

# **Arezzo Casa S.p.A.**

**Bilancio al 31 Dicembre 2016**

## **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 relative alle relazioni con il personale**
- 7. Informazioni sui principali rischi ed incertezze cui la società è esposta**
- 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 in house**

Signori Azionisti,  
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, 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 valendosi del maggior termine di 180 giorni di cui all'art.2364 c.c. ed all'art.24, comma 2, dello Statuto sociale, come da conforme deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 31 marzo 2017.

Il motivo della proroga è l'entrata a regime delle norme previste dal D. Lgs. n.139/2015 che coincide con il bilancio chiuso al 31 dicembre 2016. In base all'art.12 del decreto, l'O.I.C. avrebbe dovuto aggiornare tempestivamente i principi contabili nazionali ma l'ha fatto soltanto in data 22 dicembre 2016. Il breve tempo concesso, vincolato al rispetto della tempistica fissata dall'Unione Europea, ha reso evidente l'impossibilità di approvare il bilancio nelle scadenze ordinarie dettate dal Codice Civile valutando in maniera adeguata l'impatto derivante dall'applicazione delle nuove norme.

## 1. Introduzione

Fatta questa doverosa premessa, come ogni anno, in apertura della relazione sulla gestione della Società, diamo brevemente conto su quanto è accaduto nel settore dell'edilizia residenziale pubblica nel corso dell'anno precedente

Già negli anni passati avevamo riferito sulla complessa vicenda di assestamento, caratterizzata da ripetuti e contrastanti cambi di indirizzo, delle politiche di riforma delle aziende partecipate. Motivate e giustificate spesso da deliberazioni di origine comunitaria, la cui attuazione negli altri paesi è apparsa più ordinata e cauta rispetto alle ondate, che si sono manifestate spesso come mera volontà di dismissione, che hanno caratterizzato il nostro paese.

Gli Enti Locali hanno dovuto predisporre piani generali di dismissione, alcuni più documentati e realistici, altri più fantasiosi, tutti comunque accomunati dalla caratteristica di rispondere ad un obbligo derivante da una legge statale, e quindi di rappresentare la traduzione pratica di scelte politiche maturate altrove.

In realtà sembra di essere di fronte ad uno Stato che non solo arretra da funzioni dirette nell'economia, rinunciando ad una presenza non mediata che forse può essere anche comprensibile in alcuni settori, ma restringe enormemente il campo della propria azione sociale prefigurando una condizione in cui è solo assicurata in qualche misura solo assistenza.

Sarebbe invece necessaria una analisi più puntuale e attenta dei vari servizi, e dei vari settori e solo dopo la promozione delle attività di aziende e istituti la cui funzione sociale è rilevante.

In questo quadro di contenimento e restrizione del campo di attività pare inserirsi la cosiddetta riforma della P.A. e delle aziende partecipate che va sotto il nome del Ministro che attualmente ne è responsabile. Oltre al meritorio tentativo di porre mano a ridefinire il complesso quadro della materia il provvedimento presenta tutti i limiti derivanti dalle politiche di cui sopra ed appare anche assai più restrittivo per le aziende pubbliche di quanto risulti negli altri paesi europei.

Per quanto riguarda il settore casa sembra che lo Stato, dopo aver interrotto ogni forma di finanziamento diretto, voglia quanto meno forzare le Regioni ad adottare scelte radicali in nome dei presunti risparmi di spesa ottenibili.

La Regione Toscana, che spesso si distingue per lo zelo nell'adeguarsi a questo tipo di direttive, sta nuovamente mettendo mano ad un massiccio accorpamento degli enti gestori che vedeva inizialmente come risultato un unico soggetto con sede a Firenze e sedi decentrate nelle attuali province, orientamento parzialmente corretto dal Consiglio Regionale.

Si può discutere molto sull'entità del risparmio conseguibile, sia in termini di costo degli amministratori che delle strutture operative; ma bisogna sempre ricordarsi che se da una parte c'è un taglio, da qualche altra parte c'è qualcuno che inevitabilmente ne subisce gli effetti. E se questo qualcuno è un'utenza già per definizione svantaggiata perché composta da soggetti anziani, spesso invalidi, dalle limitate possibilità economiche, bisognerebbe decisamente muoversi con grande cautela, evitando i proclami e le frasi ad effetto ostentate sui social network e cercando interventi più mirati, cui il sistema dei Comuni non si è mai sottratto.

Sulla storia del settore casa negli ultimi decenni siano consentite alcune considerazioni.

Col finire del secolo passato c'è stata una sorta di implicita presa d'atto del venir meno della funzione dello Stato nel campo dell'edilizia ed in quello dell'edilizia pubblica in particolare.

Prima un piano potente di dismissione del patrimonio e.r.p. (Legge n.560/1993) poi la soppressione dell'imposta sul lavoro che alimentava i fondi Gescal (1999). Infine la riforma del titolo V della Costituzione che assegna le funzioni della casa alle Regioni.

Di fatto saranno per oltre tre lustri i fondi provenienti dalle dismissioni ed i residui fondi Gescal ad assicurare il sostegno alle politiche di settore alimentando i programmi di investimento, recupero e manutenzione straordinaria.

Programmi di portata assai modesta rispetto ai decenni precedenti e contraddittori anche rispetto ai risultati. Basti pensare che a fronte di circa 1300 appartamenti alienati se ne sono realizzati poco più di 300.

Questo è stato anche il periodo in cui si sono sperimentate iniziative di politiche pubbliche rivolte a nuove categorie sociali, oltre il limite per l'e.r.p., come quelle per la cosiddetta "fascia grigia", i fondi immobiliari finanziati dalla Cassa Depositi e Prestiti, l'housing sociale.

Tutte iniziative che hanno colto l'attenzione della stampa e della pubblica opinione, ma che nei numeri dei risultati non hanno segnalato alcunché di rilevante.

C'è anzi un evidente squilibrio tra l'annunciato fondo da due miliardi della Cassa ed il magro risultato in alloggi prodotti.

Di contro invece, c'è stata una crescita delle attese nelle graduatorie e.r.p. a partire dai primi anni duemila: attese insoddisfatte in Italia, in Toscana e anche nella nostra provincia se è vero come risulta dall'analisi dello studio FederCasa di Nomisma che in Italia mancano 900.000 alloggi.

Di questo quadro generale vi è anche ovviamente un riflesso in Toscana e ad Arezzo.

Anche se la recente legge regionale n. 41/2015 di modifica della precedente n. 96/1996 ha introdotto nuovi criteri restrittivi per l'accesso alle graduatorie che di fatto hanno ridotto il numero di coloro che vi sono inseriti, non crediamo che si sia ridotto il bisogno, nonostante l'attenuazione derivante dai fenomeni di emigrazione in uscita dal Paese e dal forte ricambio generazionale della popolazione E.R.P.

In questo quadro si è sviluppata una politica regionale del settore di riforma e di sostegno contraddittoria.

Prima coraggiosa, innovativa e coerente con il quadro politico generale, poi burocratica, accentratrice ed incoerente al manifestarsi dei bisogni fino alla cancellazione delle risorse già destinate agli investimenti nel settore, il tentativo fallito di provi rimedio con il mutuo BEI.

Si ricorda infatti che la prima riforma regionale alla fine degli anni '90 poneva in capo ai Comuni l'intero patrimonio pubblico di alloggi.

Chi governa il territorio, rileva i bisogni, dispone del patrimonio è il soggetto che programma: il Comune che lo fa è il Comune che gestisce attraverso uno strumento che sono le società di ambito.

Le società sono nate con molte difficoltà: tra questioni territoriali e di rappresentanza ma soprattutto in un quadro di riferimento che è stato per molti anni quello delle aziende regionali disciplinate dalla L.R. n. 96/1996, rimasta immutata fino all'anno scorso, e nella sostanza non modificata neanche dalla L.R. n.41/2015 per quanto riguarda la sovrastruttura burocratica di adempimenti inutili sottoposti al vaglio di forma regionale.

Mantenendo tutti i vincoli regionali e con l'eredità di ufficio pubblico la nostra Società (come le altre della Toscana, salvo rare eccezioni) si è assestata ed ha costruito il proprio equilibrio sia nelle attività che nei conti. Tutto questo in condizioni rese anche più difficili dalla politica regionale che appena dopo il compimento del quinto anno di vita dei nuovi soggetti pose con forza la necessità di un accorpamento regionale.

