

**AREZZO CASA S.p.a.**

**\* \* \***

**ESTRATTO DAL VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEI  
SOCI  
DEL 16 MAGGIO 2016**

L'anno 2016 (duemilasedici), il giorno 16 (sedici) del mese di maggio alle ore 10,30 presso la sede sociale posta in Arezzo - Via Margaritone n. 6, previa convocazione prot.6174 in data 19.4.2016 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 dr. Alberto Merelli delegato 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 Bucine, in persona del Sindaco ing. Simona Neri, per una quota di € 63.440,00;

- Comune di Caprese Michelangelo, per delega al sig. Andrea Laurenzi, rappresentante del Comune di Sansepolcro, per una quota di € 20.722,00;
- Comune di Castelfocognano, in persona del Sindaco sig. Massimiliano Sestini, per una quota di € 24.466,00;
- Comune di Castelfranco Piandiscò, in persona dell'Assessore sig.ra Silvia Lentucci delegata dal Sindaco, per una quota di € 50.622,00;
- Comune di Cavriglia, in persona dell'Assessore sig. Thomas Stagi delegato dal Sindaco, per una quota di € 102.570,00;
- Comune di Chiusi della Verna, per delega al sig. Carlo Toni, Sindaco di Poppi, per una quota di € 16.900,00;
- Comune di Civitella in val di Chiana, in persona del Sindaco sig.ra Ginetta Menchetti, per una quota di € 51.428,00;
- Comune di Cortona, in persona dell'Assessore ing. Andrea Bernardini delegato dal Sindaco, per una quota di € 172.380,00;
- Comune di Foiano della Chiana, per delega all'ing. Andrea Bernardini, rappresentante del Comune di Cortona, per una quota di € 54.574,00;

- Comune di Laterina, in persona del Vice Sindaco sig. Massimo Magnanini delegato dal Sindaco, per una quota di € 22.152,00;
- Comune di Loro Ciuffenna, in persona del Sindaco sig. Moreno Botti, per una quota di € 28.314,00;
- Comune di Lucignano, in persona del Sindaco avv. Roberta Casini, per una quota di € 25.116,00;
- Comune di Marciano della Chiana, in persona del Sindaco sig. Marco Barbagli, per una quota di € 21.138,00;
- Comune di Montemignaiolo, per delega al rappresentante del Comune di Castelfocognano sig. Massimiliano Sestini, per una quota di € 6.760,00;
- Comune di Monte San Savino, per delega al rappresentante del Comune di Civitella in val di Chiana sig.ra Ginetta Menchetti, per una quota di € 48.178,00;
- Comune di Montevarchi, per delega al rappresentante del Comune di Cavriglia, sig. Thomas Stagi, per una quota di € 243.230,00;
- Comune di Ortignano Raggiolo, per delega al rappresentante del Comune di Castelfocognano sig. Massimiliano Sestini, per una quota di € 6.916,00;

- 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 dell'Assessore sig. Claudio Marcelli, delegato dal Sindaco, per una quota di € 82.004,00;
- Comune di Poppi, in persona del Sindaco sig. Carlo Toni, per una quota di € 61.334,00;
- Comune di Pratovecchio Stia, per delega al rappresentante del Comune di Castelfocognano sig. Massimiliano Sestini, per una quota di € 72.488,00;
- Comune di San Giovanni Valdarno, in persona del Vice Sindaco sig.ra Sandra Romei delegata dal Sindaco, per una quota di € 259.870,00;
- Comune di Sansepolcro, in persona del Vice Sindaco sig. Andrea Mathias Laurenzi, delegato dal Sindaco, per una quota di € 158.496,00;
- Comune di Subbiano, in persona della sig.ra Nicoletta Bruno, Assessore delegato dal Sindaco, per una quota di € 49.400,00;
- Comune di Talla, per delega al rappresentante del Comune di Castelfocognano sig. Massimiliano Sestini, per una quota di € 6.786,00;

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

Il totale del capitale sociale rappresentato é quindi pari ad € 2.940.990,00 su 3.120.000,00.

Sono inoltre presenti i signori geom. Gilberto DINDALINI, Presidente del Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea dei Soci; dr. Pierangelo ARCANGIOLI, Presidente del Collegio Sindacale.

Assistono alla seduta il dr. Paolo Francesco CHIARUCCI, 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 94,26% del capitale sociale, dichiara aperta l'Assemblea per la trattazione del seguente Ordine del Giorno:

1) Approvazione Bilancio Consuntivo anno 2015;

( O M I S S I S )

Il Presidente prende la parola e ringrazia i presenti per la partecipazione. Esprime quindi il proprio apprezzamento per l'operato degli uffici di

Arezzo Casa che ha consentito di portare positivamente a compimento la gestione dell'anno trascorso e passa quindi ad illustrare il primo punto dell'Ordine del giorno: 1) Approvazione Bilancio Consuntivo anno 2015.

