214.175</b>	<b>114.994</b>	<b>99.181</b>
Imposte correnti	- 34.956	- 85.003	50.047
Imposte anticipate	- 17.609	43.765	61.374
<b>Risultato netto (RN)</b>	<b>161.610</b>	<b>73.756</b>	<b>87.854</b>

Il margine operativo lordo (MOL) è un indicatore di redditività che evidenzia il reddito della società basato solo sulla sua gestione operativa, quindi senza considerare gli interessi (gestione finanziaria), le imposte (gestione fiscale) e gli ammortamenti.

La differenza tra il MOL e l'EBITDA è rappresentato dagli ammortamenti e svalutazioni che vengono considerati nel calcolo.

Il MOL è un dato più importante dell'utile poiché permette di vedere chiaramente se la società è in grado di generare ricchezza tramite la gestione operativa.

Il MOL è l'autofinanziamento "potenziale" in quanto identifica il flusso che potenzialmente l'impresa originerebbe dalla gestione corrente se tutti i ricavi fossero stati riscossi e tutti i costi correnti fossero stati pagati nell'anno.

Ai sensi dell'art. 29 comma 1 lett.c) della Legge Regione Toscana n. 2/2019 si è provveduto a rilevare fra i costi e gli oneri la quota di risorse derivanti dai canoni di locazione (cioè la differenza fra i proventi per canoni di locazione e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi di ERP); per l'importo di euro 1.334.017.

Per la determinazione della predetta quota si è provveduto a compilare un prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi delle singole attività dell'azienda, in modo da poter rilevare anche le risultanze economiche degli altri settori della società.

Le attività aziendali 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 l'"Area Tecnica" saranno di competenza delle "Gestioni Immobiliari". I costi del personale addetto, i proventi e gli oneri generali sono stati suddivisi in proporzione al numero delle unità immobiliari gestite ERP; non ERP e per conto terzi.

Al 31/12/2020 la situazione risultava la seguente:

Tipologia	Numero immobili gestiti al 31/12/2020	Percentuale di attribuzione costi e ricavi
Alloggi ERP in locazione	3.127	82%
Alloggi di proprietà a locazione	59	1%
Alloggi gestiti per c/terzi	572	17%
Locali in locazione	62	
<b>TOTALE</b>	<b>3.820</b>	<b>100%</b>

Per un esame puntuale si rimanda al prospetto riepilogativo di ripartizione dei costi e dei ricavi delle gestioni immobiliari parte integrante del presente bilancio.

Prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle varie attività dell'Azienda			
Situazione al 31/12/2020			
	RICAVI	COSTI	ECCEDENZE
<b>Gestioni Immobiliari</b>			
Gestione alloggi ERP	€ 6.335.660,00	€ 5.001.643,00	
Quota risorse art. 29 comma 1lett.c)LRT 2/2019		€ 1.334.017,00	
	€ 6.335.660,00	€ 6.335.660,00	
Gestione alloggi di proprietà	€ 108.970,00	€ 118.340,00	€ 9.370,00
<b>Totale</b>	€ 6.444.630,00	€ 6.454.000,00	€ 9.370,00
<b>Gestioni diverse per c/Terzi</b>			
Gestioni diverse per c/Terzi	€ 490.513,00	€ 340.663,00	€ 149.850,00
<b>Totale</b>	€ 490.513,00	€ 340.663,00	€ 149.850,00
<b>Altre attività</b>			
Attività finanziarie e oneri straordinari	€ 22.330,00	€ 1.200,00	€ 21.130,00
<b>Totale</b>	€ 22.330,00	€ 1.200,00	€ 21.130,00
<b>Totale Generale</b>	€ 6.957.473,00	€ 6.795.863,00	€ 161.610,00

Pertanto si rileva che l'utile dell'esercizio di euro 161.610 deriva:

- per euro 149.850 dalle gestioni diverse c/terzi
- per euro 21.130 dalle attività finanziarie

che servono in parte a coprire la perdita di euro 9.370 derivante dalla gestione degli di proprietà 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 svolta dalla società, costituita quasi esclusivamente dalla gestione dell'edilizia residenziale pubblica, che come tale risente di tutti i vincoli e dei limiti imposti dalle norme vigenti in materia, questi indicatori non possano avere un significato così importante come potrebbero invece averlo per aziende che svolgono attività rivolte al libero mercato.

#### Return on Investment - Tasso di rendimento (return) sul totale degli investimenti

		Anno 2020	Anno 2019
<b>ROI</b>	$\frac{\text{Risultato Operativo Lordo}}{\text{Capitale investito}}$	$\frac{1.154.054}{17.525.682} = 6,60\%$	5,90%

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.

#### Return On Sales - Ritorno sulle vendite

<b>ROS</b>	$\frac{\text{Risultato Operativo Lordo}}{\text{Totale valore produzione}}$	$\frac{1.154.054}{7.620.385} = 15,10\%$	13,90%
------------	--	---	--------

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.

#### Return On Equity

<b>ROE</b>	$\frac{\text{Utile netto d'esercizio}}{\text{Capitale proprio}}$	$\frac{73.756}{5.939.235} = 1,20\%$	2,20%
------------	--	-------------------------------------	-------

E' un indice economico sulla redditività del capitale proprio. L'indicatore viene utilizzato per verificare il tasso di remunerazione del capitale di rischio, ovvero quanto rende il capitale conferito all'azienda dai soci.