Un serrato confronto con l'assessorato regionale alla casa consentì allora (2009/2010) di definire le priorità per quelle che erano e vennero impegnate in un piano regionale per circa 200 milioni di euro le risorse da destinare all'edilizia pubblica e privata.

Quei fondi, residui ex Gescal, a destinazione vincolata e fino ad allora gestiti fuori dal bilancio regionale destinati separatamente a due linee, una privata ed una pubblica, furono messi nel bilancio della Regione ed assegnati a bando. La quasi totalità se la aggiudicarono le società di gestione (il LODE aretino per il 14% circa) e su questi sostanzialmente abbiamo lavorato e stiamo lavorando negli ultimi cinque anni.

A tutt'oggi, con un quadro normativo di riferimento del tutto incoerente con la natura e gli scopi assegnati che rende complicato e inutilmente difficile il compito, riteniamo, e lo dicono i numeri, di aver adempiuto ed essere in condizione di adempiere alla funzione. Nei Soci e nei soggetti istituzionali deve essercene consapevolezza. Una consapevolezza corroborata dalle crescenti funzioni sociali che la situazione richiede e che ci sono assegnate e che con dignità stiamo svolgendo:

- agenzia sociale: prevenzione sfratti per morosità di privati e per l'affitto da privati;
- attestazioni detrazioni fiscali degli assegnatari;
- governo della morosità degli assegnatari;
- rateizzazioni canoni e spese condominiali degli assegnatari;
- collaborazione con i servizi sociali dei Comuni per assistenza agli assegnatari;
- presenza sociale nei quartieri popolari;
- recupero e riuso mobilia per assegnatari disagiati.

Per ognuna di queste nuove funzioni, che vanno oltre al recupero, nuova costruzione e riqualificazione di alloggi su cui comunque siamo impegnati, occorre creare nuova consapevolezza prima di avanzare una proposta malponderata di riordino che, prescindendo da tale analisi, può produrre instabilità e disagio nei gestori il cui costo potrebbe essere pagato da soggetti, gli utenti e.r.p., che per condizioni sociali ed economiche non sono in grado di sopportarlo.

Una riforma non può prescindere dall'obbligo di dare risposta al bisogno di animazione sociale che esiste in tanti quartieri di edilizia sociale.

Per quanto riguarda la normativa regionale, come previsto sta procedendo con fatica l'attuazione della legge sulle vendite di alloggi di e.r.p.

I motivi sono molteplici: il costo relativamente adeguato degli appartamenti, certamente superiore rispetto alle svendite volute con la Legge 560 del 1993, la recessione economica che continua a privare le famiglie dei mezzi di sostentamento, le notevoli forme di tutela comunque concesse dalla legge a coloro che scelgono di non acquistare.

Alla data odierna un solo assegnatario tra tutti quelli interpellati ha manifestato il proprio interesse all'acquisto.

Sempre in ambito di rapporti con gli altri Enti, è proseguita l'esperienza dei contributi regionali per la prevenzione degli sfratti per morosità "non colpevole", avviata nel 2011 e successivamente rifinanziata per gli anni successivi.

Determinante per l'efficacia del programma è stato l'impegno delle strutture comunali e di quelle di Arezzo Casa nel gestire le delicate trattative tra inquilini morosi e proprietari, che ha consentito l'utilizzo di tutti i fondi stanziati con consistenti benefici delle parti coinvolte.

La Società ha anche dovuto farsi carico di anticipare gli stanziamenti dei fondi, ancora in attesa del reintegro da parte dei Comuni, consentendo così l'indispensabile tempestività di intervento la cui mancanza in altri ambiti locali ha vanificato l'efficacia.

La Società nel corso dell'anno è stata oggetto di attenzione da parte della pubblica opinione a causa di eventi naturali e per iniziativa di soggetti diversi.

In ogni circostanza Arezzo Casa ha fornito dati e puntuali riscontri ed ha evitato la polemica pubblica riservando il confronto nel limite dell'ambito istituzionale. Si deve però rilevare che spesso è mancata la possibilità che il confronto di merito sulla necessità e sulla qualità degli interventi, fosse sviluppato nelle sedi opportune di programmazione e controllo del LODE, che non è stato riunito.

Vale la pena sottolineare come per legge e contratto di servizio, ancorché scaduto da tre anni, la programmazione degli interventi di manutenzione straordinaria così come quella relativa ai nuovi interventi sia in capo al LODE e non ai singoli soci (che possono attivare iniziative autonome sul proprio patrimonio).

Il rapporto con la struttura burocratica della Regione Toscana è entrato in una fase più neutra rispetto al passato, anche per la parallela diminuzione dei finanziamenti da cui consegue una minore necessità di controlli. Ma ovviamente questa non è una notizia positiva.

In ambito aziendale si persegue una sempre migliore integrazione tra le diverse branche di attività, nell'interesse dell'utenza che può rapportarsi più agevolmente con un'unica entità non rigidamente frazionata tra i diversi settori.

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 anche il 2016 come gli anni precedenti è stato un anno caratterizzato da una buona regolarità nell'attuazione dei programmi avviati.

In particolare, dopo la conclusione della progettazione dell'ultimo intervento facente parte del programma ministeriale "Contratto di Quartiere II", relativo al complesso edilizio ex Manifattura Tabacchi in Sansepolcro, con il recupero di 12 alloggi, è stata effettuata la gara. Le offerte di ribasso sono state rilevanti, ed è in corso l'attività di verifica dell'eventuale anomalia.

Dopo l'avvio, il piano integrato in Arezzo - Pesciola, che porterà alla costruzione di n.15 alloggi di edilizia sovvenzionata, locali sociali, n.11 alloggi di edilizia agevolata in locazione ed altri 11 di edilizia privata ha subito una lunga sospensione, necessaria per la definizione degli esecutivi oggetto di confronto tra il Comune di Arezzo, i progettisti privati ed il Genio Civile. Relativamente alla qualità delle strutture.

Prosegue poi lo sforzo della Società per migliorare la qualità dell'attività manutentiva degli alloggi curando la progettazione, l'attuazione e la verifica dei risultati.

Purtroppo, tutto si scontra con la scarsità delle risorse disponibili che derivano pressoché interamente dal bilancio e quindi in ultima analisi dai canoni, essendo ormai esauriti gli stanziamenti regionali.

L'anno trascorso si è segnalato un forte aumento degli immobili recuperati. Oltre alla normale turnazione (di solito per decesso dell'assegnatario) vi è stato un forte incremento delle cessazioni volontarie e dei recuperi. Si evidenzia in particolare che tutti i procedimenti di recupero compresi gli alloggi detenuti da occupanti senza titolo

definiti dai Comuni, sono stati attivati dagli uffici della Società tranne in un unico caso. Ciò ha comportato anche un impegno finanziario straordinario al fine di garantire la riconsegna di tutti gli alloggi liberi, con l'accesso ad una quota significativa del fondo alienazione alloggi residuo L. 560/1993.

L'attività costruttiva e di recupero è proseguita senza particolari difficoltà, anche perché la mancanza di fondi sta gradualmente restringendo il numero degli interventi.

Nel 2016 sono stati consegnati 35 nuovi alloggi.

Migliori risultati dal punto di vista quantitativo si sono avuti con il ripristino e l'adeguamento di alloggi sfitti finalizzato al graduale innalzamento degli standards abitativi, in molti casi non adeguati alle esigenze attuali, attività che ha portato all'ultimazione ed alla consegna di ben 130 unità. Sottolineiamo ancora che in pratica il finanziamento di questo tipo di interventi grava interamente sul bilancio della Società, e questo è sicuramente un indice dello sforzo di attuare una gestione positiva reinvestendo quanto più possibile nella conservazione e nel miglioramento del patrimonio i proventi da canoni di locazione.

Le nuove consegne, comprensive anche delle assegnazioni agli occupanti senza titolo prevista dalla citata L.R. n.41/2015, sono state complessivamente 174.

Un sintetico aggiornamento va poi dedicato agli interventi di nuova costruzione di alloggi a canone concordato: lo scorso anno si è definito il mutuo relativo ai tre interventi di edilizia agevolata.