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

A distanza di oltre un decennio la previsione si è rivelata errata, ed anzi per molti aspetti riguardanti essenzialmente la qualità dei servizi resi all'utente si è verificato che la dimensione limitata consente risposte più pronte ed adeguate alle necessità reali.

Come già detto più volte in passato, il vero limite dell'operazione di riforma voluta dalla Regione è invece da individuare nell'ambiguità e nell'inadeguatezza della forma prescelta di società commerciale rispetto alla natura socio-assistenziale dell'intervento da mettere in atto.

In sostanza, la struttura di una s.p.a. unita a tutti i vincoli di natura pubblicistica che comunque permangono inalterati rispetto al passato finisce per creare una duplicazione di adempimenti e di obblighi difficilmente conciliabili che, anziché facilitare, complicano ogni aspetto della gestione.

Nonostante queste difficoltà, come detto, le pessimistiche previsioni iniziali sono state smentite: Arezzo Casa è ancora presente e sottopone ai propri soci ogni anno un bilancio strutturalmente sano alimentato soltanto dai proventi dell'attività svolta che, giova ribadirlo, è di natura sociale e non imprenditoriale.

Tra il periodo in cui si è definito l'attuale assetto del settore, che nacque in un clima di smobilitazione dell'edilizia pubblica testimoniata dall'abolizione delle ritenute Gescal e dalle massicce vendite di patrimonio derivanti dalla Legge n.560/1993, e la realtà odierna in cui si torna nuovamente a parlare di riforma, c'è stata una vera e propria esplosione del bisogno di alloggi che ha smentito tutte le analisi che davano il problema per superato. Basti pensare che le

attuali graduatorie per l'assegnazione sono intasate: le domande sono 3.000 nel LODE aretino e 25.000 in Toscana, e a queste si cerca di dare risposta non in maniera organica ma soltanto con l'utilizzo di residui sparsi rastrellati nelle pieghe del bilancio regionale con procedure al limite della correttezza.

Addirittura lo scorso anno la Regione, dovendo far fronte all'emergenza trasporti, ha di fatto azzerato tutte le disponibilità giacenti con qualunque destinazione compresi circa 100 milioni di fondi vincolati al settore e.r.p.

Il risultato è stato che i soggetti gestori come Arezzo Casa (che vantava crediti per circa 10 milioni) per evitare il blocco dei cantieri e l'esplosione del contenzioso con le imprese appaltatrici sono stati costretti a pagare gli stati di avanzamento lavori utilizzando provvisoriamente le disponibilità derivanti dalle vendite giacenti in attesa di localizzazione per il reimpiego.

La Società ha anche dovuto far fronte con le stesse risorse ai programmi di assistenza per i soggetti colpiti da sfratti per morosità

incolpevole, altro settore nel quale gli accrediti regionali sono in cronico ritardo.

Infine Dindalini ricorda le altre iniziative attuate d'intesa con i Comuni, ed in particolare l'Agenzia Sociale Affitti che ha lavorato soprattutto per il Comune di Arezzo cercando di favorire l'incontro tra domanda e offerta di locazioni e giungendo a stipulare 11 contratti su un totale di oltre 100 domande di soggetti segnalati dai servizi sociali.

Purtroppo la carenza di offerta di alloggi da parte della proprietà immobiliare ha condizionato l'attività dell'Agenzia, ma il bilancio è da ritenere

comunque positivo e meritevole di nuovo impulso.

Il Presidente sottolinea ancora il grande lavoro svolto per il contenimento ed il recupero della morosità, precisando anche che gli effetti negativi del fenomeno sul bilancio sono stati neutralizzati utilizzando gli strumenti della tecnica contabile finalizzati a garantire la veridicità dei conti.

Dindalini accenna anche alla problematica del canone concessorio, di cui suggerisce l'eliminazione nel nuovo contratto di servizio in

linea con quanto avviene praticamente in tutto il resto della regione.

Questo anche se di fatto gran parte del canone è assorbito dagli interventi in favore di soggetti disagiati assistiti dai servizi sociali comunali.

Volendo sintetizzare i risultati di gestione conseguiti, il Presidente elenca l'aver mantenuto un margine operativo positivo ed un livello di manutenzione elevato per quantità e qualità, e l'aver operato una riduzione della consistenza di personale e della spesa media per addetto, il tutto pur in presenza di una diminuzione del canone medio.

Per quanto riguarda i cantieri in corso Dindalini sottolinea che, grazie all'impegno delle strutture addette, nel prossimo triennio sarà possibile consegnare il più alto numero di alloggi realizzati nei LODE della Toscana dopo quello di Firenze.

Purtroppo, per i motivi già accennati, una volta terminati questi interventi non si intravedono al momento all'orizzonte nuovi finanziamenti tranne i modesti ricavi derivanti dalle dismissioni di patrimonio.