#### 4. Situazione generale della Società – indicatori non finanziari di risultato

Con il termine di indicatori non finanziari si fa riferimento a dati quantitativi normalmente di natura non monetaria, in grado di rappresentare in maniera sintetica i fattori che influenzano la situazione aziendale.

Di seguito si riportano alcuni indicatori che si ritengono significativi per la particolare attività svolta dalla società.

			Anno 2020	Anno 2019
<u>costi del personale</u>	€	<u>1.406.213</u>	=	€ 54.085
addetti		26		€ 54.470
<u>costi del personale</u>	€	<u>1.406.213</u>	=	21%
valore della produzione	€	6.811.657		18,9%
<u>costo degli organi sociali</u>	€	<u>57.671</u>	=	1,00%
valore della produzione	€	6.811.657		0,90%
<u>costo del personale</u>	€	<u>1.406.213</u>	=	€ 368,12
alloggi e locali gestiti		3.820		€ 367,57
<u>valore della produzione</u>	€	<u>6.811.657</u>	=	€ 261,987
addetti		26		€ 287,562
<u>canoni di locazione alloggi erp</u>	€	<u>3.732.190</u>	=	55,00%
valore della produzione	€	6.811.657		48,5%
<u>alloggi locati/gestiti</u>		<u>3.820</u>	=	147
addetti		26		148
<u>canone erp medio mensile</u>	€	<u>104,05</u>	=	25,00%
canone oggettivo medio mensile	€	411,77		43,00%

Abbiamo inserito, inoltre altri indicatori caratteristici dell'attività svolta dalla nostra società, che tutti gli anni vengono raccolti dalla Regione Toscana per la pubblicazione dell'Osservatorio Regionale dell' ERP:

Occorre evidenziare per questi indicatori le problematiche imposte dall'emergenza Coronavirus, soprattutto in merito alla sospensione dei lavori; i vari DPCM che si sono susseguiti nel corso dell'anno 2020 hanno fatto bloccato i cantieri fino al mese di Maggio 2020. Le misure di contenimento del contagio hanno imposto nuove misure all'interno dei cantieri atte a garantire la salubrità dell'ambiente di lavoro. Tutto ciò ha comportato una nuova organizzazione all'interno dei cantieri (turnazione, rimodulazione dei crono programma delle lavorazioni ecc.).

Non può inoltre sottacersi le difficoltà incontrate per l'approvvigionamento delle materie prime e dei dispositivi di protezione ambientale, per esempio idonee mascherine.

A ciò aggiungasi la sospensione delle attività da parte dei fornitori; è di chiara evidenza che se, per esempio in un cantiere si stavano svolgendo lavori importanti in cemento armato e gli impianti di calcestruzzo erano chiusi, è risultato impossibile proseguire nelle lavorazioni.

Non ultimo il forte ricorso allo smart working da parte della società nei confronti dei propri dipendenti, per tutelarne e garantirne la salute e l'adozione di protocolli aziendali che hanno limitato al massimo l'accesso di terzi presso la sede. Tutto ciò ha comportato un naturale rallentamento delle attività, anche se l'azienda è rimasta tuttavia sempre in funzione, anche nel periodo del più rigido lockdown, garantendo sempre i servizi essenziali agli utenti e il pronto intervento.

Anche la seconda ondata della pandemia, verificatasi in autunno, pur non avendo portato in questo caso come conseguenza il blocco dei cantieri, ha portato ad inevitabili rallentamenti causati dalle restrizioni alla circolazione delle persone e allo svolgimento di determinate attività. Tutto ciò premesso nel corso dell'anno 2020 questa società ha provveduto, mentre quindi in maniera prevalente, se non quasi esclusiva agli impegni derivanti dal pronto intervento e dalle manutenzioni straordinarie urgenti non programmate né ha gioco forza logicamente sofferto la manutenzione straordinaria programmata, come si evince dalla tabella sottostante.

- Rapporto fra i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed i ricavi relativi ai canoni di locazione degli immobili in concessione:

costi di manutenzione	€	720.429	=	18%	47%
canoni di immobili in concessione	€	4.028.186			

- Rapporto fra i costi per manutenzione ordinaria e straordinaria ed il totale dei costi della produzione:

costi di manutenzione	€	720.429	=	11%	25,00%
totale dei costi della produzione	€	6.650.007			

## 5. Informazioni attinenti alle relazioni con l'ambiente

Ai sensi dell'art. 2428 n. 1 del Codice Civile qui di seguito si forniscono le informazioni attinenti all'ambiente. La società per l'attività dei propri uffici non produce rifiuti speciali, tranne minime quantità derivanti dal lavoro ordinario (toner, cartucce d'inchiostro esaurite) che vengono smaltite tramite il servizio reso dalla Cooperativa TANDEM.

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.

## 6. Informazioni sui principali rischi ed incertezze cui la società è esposta

In questa parte della relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 n. 1 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.

Si distinguono così 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. **Per tutti i dettagli si rinvia a quanto riportato nella relazione sul governo societario**

### 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.

### 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.

Per una puntuale analisi si rimanda a quanto riportato nella Relazione del Governo Societario parte integrante del presente bilancio.

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 insorte o potenziali. La protezione è offerta da idonee polizze assicurative.