I due principali, San Giovanni Valdarno e Castel San Niccolò, non hanno ancora raggiunto il completo utilizzo degli alloggi.

Per i 25 alloggi di San Giovanni Valdarno pende presso il Tribunale di Arezzo la causa da noi promossa per il risarcimento dei danni da parte dell'impresa.

Dopo la consulenza tecnica di ufficio a noi favorevole effettuata in via di accertamento tecnico preventivo, si attende il giudizio di merito che lentamente si è avviato.

Per i 22 alloggi di Castel San Niccolò, come per il resto della proprietà comunale, non è ancora chiuso il collaudo tecnico amministrativo, come non è chiusa la pratica di contributo del Ministero dei Beni Culturali, Ambientali e Archeologici che dovrebbe consentire l'alleggerimento dei canoni che paiono eccessivi per quella realtà.

In ultimo, appare ormai definitivamente sfumata la possibilità di realizzare un grande intervento da 50 alloggi in Arezzo nell'area attualmente destinata agli spettacoli viaggianti.

Sui motivi (o meglio sulla insondabilità dei motivi) che hanno portato alla rinuncia da parte dell'amministrazione comunale precedente e di quella attuale ci siamo già ampiamente soffermati nelle relazioni degli anni scorsi, insistere in questa sede sarebbe inutile.

Resta il grande rammarico per un'occasione persa che difficilmente si ripresenterà in queste dimensioni e a breve termine.

Come resta altresì l'onere che la Società ha sostenuto, per conto del Comune, per la progettazione tecnica che, nell'impossibilità di essere riversato sul costo complessivo della realizzazione dell'intervento, dovrà essere rimborsato.

Pare opportuno sinteticamente rammentare il quadro riepilogativo degli ulteriori principali interventi su cui siamo impegnati:

- Arezzo - Palazzo del Pero: nuova costruzione 12 alloggi. Lavori ultimati dal 31/12/2015, da consegnare agli assegnatari. Il Comune deve completare le opere di urbanizzazione;
- Arezzo - Villaggio Gattolino: nuova costruzione 8 alloggi e centro sociale. Lavori attualmente sospesi per controversie con l'impresa appaltatrice;
- Montevarchi - Levanella: nuova costruzione 24 alloggi. Lavori ultimati nell'anno in corso;
- Castiglion Fiorentino - Palazzo Banti: acquisto e recupero per 9 alloggi. Lavori in corso, conclusione prevista nell'anno;
- Civitella in val di Chiana - Ciggiano: nuova costruzione 4 alloggi e servizi. In fase di appalto, due anni di tempo per l'ultimazione;
- Civitella in val di Chiana - Tegoletto: acquisto e recupero per 5+4 alloggi. Lavori da avviare, un anno per il completamento;
- Sestino: nuova costruzione 4 alloggi. In fase di appalto, due anni di tempo per l'ultimazione;

- Sansepolcro - ex Manifattura Tabacchi: recupero per 12 alloggi. Gara di appalto effettuata, siamo nella fase di esame delle offerte, tre anni di tempo per l'ultimazione;
- Poppi - Badia Prataglia: acquisto e recupero per 6 alloggi ex albergo Verde Luna. Lavori in corso, da affidare il completamento, un anno per l'ultimazione;
- Poppi - Porrena: acquisto e recupero per 6 alloggi ex canonica di San Lorenzo a Sala. Lavori in corso, un anno per l'ultimazione;
- Bibbiena - Bibbiena Stazione - Via della segheria: recupero per 4 alloggi ex Casa Famiglia. Lavori terminati, in corso la richiesta di assegnarli al Comune;
- Subbiano - Santa Mama: acquisto e recupero per 4 alloggi ex Canonica di San Mamante. Lavori ultimati.

Si riassumono infine gli altri studi preliminari su cui gli uffici sono stati impegnati in attesa della possibilità di predisporre un piano operativo che attivi le risorse disponibili:

- Bibbiena: recupero ex convento;
- Capolona: recupero ex scuola San Martino;
- Cortona: recupero ex scuola San Lorenzo ed ex Casa del Popolo di Farneta;
- Civitella in Val di Chiana: recupero ex IPAB Pecchioli;
- Arezzo: recupero ex scuola di Frassineto.

Si è affinata nel corso dell'anno la gestione amministrativa di fabbricati e condomini che ormai interessano gli edifici di intera proprietà pubblica in totale 125, e larga parte dei condomini in cui insistono anche le proprietà pubbliche per quasi 90. Sono significativi gli interventi di manutenzione straordinaria (per le quote di competenza) dei condomini, e la crescita degli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche.

La quota di bilancio destinata alla manutenzione straordinaria è stata pari ad € 1.200.000,00, cui si sono aggiunti i finanziamenti specifici per il recupero alloggi L. 80/2014 misura "a" e residui L.560/1993, per manutenzione straordinaria L. 80/2014 misura "b"

Sugli elementi numerici e più prettamente economico finanziari del bilancio è doveroso segnalare alcuni dati.

Sul fronte dei ricavi si registra una crescita dovuta principalmente ai seguenti motivi:

- passaggio del canone sociale medio da € 96 ad € 102: l'aumento è effetto degli accertamenti effettuati che si verificano nell'anno successivo alla dichiarazione dei redditi di ciascun nucleo;
- leggero incremento del numero degli alloggi;
- crescita dei proventi delle attività di amministrazione condominiale (224.000 euro);
- crescita delle competenze tecniche incassate (330.000 euro).

Sui costi si segnala la rilevanza del canone pagato ai Soci (quasi il 10% del ricavo da canoni) che rappresenta un'anomalia in Toscana. Si rileva anche un leggero aumento del costo del personale per effetto degli

Si segnala opportunamente l'attenzione della Società verso un attento monitoraggio della morosità finalizzato al contenimento del fenomeno.

La morosità ha un significato di rilievo nel primo esercizio in cui si forma, che evolve in pochi anni fino alla completa estinzione per effetto della capacità di recupero degli uffici in rapporto diretto con gli utenti attraverso rateizzazioni, dilazioni, prelievo diretto e con la collaborazione degli uffici comunali dei servizi sociali il cui contributo è significativo.

I buoni risultati sinteticamente esposti, in modo generale che saranno approfonditi in dettaglio nel prosieguo, derivano da una costante crescita delle capacità di coordinamento e direzione che caratterizzano l'attività dell'apposito ufficio composto dai tre direttori di area.

\* \* \* \*

Esaurite queste considerazioni più generali, esaminiamo ora più in dettaglio l'andamento dell'attività di Arezzo Casa nel corso del 2016

**2. Situazione generale della Società – Profilo patrimoniale**

L'esercizio chiude con un utile pari ad € 111.864. L'esercizio precedente riportava un risultato positivo di € 54.623.