Il Presidente accenna anche alla situazione dei tre interventi di edilizia agevolata a Castel San

Niccolò, San Giovanni Valdarno e Foiano della Chiana, per i quali, dopo la fase attuativa ormai chiusa (anche se per i primi due permangono difficoltà di individuazione degli assegnatari e per il secondo si è formalmente avviata l'azione giudiziaria nei confronti dell'impresa appaltatrice per i danni derivanti da cattiva esecuzione), si è aperta la fase di reintegro tramite mutui bancari delle disponibilità utilizzate temporaneamente attingendo dai fondi della Legge 560/1993.

La stipula dei contratti di mutuo, sin qui ritardata prima dalle note traversie dell'istituto di credito cassiere e in seguito da due gare andate deserte a causa delle difficoltà del credito legate alla congiuntura economica attuale, è prevista a breve, e consentirà di avviare l'ammortamento della quota di spesa non coperta da finanziamento pubblico attraverso i canoni di locazione come previsto dai programmi originari.

Dindalini elenca poi gli interventi in corso e quelli per i quali gli uffici si sono già attivati per gli studi preliminari di fattibilità anche se manca ancora l'individuazione delle risorse necessarie.

Tra questi ultimi cita in particolare l'ex convento di Bibbiena, le scuole elementari in disuso a Frassineto di Arezzo, San Lorenzo di Cortona e San Martino di Capolona, la ex Casa del Popolo di Farneta - Cortona, l'ex IPAB di Spioiano - Civitella.

Si tratta di programmi di particolare utilità sociale in quanto rivitalizzano strutture ormai dismesse evitando nuovo consumo di suolo.

Il Presidente conclude illustrando per sommi capi la nuova ipotesi di riforma su cui lavora la Regione, che prevede un massiccio accorpamento di tutte i soggetti gestori in un'unica struttura con sede a Firenze e natura ancora da definire.

Dindalini chiede un attento monitoraggio degli sviluppi futuri anche attraverso le associazioni rappresentative dei Comuni, per evitare interventi mal congegnati che all'atto pratico finirebbero per comprimere in modo traumatico l'autonomia gestionale degli enti proprietari scaricando inoltre sull'utenza inevitabili costi e disagi.

Al termine dell'esposizione del Presidente Dindalini, prende la parola il Presidente dei Revisori dr. Arcangioli, il quale dà lettura della relazione del Collegio al bilancio 2015.

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

Il Presidente dei Sindaci Revisori si sofferma quindi brevemente su alcuni aspetti particolari, tra cui quello dei crediti per canoni di locazione la cui consistenza e la cui gestione riflette l'ambiguità del tipo di struttura impropriamente utilizzato; conferma comunque il proprio apprezzamento per l'importante operazione di pulizia del bilancio compiuta.

A proposito del problema della struttura societaria scelta, Arcangioli cita quale esempio eloquente delle difficoltà che ne derivano la richiesta di rendiconto avanzata dalla Corte dei Conti su modelli tipici della contabilità finanziaria che ha messo in crisi tutti i soggetti gestori, obbligati per legge alla sola contabilità economico-patrimoniale e per i quali la contabilità pubblicistica non ha alcun significato.

Si spera comunque che la questione possa essere affrontata e risolta con l'intervento delle organizzazioni di categoria.

Il Presidente dei Revisori conclude quindi esprimendo parere favorevole all'approvazione del bilancio ed alla proposta di destinazione degli utili che appare conforme alla norme ed allo Statuto Sociale.

Si apre il dibattito tra i presenti nel corso del quale intervengono i rappresentanti del Comune di Arezzo dr. Merelli che chiede chiarimenti sulla consistenza e sull'anzianità dei crediti spesi, e sulla prosecuzione delle azioni di recupero; il rappresentante del Comune di Pieve Santo Stefano Sig. Marcelli che conferma i miglioramenti in tema di manutenzione, suggerisce di sanzionare gli inquilini che non curano adeguatamente i beni loro affidati ed evidenzia che il canone di concessione, per quanto concettualmente non più attuale, fornisce comunque qualche minima risorsa da impiegare in accordo tra Comune e Arezzo Casa per l'assistenza ai soggetti più deboli; il rappresentante del Comune di Bibbiena sig. Nassini che chiede di conoscere la consistenza numerica degli assegnatari a canone minimo e canone sociale; il rappresentante del Comune di San Giovanni Valdarno che esprime apprezzamento per la gestione compiuta e per la collaborazione tra i due Enti, manifestando il proprio timore per il futuro degli investimenti nel settore data la mancanza di fondi.

Tutti i suddetti intervenuti dichiarano il proprio voto favorevole al bilancio proposto.

Al termine del dibattito il Presidente di Arezzo Casa Dindalini, ripresa la parola, procede a mettere in votazione il bilancio consuntivo 2015, che viene

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

( O M I S S I S )

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

geom. Gilberto Dindalini dr. Paolo Francesco Chianucci

IL SOTTOSCRITTO GILBERTO DINDALINI 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.