Per una puntuale analisi si rimanda a quanto riportato nella Relazione del Governo Societario parte integrante del presente bilancio.

Rischi economici: la necessità di far fronte alle emergenze abitative realizzando anche interventi non interamente finanziati con risorse pubbliche – parte delle nuove unità immobiliari così realizzate sono destinate a canone agevolato –, espone la società per tali interventi, all'ordinario rischio di mercato proprio del settore delle locazioni immobiliari.

## 7. Informazioni relative alle relazioni con il personale

I rapporti con il personale dipendente sono mediamente buoni e il turn over per l'anno 2020 è stato limitato a due unità collocate a riposo per pensione anticipata: una adesione a "quota 100" e una pensione anticipata.

E' stato aggiornato il documento di valutazione dei rischi nell'ambiente di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008 con una particolare attenzione dedicata alla valutazione dello stress da lavoro correlato e la vigilanza nei cantieri attraverso audit del servizio interno di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro. Inoltre grande importanza viene data alla formazione del personale realizzata anche mediante audit dalle procedure di qualità. Particolare attenzione viene rivolta alla formazione obbligatoria derivante dagli aggiornamenti normativi.

Causa pandemia sono stati sottoscritti numerosi protocolli di sicurezza atti a scongiurare eventuali pericoli di contagio fra il personale dipendente, con l'utenza ed i fornitori. Si è provveduto ad organizzare calendari di turnazione favorendo l'utilizzo dello smart working e fornito ai dipendenti dispositivi di protezione personale.

La società ha provveduto nel corso dell'anno ad intervalli con cadenza regolare alla sanificazione dei luoghi di lavoro ed ha messo a disposizione dei dipendenti un servizio di screening sierologico.

Per eventuali analisi quantitative si rinvia a quanto indicato nella nota integrativa.

## 8. Situazione fiscale della Società

La situazione fiscale della società è del tutto regolare e non vi sono pendenze o contenziosi con l'Amministrazione finanziaria:

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 2020.

Gli stanziamenti postati in bilancio in chiusura di questo esercizio sono congrui rispetto al debito tributario che si prevede emergente dalla dichiarazione dei redditi, mentre per quanto riguarda la fiscalità anticipata rinviamo a quanto già indicato nella Nota Integrativa.

Precisiamo inoltre che anche tutti gli altri obblighi tributari derivanti da I.V.A., ritenute d'acconto e simili, sono stati regolarmente assolti.

Va ricordato inoltre l'estensione dal 2016 del trattamento fiscale di favore proprio degli IACP (dimezzamento dell'aliquota IRES) anche alle società di gestione dell'edilizia sociale operanti dal 2013 in regime di *in house providing* che ha avuto un impatto positivo nelle imposte correnti. Questo trattamento fiscale è stato confermato dalla Legge Finanziaria 2019.

**9. Situazione generale della Società – andamento settoriale**Gestione patrimonio E.R.P.

Come ormai noto, il rapporto fra la società ed i Comuni, regolato operativamente dal contratto di servizio rinnovato in data 7 febbraio 2019 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.

Si rappresenta che:

- in data 20/04/2018 è stata estesa la durata dell'affidamento ad Arezzo Casa S.p.A. della gestione del patrimonio ERP fino alla data del 31 Dicembre 2044, fatta salva una diversa durata eventualmente imposta da sopravvenute normative di settore;
- in data 7/02/2019 si è provveduto a rinnovare il contratto di servizio tra L.O.D.E. di Arezzo e Arezzo Casa S.p.A. per una durata di cinque anni.

Oltre alla "gestione economica" nella quale confluiscono i proventi dei canoni locativi e i costi per gli interventi di manutenzione ordinaria del patrimonio gestito, la Legge Regionale Toscana 3 novembre 1998 n. 77 affidava ai soggetti gestori e quindi oggi 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 la realizzazione 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.

Ai sensi dell'art. 29 della Legge Regionale n. 2/2019 gli enti gestori con i canoni di locazione degli immobili ERP devono provvedere a compensare i costi generali, di amministrazione e fiscali sostenuti per la gestione degli immobili, nonché a :

- costituire il fondo sociale di cui all' 31 L.R. 2/2019 (3% entrate da canoni);
- realizzare interventi di manutenzione ordinaria;
- accantonare una quota di risorse il cui utilizzo è destinato esclusivamente alla riqualificazione e all'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso, nonché la nuova costruzione.

I fatti gestionali al 31/12/2020 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP e locali	€	4.024.910
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€	149.378
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€	206.661
Rimborsi per gestione servizi fabbricati in locazione	€	980.826
Compensi per gestione attività costruttiva e di risanamento	€	74.274
Compensi per indennità occupazione abusiva	€	1.231
Rimborsi e proventi diversi	€	772.829
Interessi per indennità di mora su canoni scaduti	€	125.551
<b>TOTALE RICAVI gestione immobiliare alloggi ERP</b>	<b>€</b>	<b>6.335.660</b>

Costi materie prime e sussidiarie	€	20.094
Costi per spese generali	€	198.385
Costi per amministrazione degli stabili	€	166.073
Costi per manutenzione ordinaria e programmata degli stabili	€	714.173
Costi per servizi fabbricati in locazione	€	943.315