**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

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Immobilizzazioni immateriali non ERP	12.207	20.134	- 7.927
Immobilizzazioni immateriali ERP	8.419.736	8.768.412	- 348.676
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>8.431.943</b>	<b>8.788.546</b>	<b>- 356.603</b>
Immobilizzazioni materiali non ERP	6.428.068	6.498.132	- 70.064
Immobilizzazioni materiali ERP	6.173.533	6.080.280	93.253
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>12.601.601</b>	<b>12.578.412</b>	<b>23.189</b>
Immobilizzazioni finanziarie			
Crediti a medio lungo termine	-		-
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Attivo immobilizzato</b>	<b>21.033.544</b>	<b>21.366.958</b>	<b>- 333.414</b>
Crediti commerciali	1.286.329	749.778	536.551
Altri crediti	9.016.423	9.028.645	- 12.222
<b>Totale Crediti</b>	<b>10.302.752</b>	<b>9.778.423</b>	<b>524.329</b>
Attività finanziarie che non costituiscono imm.			-
<b>Totale Attività Finanziarie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Disponibilità liquide cassa e cc/cc	6.646.109	1.997.204	4.648.905
Disponibilità liquide Tesoreria dello Stato	2.447.038	2.447.038	-
<b>Totale Disponibilità liquide</b>	<b>9.093.147</b>	<b>4.444.242</b>	<b>4.648.905</b>
Ratei e risconti attivi	55.974	47.413	8.561
Attivo corrente	19.451.873	14.270.078	5.181.795
<b>Totale Impieghi</b>	<b>40.485.417</b>	<b>35.637.036</b>	<b>4.848.381</b>
Debiti v/fornitori	634.336	1.031.756	- 397.420
Debiti tributari e previdenziali	280.080	304.753	- 24.673
Altri debiti	1.484.063	1.695.715	- 211.652
Debiti Vs banche a breve termine	258.442	-	258.442
Ratei passivi	-	-	-
Risconti c/vincolati	2.447.038	2.447.038	-
<b>Passività a breve termine</b>	<b>5.103.959</b>	<b>5.479.262</b>	<b>- 375.303</b>
Trattamento di fine rapporto	682.460	660.056	22.404
Fondi per rischi ed oneri	702.551	247.563	454.988
Altri debiti a medio lungo termine	2.181.950	1.665.787	516.163
Debiti Vs banche a m/l termine	3.498.314	-	3.498.314
Risconti per finanziamenti	22.714.082	22.091.134	622.948
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>29.779.357</b>	<b>24.664.540</b>	<b>5.114.817</b>
Capitale conferito	3.120.000	3.120.000	-
Riserve	2.373.235	2.318.611	54.624
Reddito netto	111.864	54.623	57.241
<b>Patrimonio netto</b>	<b>5.605.099</b>	<b>5.493.234</b>	<b>111.865</b>
<b>Totale fonti</b>	<b>40.488.417</b>	<b>35.637.036</b>	<b>4.851.379</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<sup>a</sup> 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

L'analisi di solidità patrimoniale ha lo scopo di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine

		Anno 2016	Anno 2015
<b>Indice di autocopertura delle immobilizzazioni:</b>			
A)	<u>capitale proprio</u>	€ 5.605.099 =	0,87
	impieghi fissi non ERP	€ 6.428.068	0,85
<b>Indice di copertura globale delle immobilizzazioni</b>			
B)	<u>capitale proprio + debiti consolidati</u>	€ 5.605.099+2.864.410=	1,32
	impieghi fissi non ERP	€ 6.428.068	1,56
<b>Margine di struttura primario</b>			
C)	<u>capitale proprio</u>	€ 5.605.099 =	0,24
	capitale investito	€ 23.389.136	0,34

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

L'analisi di liquidità si propone di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve termine (passività correnti) con la liquidità esistente (liquidità immediate) e le entrate attese per il breve periodo (liquidità differite)

I principali indicatori di solvibilità sono:

		Anno 2016	Anno 2015
D)	<u>attivo circolante</u>	€ 17.004.835=	7,09
	passività a breve	€ 2.398.479	3,67
E)	<u>attività a breve</u>	€ 16.743.027 =	6,98
	passività a breve	€ 2.398.479	5,32
F)	Margine di Tesoreria	€ 4.247.630	-708.716
	(Disponibilità Liquide-Depositi per fondi vincolati-Passività a breve)		

Il Margine di Tesoreria esprime la capacità della Società di far fronte mediante le risorse liquide o prontamente liquidabili alle uscite determinate dai debiti a breve termine. Il margine di Tesoreria deve essere positivo; se il margine è negativo significa che l'impresa è in difficoltà nel fare fronte alle passività

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 32% gli impieghi fissi;
- l'indice C) indica un'altra situazione di equilibrio finanziario. Infatti il capitale proprio finanzia il 24% di tutto il capitale investito;
- l'indice D) di disponibilità (o di liquidità generale) con quoziente di 7,09 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 6,98 indica che l'azienda è in grado di far fronte ai debiti ricorrendo alle poste attive immediate e liquide.

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

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 evidenzia un utile di euro 111.864 al netto imposte di competenza pari a euro 140.454.

Il risultato ante imposte, pari a euro 199.875 è stato a sua volta determinato allocando ammortamenti e svalutazioni per euro 1.468.039.

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

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi della gestione immobiliare	5.625.124	5.241.332	383.792
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	333.478	110.473	223.005
Altri ricavi e proventi	1.091.687	808.507	283.180
Totale valore della produzione	7.050.289	6.160.312	889.977
Costi esterni	3.828.846	3.798.116	30.730
Valore aggiunto	3.221.443	2.362.196	859.247
Costo del lavoro	1.492.073	1.440.241	51.832
Margine operativo lordo	1.729.370	921.955	807.415
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	-1.468.039	-737.593	-730.446
Risultato operativo	261.331	184.362	76.969
Residuo gettito canoni	-54.666	-1.341	-53.325
Proventi e oneri finanziari	-6.790	47.733	-54.523
Risultato ordinario	199.875	230.754	-30.879
Plusvalore da fondi di investimento	-	-	-
Risultato ante imposte	199.875	230.754	-
Imposte correnti	- 140.454	- 176.131	35.677
Imposte anticipate	52.443	-	52.443
Risultato netto	111.864	54.623	57.241

Si deve rilevare che tale risultato tiene conto del fatto 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 54.666.

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 sono state rilevate 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 31/12/2016 la situazione risultava la seguente:

Tipologia	Numero Immobili locati al 31/12/2016	Percentuale di attrazione costi e ricavi
Alloggi ERP in locazione	3064	82%
Alloggi di proprietà a locazione	59	1%
Alloggi gestiti per c/terzi	619	17%
Locali in locazione	68	
TOTALE	3810	100%

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

Prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle varie attività dell' Azienda			
Situazione al 31/12/2016			
	RICAVI	COSTI	ECCEDENZE
<b>Gestioni Immobiliari</b>			
Gestione alloggi ERP	€ 6.495.517,28	€ 6.440.851,01	
(Residuo gettito canoni 2°c. art 23 LR.96/96)		€ 54.666,27	
	€ 6.495.517,28	€ 6.495.517,28	
Gestione alloggi di proprietà	€ 106.569,61	€ 167.876,47	-€ 61.306,86
<b>Totale</b>	<b>€ 6.602.086,89</b>	<b>€ 6.663.393,76</b>	<b>-€ 61.306,86</b>
<b>Gestioni diverse per c/Terzi</b>			
Gestioni diverse per c/Terzi	€ 460.996,96	€ 309.930,12	€ 151.066,84
<b>Totale</b>	<b>€ 460.996,96</b>	<b>€ 309.930,12</b>	<b>€ 151.066,84</b>
<b>Altre attività</b>			
Attività finanziarie e oneri straordinari	€ 29.879,29	€ 7.775,09	€ 22.104,20
<b>Totale</b>	<b>€ 29.879,29</b>	<b>€ 7.775,09</b>	<b>€ 22.104,20</b>
<b>Totale Generale</b>	<b>€ 7.092.963,15</b>	<b>€ 6.981.098,97</b>	<b>€ 111.864,18</b>

Pertanto si rileva che l'utile dell'esercizio di euro 111.864 deriva:

- per euro 89.760 dalle gestioni diverse c/terzi
- per euro 22.104 dalle attività finanziarie

#### 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 possano avere un significato importante come potrebbero averlo per le aziende che svolgono attività rivolte al libero mercato.

		Anno 2016	Anno 2015
<b>ROI</b>	<u>Risultato Operativo Lordo</u> Capitale investito	$\frac{1.674.704}{23.389.136} = 7,16\%$	4,36%

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.

<b>ROS</b>	<u>Risultato Operativo Lordo</u> Totale valore produzione	$\frac{1.674.704}{7.050.289} = 24,00\%$	13,00%
------------	--	---	--------

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.

<b>ROE</b>	<u>Utile netto d'esercizio</u> Capitale proprio	$\frac{111.864}{5.605.099} = 2,00\%$	1,00%
------------	--	--------------------------------------	-------

E' un indicatore della redditività effettivamente ottenuta dall'impresa e quindi del grado di remunerazione del rischio affrontato dall'imprenditore o 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 2016	Anno 2015
costi del personale addetti	€	1.479.377 28,5	= € 51.908	€ 49.663
costi del personale valore della produzione	€	1.479.377 7.050.289	= 21%	26%
costo degli organi sociali valore della produzione	€	65.991 7.050.289	= 1,00%	1,16%
costo del personale alloggi e locali gestiti	€	1.479.377 3.885	= € 380,79	€ 420,01
valore della produzione addetti	€	7.050.289 28,5	= € 247.379	€ 188.593
canoni di locazione alloggi erp valore della produzione	€	3.657.357 7.050.289	= 52%	65%
alloggi locati/gestiti addetti		3.885 28,5	= 136	131
canone erp medio mensile	€	102,48	= 39%	40,13%
canone oggettivo medio mensile	€	264,71		

Un'attenta politica di contenimento della spesa, la programmazione degli interventi di manutenzione straordinaria e la prosecuzione delle attività che fanno da contorno all'attività primaria di gestione alloggi erp hanno consentito a questa Società di migliorare positivamente gli indicatori gestionali.