Costi per spese dell'attività costruttiva	€	58.758
Costi per godimento beni di terzi	€	346.697
Costi per il personale direttamente imputabile	€	1.153.095
Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti per rischi	€	751.084
Oneri diversi di gestione	€	497.771
Fondo sociale 3% art. 31 L.R. 2/2019	€	99.632
Imposte sul reddito d'esercizio	€	52.565
<b>TOTALE COSTI gestione immobiliare alloggi ERP</b>	€	<b>5.001.643</b>
<b>Quota risorse art. 29 lettera c) L.R. 2/2019</b>	€	<b>1.334.017</b>

Pertanto risulta che:

Il canone medio mensile ad alloggio ammonta a	€	104,05	Costi immobili gestione ERP
<i>ed è così destinato:</i>			
- Costi per materie prime e sussidiarie	€	0,33	0,32% € 20.094,00
- Costi per spese generali	€	3,26	3,13% € 198.385,00
- Costi per amministrazione degli stabili	€	2,73	2,62% € 166.073,00
- Costi di manutenzione ordinaria e straordinaria	€	11,73	11,27% € 714.173,00
- Costi per servizi fabbricati in locazione	€	15,49	14,89% € 943.315,00
- Costi per spese dell'attività costruttiva	€	0,96	0,93% € 58.758,00
- Costi per il godimento dei terzi	€	5,69	5,47% € 346.697,00
- Costi per il personale direttamente imputabile	€	18,94	18,20% € 1.153.095,00
- Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti per rischi	€	12,33	11,85% € 751.084,00
- Oneri diversi di gestione	€	8,17	7,86% € 497.771,00
- Fondo sociale 3% articolo 31 L.R. 2/2019	€	1,64	1,57% € 99.632,00
- Imposte sul reddito d'esercizio	€	0,86	0,83% € 52.565,00
<b>Quota risorse art. 29 lettera c) L.R. 2/2019</b>	€	<b>21,91</b>	<b>21,06% € 1.334.017,00</b>
	€	<b>104,05</b>	<b>100,00% € 6.335.659,00</b>

Il canone medio mensile per alloggio locato calcolato ai sensi L.R. 2/2019 è passato dai 104,76 euro dell'esercizio 2019 ai 104,05 dell'esercizio 2020.

I ricavi da locazione di locali ad uso diverso da abitazione hanno prodotto un ricavo pari ad euro 133.566 (€ 131.482 nell'esercizio precedente).

L'attività di manutenzione ordinaria pronto intervento, manutenzione straordinaria e ripristino alloggi di risulta è esposta nella voce 7.b del conto economico al costo di euro 714.173.

Si ritiene necessario fare un breve inciso anche sul *fenomeno morosità*. Sotto questa voce, che emerge talvolta in modo eclatante dai bilanci dei soggetti gestori, sono raggruppate componenti sostanzialmente diverse tra loro: la morosità rilevata alla fine dell'anno segnala infatti il livello di adempimento spontaneo dell'utenza, mentre la morosità consolidata segnala sia problematiche puntuali di maggiore o minore efficienza nel recupero, che di composizione della morosità e di scelte (o non scelte) di cancellazione di crediti inesigibili.

In tutti i casi si tratta di livelli di morosità che andranno comunque a ridursi delle somme di competenza che continueranno ad essere incassate anche dopo la chiusura della rilevazione, in ragione sia di ritardati pagamenti da parte degli inquilini, sia degli effetti derivanti dalle azioni di sollecito intraprese, dalla predisposizione di piani di rientro del debito accumulato ed infine dall'intervento dei Comuni per i nuclei familiari che versano in situazioni di disagio economico e sociale (Art. 14, lettera d) contratto di servizio).

Rispetto alla morosità al termine dell'anno, si sono potute rilevare alcune costanti ed alcune criticità, di seguito sinteticamente elencate:

- la morosità tende a crescere negli anni pari: si tratta di un effetto probabilmente inevitabile della L.R. 2/2019, che prevede l'applicazione negli anni pari dei canoni ricalcolati negli anni dispari che generalmente risultano maggiori;

- il livello di adempimento spontaneo/tempestivo è diminuito a partire dal 2009: un fenomeno che non può non collegarsi almeno parzialmente agli effetti della grave crisi economica;
- a fronte di una sostanziale stabilità dei canoni di locazione, si è verificato un progressivo incremento del carico per servizi accessori (riscaldamento, ascensori, fosse biologiche, etc.)

La problematica del costo dei servizi non è irrilevante in relazione, ad esempio, ad un canone sociale. L'incidenza del costo dei servizi rispetto al canone, la cui entità è dipendente dalle caratteristiche e collocazione dell'alloggio può essere percentualmente molto elevata.

A fine esercizio 2020 è stato rilevato un credito di competenza per canoni di locazione pari ad euro 736.974 che rappresenta il 17,27% dei canoni complessivi emessi (euro 4.267.363); per quanto riguarda i servizi si è rilevato un credito di competenza pari a euro 281.209 che rappresenta il 28,67% delle fatture emesse per il rimborso dei servizi dei fabbricati a locazione (euro 980.826).

Come già rappresentato in Nota Integrativa si evidenzia come in seguito, col passare degli anni, i livelli di morosità vadano a ridursi notevolmente.

Nella tabella di seguito si evidenziano tutte le azioni messe in atto per limitare al minimo il "fenomeno morosità". Il ricorso ad azioni legali è considerato come estrema ratio ed attualmente si preferisce la via della collaborazione con i Comuni utilizzando lo strumento del provvedimento di decadenza o quello della compensazione tra morosità dei soggetti assistiti dai servizi sociali e canone di concessione come previsto dal contratto di servizio in essere tra i Comuni e la società.

Modalità di recupero del credito	Numero pratiche in corso	Valore iniziale	Importo recuperato alla data 31/12/2020	Da recuperare
Piani di rientro concordati	91	340.636	176.444	165.192
Pignoramenti in corso	14	224.516	82.908	141.608
Nuclei in situazioni di disagio economico/sociale		331.279	331.279	-
<b>Totale</b>	<b>105</b>	<b>896.431</b>	<b>589.531</b>	<b>306.800</b>

Rappresentiamo per maggiore chiarezza la situazione dei crediti commerciali verso utenti a locazione:

	Morosità al 31/12/2020	Fondo svalutazione crediti	Valore nominale netto
Crediti verso utenti alloggi e locali ERP	1.487.514	-	1.487.514
Fondo rischi su crediti 0,50%		9.727	1.477.787
Crediti verso utenti alloggi e locali ERP crediti minimi	911.828	-	911.828
Fondo svalutazione crediti minimi		911.828	0
<b>Totale</b>	<b>2.399.342</b>	<b>-</b>	<b>1.477.787</b>

Qui di seguito esponiamo la consistenza quantitativa degli alloggi gestiti nell'anno 2020 suddivisi per ambito comunale:

Patrimonio gestito da Arezzo Casa S.p.A.	Unità immobiliari
<b>Alloggi ERP locati al 31/12/2020:</b>	
-Comune di Anghiari	44
-Comune di Arezzo	1169
-Comune di Badia Tedalda	9
-Comune di Bibbiena	75
-Comune di Bucine	32

-Comune di Capolona	20
-Comune di Caprese Michelangelo	24
-Comune di Castel Focognano	20
-Comune di Castel San Niccolò	22
-Comune di Castelfranco Pian di Scò	14
-Comune di Castiglion Fiorentino	54
-Comune di Cavriglia	123
-Comune di Chitignano	1
-Comune di Chiusi della Verna	11
-Comune di Civitella della Chiana	21
-Comune di Cortona	137
-Comune di Foiano della Chiana	31
-Comune di Laterina Pergine Valdarno	22
-Comune di Loro Ciuffenna	11
-Comune di Lucignano	15
-Comune di Marciano della Chiana	11
-Comune di Montemignaio	7
-Comune di Monte San Savino	20
-Comune di Montevarchi	254
-Comune di Ortignano Raggiolo	4
-Comune di Pieve Santo Stefano	112
-Comune di Poppi	63
-Comune di Pratovecchio Stia	86
-Comune di San Giovanni Valdarno	290
-Comune di Sansepolcro	160
-Comune di Sestino	16
-Comune di Subbiano	48
-Comune di Terranova Bracciolini	70
	2.997
<b>Alloggi ERP sfitti al 31/12/2020</b>	<b>130</b>
	3.127
<b>Alloggi di proprietà Arezzo Casa al 31/12/2020</b>	<b>59</b>
<b>Altri alloggi in gestione di proprietà di terzi</b>	<b>571</b>
<b>-Locali uso diverso da abitazione</b>	<b>63</b>
<b>Totale patrimonio in gestione</b>	<b>3.820</b>

#### Gestione alloggi di proprietà Arezzo Casa

Un sintetico aggiornamento va poi dedicato agli interventi a canone concordato:

**San Giovanni Valdarno** – costruzione 25 alloggi località Cetinale. Come detto nelle precedenti relazioni annuali, il fabbricato presenta gravi problematiche di natura tecnica che, nonostante l'elevata richiesta, ne hanno impedito la totale consegna agli assegnatari (16 alloggi locati). Il collaudo finale ha dato esito negativo, si è avviata la fase del contenzioso con la ditta appaltatrice attualmente in fase di liquidazione e si stanno predisponendo i necessari atti tecnici e amministrativi per i lavori di ripristino.

**Castel S. Niccolò** – il recupero del complesso edilizio dell'ex Collegio Salesiano ha permesso di ricavare n. 22 alloggi da destinare a canone calmierato. Sono stati recuperati spazi pubblici per conto del Comune destinati a teatro, sala riunioni e museo della pietra lavorata. E' in corso di approvazione il collaudo tecnico amministrativo necessario anche per la liquidazione del saldo del contributo regionale.

Si conta altresì di poter dare seguito alla pratica di contributo aperta presso il Ministero dei beni Culturali, cui siamo già stati ammessi.

**Foiano della Chiana ex Tab – costruzione n. 12 alloggi Via G. di Vittorio n. 106.**

Nell'anno 2016 sono stati attivati mutui pari ad euro 3,8 milioni utili a finanziare la parte dei lavori non coperti dal finanziamento regionale (45%).