**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 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.

**6. Informazioni relative alle relazioni con il personale**

Ai sensi dell'art. 2428 n. 1 qui di seguito si forniscono le informazioni attinenti il personale.

Nel corso dell'anno 2016 non c'è stato turnover.

Il contratto collettivo nazionale di lavoro per gli enti aderenti a Federcasa è stato siglato in data 04/03/2014 e comprende i trienni 2010-2013 e 2013-2016.

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, in modo particolare per quanto riguarda la valutazione dello stress da lavoro correlato.

Grande attenzione viene data all'aggiornamento 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.

Non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto nei libri obbligatori per i quali sia stata accertata una responsabilità aziendale.

Non risultano ad oggi addebiti in ordine a malattie professionali di dipendenti o ex dipendenti, né cause di *mobbing* per cui la società sia stata dichiarata definitivamente responsabile.

Con l'approvazione del Decreto Legislativo 175 del 19/08/2016 in vigore dal 23/09/2016, art. 19, si conferma che il rapporto di lavoro dei dipendenti delle società in controllo pubblico è regolato dalle norme del Capo I, Titolo II, Libro V del Codice Civile, dalle leggi sui rapporti di lavoro subordinato nell'impresa e dai contratti collettivi. Alle società a partecipazione pubblica si applicheranno le norme in materia di mobilità, integrazione salariale anche straordinaria e relativi obblighi contributivi di cui alla L. 223/91 e gli ammortizzatori sociali di cui al D.Lgs 22/2015. Pertanto il rapporto di lavoro è gestito con disciplina privatistica, mentre per il reclutamento del personale, il decreto conferma che si applicano i principi previsti per l'accesso alle pubbliche amministrazioni ( art. 35 dlgs 165/01). Le procedure ad evidenza pubblica per la selezione del personale delle società pubbliche dovranno garantire il rispetto, oltre che dei principi di trasparenza, pubblicità e imparzialità, anche di quelli di economicità, celerità di espletamento delle procedure, rispetto delle pari opportunità fra lavoratrici e lavoratori,

La società ha provveduto ad approvare in data 20/12/2016 con delibera del C.d.A. n. 26 il nuovo regolamento per il reclutamento del personale. Si ricorda che i contratti stipulati in assenza delle richiamate procedure, ai fini retributivi, sono nulli.

Occorre evidenziare anche che il blocco delle assunzioni di cui all'articolo 25, comma 4, del citato decreto stabilisce che fino al 30/06/2018 tutte le società a controllo pubblico "non possono procedere a nuove assunzioni a tempo indeterminato", se non attingendo dagli elenchi del personale in esubero che le società pubbliche dovranno elaborare entro sei mesi sulla base di un decreto del Ministero dell'economia da emanare (termine prorogato al 30/06/2017). Saranno le Regioni a dover gestire l'elenco degli esuberanti e cercare di ricollocarli nei propri uffici. Passati altri sei mesi i dipendenti eccedenti saranno passati alla "Nuova Agenzia Nazionale per le politiche attive " che dovrà provvedere al ricollocamento.

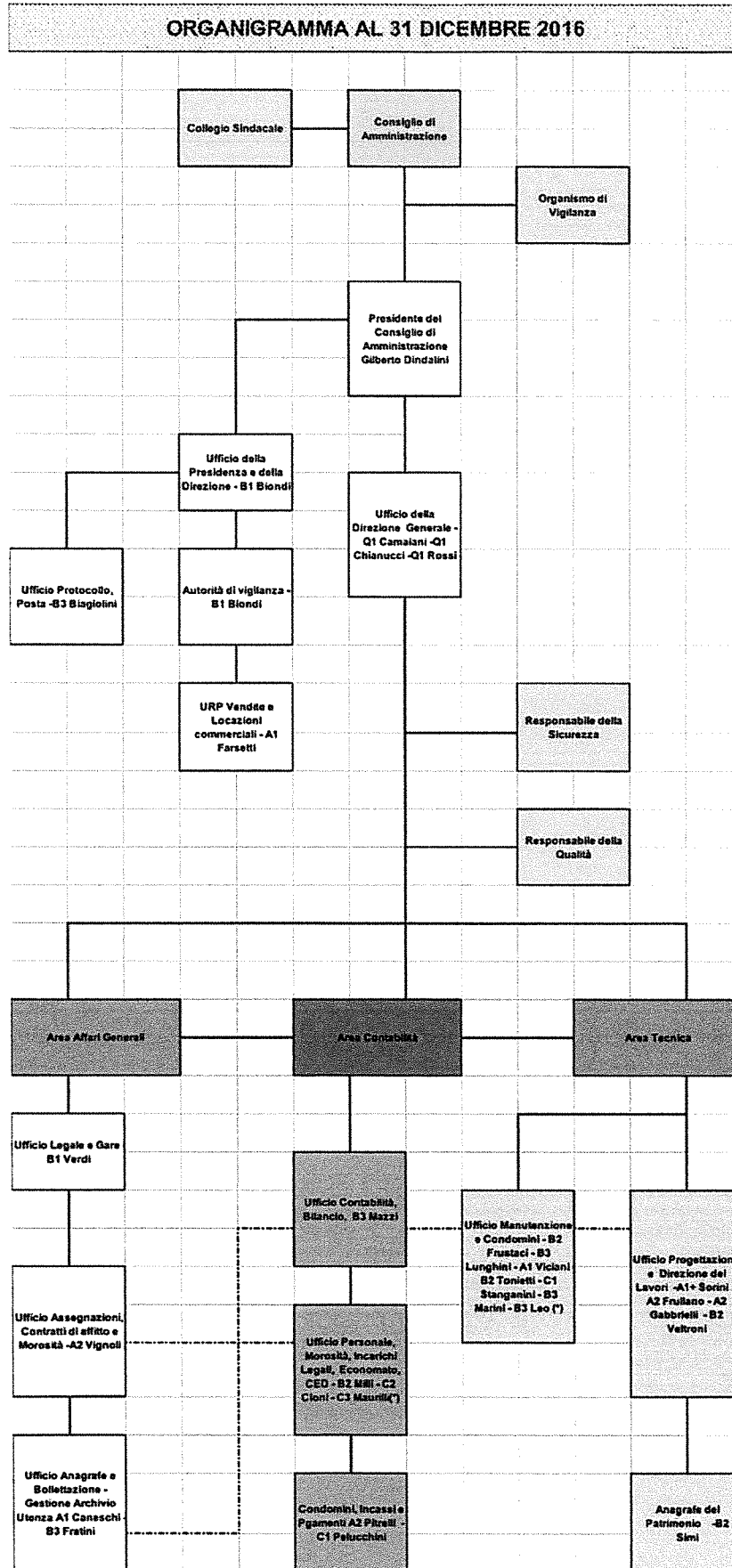
Per quanto concerne il precariato in particolare, i provvedimenti riguardano due principali ambiti di intervento:

**uno ordinario**, contenuto nel disegno di legge che riscrive il comma 3 *bis* del Dlgs 165/2001 introducendo stabilmente nelle procedure di reclutamento meccanismi di "valorizzazione" intesa come riconoscimento della professionalità del personale precario negli enti pubblici, o un concorso con riserva del 50% per i lavoratori a tempo determinato;

**uno straordinario**, contenuto nel decreto legge, che disciplina invece un percorso "speciale" per il reclutamento valido dall'entrata in vigore del decreto fino al 31 dicembre 2015, prevedendo l'utilizzo del 50% delle risorse assunzionali per concorsi interamente riservati ai precari e il restante 50% per graduatorie concorsuali, privilegiando lo scorrimento di quelle già esistenti

I requisiti per beneficiare di questa parziale riserva sono l'aver maturato, con un contratto a tempo determinato di lavoro subordinato presso l'amministrazione che emana il bando, almeno tre anni di servizio al momento dell'approvazione del decreto.