	Data erogazione	Importo erogato	Durata
Chianti Banca Credito Cooperativo	15/07/2016	3.000.000	20 anni
Nuova Banca Etruria Spa	02/08/2016	800.000	20 anni
		<b>3.800.000</b>	

I fatti gestionali al 31/12/2020 hanno prodotto le seguenti risultanze

<b>Ricavi</b>		
Ricavi da canoni	104.732	
Altri ricavi	4.238	
	<b>108.970</b>	
<b>Costi</b>		
Costi imputati alla gestione		4.851
Spese di manutenzione		6.256
Quota dei costi del personale		14.062
Amm.ti e svalutaz		1.079
Interessi passivi su mutui		92.092
		<b>118.340</b>
Sbilancio anno 2020	-	9.370

#### Gestioni diverse per conto Terzi

L'Ufficio Condomini di Arezzo Casa si occupa della gestione dei servizi e degli spazi a comune nei fabbricati di proprietà interamente pubblica.

Svolge inoltre il ruolo di Amministratore di Condominio, previo affidamento di tale incarico in assemblea dei proprietari e nei modi di legge.

Infine per quei condomini in cui sono presenti anche appartamenti di proprietà pubblica e la cui amministrazione è affidata ad altri Amministratori di Condominio, l'Ufficio Condomini di Arezzo Casa svolge le operazioni di verifica dei documenti contabili pervenuti.

#### • **Fabbricati di proprietà interamente pubblica**

L'Ufficio Condomini di Arezzo Casa svolge una attività finalizzata alla conservazione e corretta gestione degli impianti a comune (impianti centralizzati di riscaldamento, impianti di illuminazione degli spazi a comune, ascensori, linee vita, spazi a verde, a parcheggio..) ed al recupero delle somme dovute dall'utenza per i servizi a rimborso.

#### • **Condomini amministrati**

Il ruolo di Amministratore viene svolto da Arezzo Casa a mezzo di proprio personale dipendente, in possesso dei requisiti necessari, debitamente formato e aggiornato secondo le prescrizioni di Legge. I relativi onorari sono riconosciuti ad Arezzo Casa conformemente al Tariffario approvato nel corso dell'assemblea di nomina.

I fatti gestionali al 31/12/2020 hanno prodotto le seguenti risultanze

<b>Ricavi</b>		
Canoni di locali ad uso diverso e canoni diversi	136.490	
Compensi per gestioni c/terzi	288.035	
Altri ricavi e proventi	65.988	
	<b>490.513</b>	
<b>Costi</b>		
Costi imputati alle gestioni		83.173
Quota dei costi del personale		239.056
Ammortamenti e svalutazioni		18.434
		<b>340.663</b>
<b>Utile di gestione</b>		<b>149.850</b>

I condomini gestiti, tutti muniti di un proprio codice fiscale come previsto dalla legge, sono pari a 79 per un totale di n. 571 alloggi di proprietà privata amministrati.

La pandemia da Covid-19 ha provocato ritardi e slittamenti anche nelle gestioni condominiali: è stato prorogato infatti a fine luglio anche il termine per gli adeguamenti antincendio nei condomini con altezza tra 12 e 24 metri:

La proroga dello stato di emergenza disposta dal Consiglio dei ministri con il DM 52/2021 ha avuto conseguenze anche sulla presentazione del rendiconto condominiale (ma non sulla durata della carica dell'amministratore). Già era stato deciso (DI 104/2020) che il termine di 180 giorni previsto dall'articolo 1130 n.10 Codice Civile entro il quale l'amministratore, terminata la gestione deve convocare l'assemblea per fare approvare il rendiconto, dovesse restare sospeso sino alla cessazione dell'emergenza.

Con la proroga dello stato di emergenza al 31 luglio 2021, i 180 giorni inizieranno a decorrere da tale ultima data, così che il rendiconto condominiale andrà presentato entro il 27 gennaio 2022. La sospensione riguarderà i rendiconti dell'annualità dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2020.

#### Agenzia Sociale per l'Affitto (ASA)

Dopo l'avvio si è registrato un calo di interesse da parte dei Soci. Attualmente l'attività è rivolta all'intervento nei confronti dei beneficiari degli interventi per morosità incolpevole.

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

La società per la natura della sua attività non necessita di specifiche attività di ricerca e sviluppo connesse a problematiche "peculiarissime" dell'azienda, pur avendo la necessaria attenzione all'innovazione nel settore delle costruzioni e dell'abitare.

#### **11. Rapporti con imprese del gruppo (articolo 2428 n. 2)**

La nostra società non è parte di alcun gruppo.  
I rapporti con i Comuni soci sono regolati dal Contratto di Servizio.

#### **12. Azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 3)**

La società non possiede azioni proprie.

#### **13. Operazioni su azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 4)**

Alla luce di quanto indicato sopra non vi sono segnalazioni da fare.

#### 14. 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, che possono ritenersi estranee a questa relazione.

Una valutazione dell'impatto sugli andamenti aziendali di eventi derivanti dal contesto esterno è stata oggetto di implementazione, nel modello di gestione della qualità.

E' in corso di definizione il processo di ottimizzazione dell'assetto organizzativo degli uffici, per allinearne il concreto funzionamento all'obiettivo di realizzare il miglioramento continuo dell'efficacia, efficienza ed economicità delle numerose attività svolte dalla Società, in attuazione del Contratto di Servizio in essere.

Si ritiene opportuno, infine, riportare anche nel presente paragrafo quanto illustrato in nota integrativa riguardo l'attuale situazione di emergenza sanitaria.

La pandemia da Covid-19 dai primi mesi del 2020 ha imposto il blocco o la significativa restrizione delle attività economiche e sociali con significative ricadute, anche finanziarie e occupazionali sul sistema imprenditoriale nazionale e internazionale.

In questo severo quanto incerto scenario la società segue con attenzione l'evolversi delle vicende legate al rischio di contagio e le indicazioni fornite dalle autorità nazionali e locali al fine di scongiurare ogni rischio per le persone e contenere i riflessi negativi sull'attività

In conformità alle disposizioni emergenziali emanate, Arezzo Casa ha limitato al massimo l'accesso ai locali aziendali, consentendolo esclusivamente per le esigenze di consegna o ritiro della documentazione necessaria allo svolgimento dell'attività lavorativa in *smartworking*.

La società ha predisposto celermente le procedure necessarie all'applicazione dei D.P.C.M. e degli altri provvedimenti emergenziali, al fine di prevenire e contenere il contagio e di salvaguardare la salute dei propri lavoratori, degli utenti e di tutte le persone con le quali si può venire in contatto, assicurando al contempo, per quanto possibile, la continuità del servizio.

Le attività costruttive e di manutenzione straordinaria, sono state sospese, in conformità ai D.P.C.M. che si sono succeduti, fino al 3 maggio 2020, è stato comunque assicurato il servizio di manutenzione di pronto intervento degli alloggi in gestione.

#### 15. Altre informazioni

La società adempie alle prescrizioni richieste dal Regolamento UE 2016/679 (GDPR – General Data Protection Regulation), relativo alla protezione delle persone fisiche riguardo al trattamento e alla libera circolazione dei dati personali.

Durante l'esercizio sono state svolte o pianificate le necessarie iniziative a livello organizzativo, tecnico, formativo, con particolare riguardo alle norme antintrusione nel sistema informatico della Società.

#### 16. Disposizioni per l'attività delle società a controllo pubblico

Ai fini del rispetto degli obiettivi di finanza pubblica, essendo Arezzo Casa una società a controllo pubblico – e in particolare, una società affidataria "*In house providing*" di servizi strumentali e di funzioni amministrative per i Comuni soci (quali quelle previste dall'art. 5, comma 1, L.R.T. 77/1998), è tenuta al rispetto di una serie di norme.

Ulteriori specifiche disposizioni sono state introdotte dal D.Lgs n. 175 del 19 agosto 2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, c.d. "decreto Madia"); si segnalano fra queste la necessità di effettuare una ricognizione del personale in servizio per individuare eventuali eccedenze (art. 25, co. 1) l'obbligo di adeguamento statutario previsto dall'art. 26 co. 1, le limitazioni introdotte dall'art. 16 relativamente alle società *in house*, la redazione e la pubblicazione della Relazione sul Governo Societario prevista dall'art. 6.

In data 29 marzo 2018 si è provveduto ad approvare il nuovo Statuto della società.

In base alle definizioni del citato decreto Arezzo Casa si configura quale società *in house*, sulla quale i Comuni soci esercitano congiuntamente un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi ai sensi

dell'art. 1, lett. d, d.lgs 175/2016 e dell'art. 5 co. 5 d.lgs 18 aprile 2016 n. 50 (c.d. "Codice degli appalti pubblici").

Ad oggi è ancora in fase di definizione il regolamento per l'esercizio del controllo analogo.

Nel rinviare alla relazione sul governo societario per l'informativa di cui al citato art. 6 d.lgs 175/2016, si sintetizzano di seguito le principali norme e direttive alle quali la società deve attenersi.

#### **a) Disciplina e limiti in materia di personale**

L'art. 19 comma 1, d.lgs 175/2016 ha confermato le previsioni già contenute nell'art. 18 comma 2 del D.L. 112/2008. In particolare le procedure ad evidenza pubblica per la selezione del personale delle società pubbliche dovranno garantire il rispetto oltre ai principi di trasparenza, pubblicità e imparzialità, anche di quelli previsti dall'art. 35 comma 3 del d.lgs 165/2001, fra cui, quelli di economicità, celerità di espletamento delle procedure di selezione, rispetto delle pari opportunità fra lavoratrici e lavoratori. Arezzo Casa con delibera n. 26 del 20/12/2016 ha adottato il regolamento relativo ai criteri e le modalità con cui effettuare le assunzioni di personale facendo espresso riferimento ai principi previsti per le assunzioni nelle pubbliche amministrazioni dall'art. 35, comma 3 del d.lgs 165/2001.

Altra importante novità introdotta dal Decreto Madia è prevista al comma 1 dell'art. 19 secondo il quale ai rapporti di lavoro dei dipendenti delle società a controllo pubblico si applicano le disposizioni di diritto del lavoro privato, facendo chiarezza sulla piena applicabilità per Arezzo Casa del contratto Federcasa per i dipendenti e Cispel per i dirigenti.

#### **b) Disciplina in materia di contratti di lavori, servizi e forniture**

Ai sensi del D.Lgs n.50/2016 (codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture) Arezzo Casa applica le disposizioni e le procedure previste in relazione alle varie tipologie dei procedimenti di gara.

Si precisa inoltre che Arezzo Casa rispetta la normativa introdotta dalla L. 190/2012 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione della illegalità nella pubblica amministrazione" che impone alle pubbliche amministrazioni ed alle società a partecipazione pubblica quale è Arezzo Casa, alcuni obblighi di pubblicazione di dati inerenti le procedure di affidamento lavori, servizi, forniture sul sito aziendale nella specifica sezione denominata "Amministrazione Trasparente".