Di seguito esponiamo l'organigramma della Società alla data del 31/12/2016



(\*) si rilevano due unità a tempo determinato

## 7. 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.

### 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.

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 in un arco temporale ultradecennale.

Grande impegno nel corso degli anni è stato posto nel recupero del credito degli utenti insolventi, migliorando i rapporti di collaborazione con i legali di fiducia ed i Comuni soci.

Si sottolinea che, date le condizioni economiche di gran parte dell'utenza di Arezzo Casa, l'incarico ai legali è considerato come la soluzione estrema dei tentativi di recupero del credito.

Perciò si preferisce da sempre la via degli accordi diretti con l'inquilino moroso, anche concedendo rateizzazioni del debito ed altre limitate agevolazioni di pagamento.

Si persegue in maniera sistematica il metodo della compensazione previsto dall'art. 15 lettera d) del contratto di servizio attualmente in vigore.

Dall'anno 2016 per evitare le spese legali, che contrattualmente vengono addossate agli inquilini, questa società ha richiesto per il recupero del credito la pronuncia della decadenza dall'assegnazione da parte dei Comuni secondo quanto previsto dall'art. 30 della Legge 96/96 e succ. integrazioni: "La morosità superiore a sei mesi nel pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie è causa di risoluzione del contratto e di decadenza dall'assegnazione. I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto per conduzione dell'alloggio assegnato".

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.

Nel corso dell'esercizio 2016 non si sono registrate nuove controversie e ad oggi non risultano ufficialmente pendenze aperte in sede penale.

Le controversie civili nelle quali è parte Arezzo Casa comprendono una serie pressoché infinita di iniziative legali, avviate o subite dalla Società più o meno fondate e protratte nel tempo, tra cui per esempio:

- richieste di risarcimento avanzate per i motivi più disparati, talora anche evidentemente pretestuosi: si va dalla caduta di persone in un tombino stradale al danno morale derivante dall'asserito disagio abitativo dovuto alle condizioni dell'alloggio, al danno da circolazione stradale, a quello da caduta di piante insistenti nel resede, al mancato guadagno per pretesi errori nell'aggiudicazione di gare, al danno da illecito amministrativo o penale, e così via sino a coprire pressoché tutta la gamma di azioni ipotizzabili;
- richieste di subentro nel rapporto locativo e richieste di acquisto di alloggi avanzate da soggetti non aventi diritto o dai loro eredi;

- richieste di oneri di espropriazione o di urbanizzazione da parte di amministratori comunali o di altri soggetti, casistica ormai di fatto esaurita per l'avvenuta definizione delle cause o per il decorso del tempo dall'entrata in vigore del regime della proprietà del patrimonio e.r.p. delineato dalla Legge Regionale n. 77/1998;
- esecuzioni mobiliari e immobiliari che la Società promuove direttamente o alle quali deve aderire per salvaguardare i propri diritti;
- ricorsi alla giurisdizione amministrativa per impugnazione di atti quali verbali di gara, provvedimenti di decadenza, etc.

La politica di Arezzo Casa anche in questi casi è sempre stata quella di evitare per quanto possibile che le controversie sfocino in vere e proprie azioni legali, nella consapevolezza della difficoltà di ottenere piena soddisfazione e dell'aggravio di spese che comunque ne consegue.

Nella stessa ottica, anche a causa iniziata si tende sempre a favorire la soluzione transattiva che peraltro è stata ormai istituzionalizzata per legge nella fase introduttiva di ogni vertenza.

Seguendo questa linea, siamo riusciti a contenere nel tempo il numero di controversie aperte.

Attualmente sono solo due le cause aperte, ambedue promosse da Arezzo Casa.

Elenchiamo di seguito le vertenze in essere:

Risoluzione appalti Impresa CO.PRO.LA La vicenda è veramente annosa e se ne riferisce brevemente solo per dovere di cronaca:

Il Consorzio di Produzione e Lavoro CO.PRO.LA: di Bari si aggiudicò nell'anno 1994 una seire di interventi di nuova costruzione nei Comuni di Montevarchi (24 alloggi ad equo canone), Terranova Bracciolini (12 alloggi) e Cortona (12 alloggi).

Successivamente l'Impresa abbandonò i cantieri e l'allora A.T.E.R. intimò la risoluzione dei contratti e aprì una vertenza per il risarcimento dei danni.

Nel corso della vertenza, il Consorzio è entrato in crisi ed è iniziata la complessa procedura di liquidazione coatta amministrativa che si svolge sotto la supervisione del Ministero delle Attività Produttive e che si trascina ormai da tempo immemore nei meandri delle aule giudiziarie.

Arezzo Casa è attualmente ammessa allo stato passivo del fallimento per € 480.364,45 ma le speranze di ottenere almeno una parte del credito sono pressoché nulle, trattandosi di crediti non privilegiati.

L'ultima notizia è che in data 4 gennaio 2017 è stata depositata la terza integrazione allo stato passivo di una procedura che prosegue da oltre venti anni. Visto l'incertezza del credito si provvederà a rilevare il credito al momento dell'eventuale assegnazione definitiva.

Vertenza contro Impresa Capaldo International per 25 alloggi in S. Giovanni Valdarno – Cetinale La vicenda è nota ed anche in tempi recenti ne è stato ampiamente riferito al Consiglio. Concluso negativamente il collaudo del fabbricato, è stato dichiarato formalmente risolto il contratto di appalto ed è stata aperta ufficialmente la vertenza giudiziaria. La richiesta di danni prevede in primo luogo i danni necessari all'eliminazione dei difetti quantificati nella perizia del CTU in € 534.457,65 ulteriori danni patrimoniali non conteggiati dal CTU per € 19.647,80, spese tecniche di progettazione per € 79.037,61, mancati introiti da canoni per € 113.776,11, morosità ricollegate ai vizi lamentati dagli assegnatari per € 62.317,60 danni da lesione di immagine da liquidare in via equitativa. La controversia è nella fase in cui è stata conclusa la chiamata in causa dei terzi, il calendario fissato è il seguente:

- scadenza per la presentazione della prima memoria: 31 maggio 2017;
- scadenza per la presentazione della seconda memoria: 30 giugno 2017;
- scadenza per la presentazione della terza memoria: 20 luglio 2017;
- prossima udienza: 2 novembre 2017.

Anche in questo caso prudenzialmente non sono stati rilevati crediti a favore della nostra Società che verranno iscritti a bilancio al momento della pronuncia della sentenza definitiva.

Contenzioso contro INPS di Arezzo In data 31/12/2015 questa Società ha proposto atto di opposizione e istanza di sospensione nei confronti dell' Istituto Nazionale della Previdenza Sociale di Arezzo che con avviso di addebito n. 307/2015-00015765 36 000 richiedeva il versamento dei contributi minori per il personale dipendente iscritto all'INPDAP. Con sentenza n. 237/2016 il Tribunale di Arezzo ha respinto il ricorso. In data 01/06/2016 si è provveduto a depositare ricorso alla Corte di appello di Firenze Sezione Lavoro, la prima udienza è stata fissata per il giorno 15/06/2017.

A fine esercizio si è provveduto a rilevare fra i fondi rischi l'intero ammontare dei contributi minori richiesti in sentenza pari ad euro 299.449.

Ad oggi non risultano ufficialmente pendenze aperte in sede penale né in sede di giustizia amministrativa.

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

## 8. 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 2016.

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.

In data 26/03/2015 era stata notificata da parte dell'Ufficio Controlli dell'Agenzia delle Entrate di Arezzo una richiesta di documenti riguardante l'esercizio 2011.

Il controllo di tipo incrociato riguarda principalmente i rapporti contabili con due imprese del settore e la tenuta delle registrazioni IVA nel corso dell'anno in esame.

In data 28/07/2016 l'Agenzia delle Entrate di Arezzo ha provveduto alla restituzione della documentazione senza alcuna rilevazione in merito.

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.

## 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 8 Novembre 2010 ed attualmente ulteriormente prorogato, 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, articolo integrato dalla legge 41/2015;
- accantonare al Fondo Sociale per situazioni di disagio economico quanto previsto dall'art. 32 bis della legge regionale 96/1996, articolo integrato e modificato dalla legge regionale 41/2015;

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 31/12/2016 hanno prodotto le seguenti risultanze:



Canoni di locazione alloggi di ERP e locali	€.	3.843.739
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	178.880
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	147.881
Rimborsi per gestione servizi fabbricati a locazione	€	952.725
Ricavi per prestazioni tecniche interventi edilizi	€	5.753
Compensi per gestione attività costruttiva e di risanamento	€	333.478
Compensi per indennità occupazione abusiva	€	13.621
Rimborsi e proventi diversi	€	999.087
Altri proventi finanziari	€	20.353
<b>TOTALE RICAVI</b>	€.	<b>6.495.517</b>

Costi materie prime e sussidiarie	€.	37.557
Costi per spese generali	€	164.210
Costi per amministrazione degli stabili	€	211.591
Costi per manutenzione ordinaria e programmata degli stabili	€	1.281.336
Accantonamento fondo manutenzione straordinaria	€	254.799
Costi per gestione servizi fabbricati a locazione	€	877.365
Costi per spese dell'attività costruttiva	€	30.515
Costi per godimento beni di terzi	€.	329.647
Costi per il personale direttamente imputabile	€.	1.223.500
Ammortamenti e svalutazioni	€	678.071
Accant. fondo sociale situaz. disagio economico L.R.96/96 art. 32 bis	€.	15.461
Oneri diversi di gestione	€.	696.090
Fondo sociale regionale art. 29 Lg. Reg.le 96/96	€	30.923
Oneri finanziari	€	2.146
Imposte correnti	€.	88.011
<b>TOTALE COSTI</b>	€.	<b>6.440.851</b>
Residuo gettito canoni 2° c. art. 23 LR. 96/1996	€.	54.666

Pertanto risulta che:

<b>il canone medio mensile ad alloggio ammonta a</b>		€	<b>106,92</b>
<i>ed è così destinato:</i>			
- fondo sociale regionale art. 29 LR. 96/1996	€	0,86	
- fondo sociale situazioni disagio economico art. 32 bis LR. 96/1996	€	0,43	
- costi per godimento beni di terzi	€	8,74	
- costi per manutenzione alloggi erp	€	38,73	
- costi per l'amministrazione alloggi erp	€	3,68	
- costi per spese generali alloggi erp	€	4,57	
- costi materie prime e sussidiarie	€	0,84	
- ammortamenti e svalutazioni	€	11,66	
- oneri diversi di gestione	€	11,41	
- spese personale gestione immobili alloggi erp	€	21,11	
- oneri finanziari	€	0,06	
- costi dell'attività costruttiva	€	0,86	
- imposte correnti	€	2,45	
			105,40
Avanzo destinato al Residuo gettito canoni di cui al 2° c. art. 23 LR. 96/1996	€	1,52	
<b>TOTALE</b>			€ <b>106,92</b>

L'incremento dei ricavi da canoni degli immobili in concessione (euro 237.646) è determinato sia dall'entrata in vigore della L.R. 41/2015 di modifica alla L.R. 96/96 che ha previsto un canone minimo di euro 40 anziché 12,91, sia dalla revisione dei canoni effettuata nel corso dell'esercizio per aggiornamento dei redditi degli assegnatari, ai sensi art. 28 L.R. 96/96.

Per effetto delle predette circostanze, il canone medio mensile per alloggio locato ai sensi L.R. 96/96 è passato dai 96,46 euro dell'esercizio 2015 ai 106,92 dell'esercizio 2016.

I ricavi da locazione di fondi commerciali hanno prodotto un ricavo pari ad euro 117.275 (€ 114.620 nell'esercizio precedente).

Si segnala che nell'esercizio sono stati completati i seguenti interventi:

• Gr. 567	Arezzo – piazza San Gemignano	19 alloggi
• Gr. 576	Poppi Badia Prataglia - Via Nazionale n. 57	10 alloggi
• Gr. 579	Bucine - Via Martiri di Belfiore	6 alloggi

Si rileva che ad oggi non è stato ancora possibile consegnare il fabbricato di Arezzo - Palazzo del Pero - 12 alloggi, già ultimato da tempo, in quanto il Comune deve ancora completare le opere di urbanizzazione del lotto.

L'attività di manutenzione ordinaria e pronto intervento è esposta nella voce 7.b del conto economico al costo di euro 1.284.791, inoltre sono stati accantonati al Fondo manutenzione stabili euro 254.799 per interventi di manutenzione straordinaria deliberati dalle Assemblee condominiali in fabbricati in cui sono inseriti alloggi a locazione.

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 che versano in situazioni di disagio economico e sociale (Art.15, lettera d) contratto di servizio)

Il dato della morosità al termine dell'anno, se calcolato tenendo conto anche dei tempi di pagamento della fattura di dicembre e della sistemazione in tale occasione di piccole pendenze dell'anno, può essere ragionevolmente collocato attorno al 10% un livello di adempimento spontaneo/tempestivo decisamente buono rispetto al livello nazionale.

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. 96/96, 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;
- nella 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 a fronte ad esempio di un canone sociale; l'incidenza del costo dei servizi rispetto al canone, la cui entità è dipendente dalle caratteristiche e collocazione dell'alloggio che non vengono però scelti dall'assegnatario, può essere percentualmente molto elevata.

A fine esercizio 2016 è stata rilevata una morosità di competenza per canoni di locazione pari ad euro 507.311 che rappresenta il 12,94% dei canoni complessivi emessi (euro 3.920.086); per quanto riguarda i servizi si è rilevato una morosità di competenza pari a 128.454 che rappresenta il 13,48% delle fatture emesse per il rimborso dei servizi (euro 952.725).

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

Le tabelle seguenti illustrano l'andamento della morosità nel corso degli esercizi:

Anno	Totale annuo canoni emessi	Insoluti maturati nell'anno	%	Morosità residua al 31/12/2016	%
2006	3.490.708	437.875	12,54	0	0
2007	3.460.032	427.657	12,36	0	0
2008	3.680.007	593.382	16,12	0	0
2009	3.524.022	445.073	12,63	0	0
2010	3.592.113	405.505	11,29	103	0,00
2011	3.409.166	374.554	10,99	153	0,00
2012	3.572.480	508.086	14,22	153	0,00
2013	3.421.751	386.999	11,31	153	0,00
2014	3.642.389	546.894	15,01	635	0,02
2015	3.568.723	358.371	10,04	4.000	0,11
2016	3.920.086	507.311	12,94	507.311	12,94
Morosità complessiva				512.508	

Anno	Totale annuo servizi emessi	Insoluti maturati nell'anno	%	Morosità residua al 31/12/2016	%
2006	979.850	149.418	15,25	23	0
2007	923.215	149.182	16,16	35	0
2008	966.558	161.937	16,75	80	0
2009	995.619	150.201	15,09	417	0
2010	1.300.512	176.474	13,57	1.738	0,13
2011	1.320.549	176.244	13,35	2.665	0,20
2012	1.675.873	282.199	16,84	4.104	0,24
2013	1.616.975	238.104	14,73	6.205	0,38
2014	1.002.431	259.748	25,91	9.145	0,91
2015	796.709	134.981	16,94	16.592	2,08
2016	952.725	128.454	13,48	128.454	13,48
Morosità complessiva				169.458	

Nella tabella di seguito si evidenziano tutte le azioni messe in atto per limitare al minimo il "fenomeno morosità". Come già detto a pag.15, il ricorso ad azioni legali è considerato come estrema ratio ed attualmente si preferisce la via della collaborazione con i Comuni utilizzando lo strumento delle pronunce di decadenza o quello della compensazione tra morosità dei soggetti assistiti dai servizi sociali e canone di concessione.