Come richiesto anche dall'ANAC. (Autorità Nazionale Anticorruzione) nella deliberazione n. 26/2013 entro il 31 gennaio 2019 sono stati trasmessi digitalmente all'A.V.C.P. i dati previsti dalla normativa sotto forma di tabelle riassuntive. Gli stessi dati sono stati inoltre pubblicati sul sito istituzionale della società.

Con delibera n. 2 del 1 febbraio 2019 il C.d.A. ha approvato le modifiche al regolamento per l'affidamento in economia di lavori servizi e forniture per l'anno 2019 ai sensi dell'art. 1 comma 912, della Legge 30.12.2018 n. 145.

#### **c) 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 debbano 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). Arezzo Casa applica tali disposizioni.

#### **d) Disciplina dei pagamenti di importo superiore a euro 5.000**

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 S.p.A." (ora Agenzie delle Entrate – Riscossione) per assicurarsi che il beneficiario non sia inadempiente per cartelle di pagamento superiori a detto importo.

A decorrere dal 1 marzo 2018 come previsto dall'art. 1 commi da 986 a 989, della legge di bilancio 2018 la soglia per il blocco dei pagamenti è scesa ad euro 5.000

**e) 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.. Per quanto riguarda il rimborso delle spese di missione degli amministratori, sono stati rispettati i limiti previsti dall'art. 1 comma 727 della legge 244/2007 che fa riferimento all'art. 84 del D.Lgs. 267/2000 come modificato dall'art. 5 del D.L. 78/2010

Per quanto riguarda la struttura dell'organo amministrativo si rimanda a quanto illustrato nella relazione sul governo societario.

**f) 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'O.d.V. 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.

Con l'Assemblea dei Soci del 27/08/2019 è stato attribuito al Collegio Sindacale l'incarico di Organismo di Vigilanza per la durata di tre anni.

**g) Obblighi in materia di pubblicità e trasparenza D.lgs. 33/2013 e Legge 114/2014**

Le 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 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" e alle società strumentali 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 sotto-sezioni all'interno delle quali sono inseriti i documenti, le informazioni e i dati previsti dal decreto.

**h) Piano di prevenzione della corruzione – Legge 6 novembre 2012 n. 190**

In ragione degli indirizzi espressi dal Piano Anticorruzione Arezzo Casa, quale società a capitale interamente pubblico, ha provveduto a integrare il proprio Modello di organizzazione e gestione ai sensi del D.Lgs. 231/2001 ed a nominare il responsabile della Trasparenza ed il responsabile per la Prevenzione della Corruzione.

Ad integrazione della L. 190/2012 e del D.L.gs 33/2013 così come modificato dalla legge 114/2014 (che ne ha modificato l'ambito soggettivo di applicazione), con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 8 del 31/01/2014 Arezzo Casa ha approvato il Piano di Prevenzione della Corruzione per le annualità 2014/2016.

In data 3 Marzo 2017 con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 4 sono state adottate le integrazioni al suddetto Piano per le annualità 2017/2019, che sono pubblicate sul sito Internet aziendale nella sezione "Amministrazione Trasparente" recependo le indicazioni contenute nel nuovo Piano Nazionale Anticorruzione approvato dall'ANAC con delibera n. 831 del 3 agosto 2016.

Con deliberazione n. 5/2020 il C.d.A. ha approvato l'aggiornamento del piano triennale della corruzione e della trasparenza 2020-2022 tenuto conto della delibera ANAC n. 1208 del 22/11/2017 e della n. 1134 del 09/11/2017. A seguito delle citate normative e delibere ANAC è stato necessario aggiornare in rev. 1 il Modello di Organizzazione, gestione e controllo per garantire l'obiettivo di uniformare i sistemi di controllo interni della società e dare maggiore evidenze delle procedure organizzative implementate per garantire il sistema di prevenzione dei rischi di fenomeni corruttivi e dei rischi di reato di cui al D.Lgs 232/2001

**Approvazione del bilancio**

Il Consiglio di Amministrazione propone di destinare come segue l'utile d'esercizio di euro 161.610:

- 5% Riserva Legale
- 5% Riserva Statutaria
- 90% Riserva Manutenzione straordinaria patrimonio ERP

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31/12/2019 così come presentato.

Arezzo, li 14 Maggio 2021

Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente  
ROGGI Lorenzo

IL SOTTOSCRITTO LORENZO ROGGI DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA' CHE IL DOCUMENTO INFORMATICO IN FORMATO PDF/A E' CONFORME AL CORRISPONDENTE DOCUMENTO ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO LA SOCIETA'. DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA RESA AI SENSI DEGLI ARTT. 47 E 46 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.

V. SOTTOSCRITTO  
LA  
IN  
NALE E POSITA  
SENSI DEGLI AR  
E  
DIREZIONE REGIONE TOSCANA N. 25667 DEL 04/05/2001.

V. SOTTOSCRITTO  
LA  
IN  
NALE E POSITA  
SENSI DEGLI AR  
E  
DIREZIONE REGIONE TOSCANA N. 25667 DEL 04/05/2001.

V. SOTTOSCRITTO  
LA  
IN  
NALE E POSITA  
SENSI DEGLI AR  
E  
DIREZIONE REGIONE TOSCANA N. 25667 DEL 04/05/2001.