Modalità di recupero del credito	Numero pratiche in corso	Valore iniziale	Importo recuperato alla data 31/12/2016	Da recuperare
Piani di rientro concordati	181	494.902	168.095	326.807
Pignoramenti in corso	12	198.688	53.243	145.445
Decadenze	51	134.135	21.521	112.614
Nuclei in situazioni di disagio economico/sociale	312	516.844	516.844	-
Incarichi ai legali	73	377.033	55.242	321.791
<b>Totale</b>	<b>629</b>	<b>1.721.602</b>	<b>814.945</b>	<b>906.657</b>

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

	Morosità al 31/12/2016	Fondo svalutazione crediti	Valore nominale netto
Crediti verso utenti alloggi e locali ERP	957.115		952.329
Fondo rischi su crediti 0;50%		- 4.786	
Crediti verso utenti alloggi e locali ERP crediti minimi	1.256.368		0
Fondo svalutazione crediti minimi		- 1.256.368	
<b>Totale</b>	<b>2.213.483</b>	<b>- 1.261.154</b>	<b>952.329</b>

Qui di seguito esponiamo la consistenza quantitativa degli alloggi gestiti nell'anno 2016 suddivisi per ambito comunale:

Patrimonio gestito da Arezzo Casa S.p.A.	Unità Immobiliari
<b>Alloggi ERP locati al 31/12/2016:</b>	
-Comune di Anghiari	44
-Comune di Arezzo	1188
-Comune di Badia Tedalda	11
-Comune di Bibbiena	74
-Comune di Bucine	34
-Comune di Capolona	20
-Comune di Caprese Michelangelo	23
-Comune di Castel Focognano	19
-Comune di Castel San Niccolò	24
-Comune di Castelfranco Pian di Sco	16
-Comune di Castiglion Fiorentino	46
-Comune di Cavriglia	124
-Comune di Chitignano	2
-Comune di Chiusi della Verna	10
-Comune di Civitella della Chiana	19
-Comune di Cortona	140
-Comune di Foiano della Chiana	34
-Comune di Laterina	15
-Comune di Loro Ciuffenna	12
-Comune di Lucignano	14
-Comune di Marciano della Chiana	12
-Comune di Montemignaio	7
-Comune di Monte San Savino	22
-Comune di Montevarchi	263
-Comune di Ortignano Raggiolo	5
-Comune di Pergine Valdarno	7
-Comune di Pieve Santo Stefano	115
-Comune di Poppi	66
-Comune di Pratovecchio Stia	85
-Comune di San Giovanni Valdarno	167
-Comune di Sansepolcro	165
-Comune di Sestino	17
-Comune di Subbiano	44
-Comune di Terranova Bracciolini	71
	3064
<b>Alloggi ERP sfitti al 31/12/2016</b>	<b>75</b>
	3.139
<b>Alloggi di proprietà Arezzo Casa al 31/12/2016</b>	<b>59</b>
<b>Altri alloggi in gestione di proprietà di terzi</b>	<b>619</b>
<b>-Locali uso diverso da abitazione</b>	<b>68</b>
<b>Totale patrimonio gestito</b>	<b>3.885</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 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.

Nel corso dell'esercizio 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 31/12/2016 hanno prodotto le seguenti risultanze

<b>Ricavi</b>		
Ricavi da canoni	105.196	
Altri ricavi e proventi imputati alla gestione	1.373	
	<b>106.569</b>	
<b>Costi</b>		
Costi imputati alla gestione		3.647
Spese per attivazione mutui		89.034
Spese di manutenzione		3.456
Quota dei costi del personale		14.921
Imposte ipotecarie		9.500
Interessi passivi su mutui		47.318
		<b>167.876</b>
<b>Sbilancio anno 2016</b>	<b>-</b>	<b>61.307</b>

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 31/12/2016 hanno prodotto le seguenti risultanze

Ricavi				
Canoni di locali ad uso diverso	114.447			
Compensi per gestioni c/terzi	224.995			
Altri ricavi di competenza	121.555			
	<b>460.997</b>			
Costi				
Costi imputati alle gestione		56.277		
Quota dei costi del personale		253.653		
		<b>309.930</b>		
Utile di gestione		151.067		

I condomini gestiti, tutti muniti di un proprio codice fiscale come previsto dalla legge, sono pari a 88 per un totale di n. 619 alloggi di proprietà privata amministrati

**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 scaduto attualmente in proroga.

**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.

**15. 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 attenzione.

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

## 16. Disposizioni per l'attività delle società *in house*

Arezzo Casa ai fini del rispetto degli obiettivi di finanza pubblica, essendo una società affidataria "*In house providing*" di servizi 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:

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

Con l'approvazione del Decreto Legislativo n. 175/2016 questa Società ha provveduto con delibera n. 26 del 20/12/2016 ad adottare il regolamento relativo ai criteri e le modalità con cui effettuare le assunzioni di personale facendo riferimento all'art. 35, comma 3, del DLgs 165/2001

### 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 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'A.V.C.P. (autorità di Vigilanza sui contratti pubblici) nella deliberazione n. 26/2013 entro il 31 gennaio 2017 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.

### 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 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). Arezzo Casa applica tali disposizioni

### d) *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 S.p.A." che il beneficiario non sia inadempiente per cartelle di pagamento superiori a detto importo.

### e) *Limiti alla composizione degli organi amministrativi ed ai relativi compensi*

E' stata pubblicata in Gazzetta Ufficiale la legge del 27 febbraio 2017, n. 19 che ha convertito in legge, con modificazioni il D.L. 30/12/2016 n. 244 ovvero il c.d. decreto Milleproroghe. E' stata prevista l'intesa in Conferenza unificata per l'emanazione del decreto del presidente del Consiglio dei ministri relativo alla determinazione dei requisiti di onorabilità, professionalità e autonomia dei componenti degli organi amministrativi e di controllo di società a controllo pubblico. L'intesa è prevista altresì per il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze che definirà gli indicatori dimensionali quantitativi e qualitativi al fine di individuare fino a cinque fasce per la classificazione delle società a controllo pubblico. Il termine per l'adeguamento delle società a controllo pubblico alle disposizioni in tema di *governance* societaria è fissato al 31 Luglio 2017.

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 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



**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'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.

**g) 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, le società partecipate sono tenute a considerare tali disposizioni come principi di riferimento conformandosi alla "riduzione" di tali spese.

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

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 e successive integrazioni e modifiche. Nelle ultime settimane ci sono stati importanti cambiamenti normativi che hanno stravolto il quadro delle disposizioni in vigore: il D.Lgs. 97/2016 (trasparenza e accesso civico "FOIA") Il 28 Dicembre 2016 ANAC ha approvato la Delibera 1310 all'interno della quale definisce e chiarisce le modalità operative per adempiere agli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione informazioni secondo quanto previsto del decreto Trasparenza.

Risultano notevolmente interessanti le novità introdotte relativamente a:

- variazioni apportate nell'ambito di applicazione del decreto Trasparenza, chiarendo esplicitamente l'elenco delle amministrazioni soggette all'adempimento;
- riconoscimento dell'istituto dell'accesso civico, a cui può far ricorso chiunque, anche in caso di mancata pubblicazione dei dati da parte della SA, con apposita istanza rivolta al Responsabile della Trasparenza che è tenuto entro 30 giorni a concludere il procedimento di accesso;
- attribuzione diretta all'ANAC dei poteri di emissione di sanzioni pecuniarie;
- unificazione del programma triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza.

Colpisca come ANAC in questa delibera vada a focalizzare l'attenzione sulla qualità delle informazioni che la stazione appaltante rende disponibili per la pubblicazione.

L'articolo 3 infatti chiarisce le caratteristiche imprescindibili che i dati oggetto di pubblicazione devono possedere: "integrità, facile accessibilità, conformità ai documenti originali, indicazione della provenienza e riutilizzabilità".

Oltre a definire le caratteristiche del dato pubblicato, l'Autorità fornisce una serie di indicazioni puntuali a disposizione delle stazioni appaltanti, nello specifico:

- i dati devono essere esposti in tabelle sintetiche accessibili e fruibili dall' area Amministrazione trasparente del sito istituzionale;
- deve essere fornita indicazione della iniziale di pubblicazione e della data di aggiornamento del dato;
- la pubblicazione deve durare cinque anni e decade, allo scadere del quinquennio, l'obbligo di mantenere i dati pregressi all'interno di una sezione di archivio sul sito istituzionale.

**Approvazione del bilancio**

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31/12/2016 così come presentato.

Arezzo, li 19 Aprile 2017

**Per il Consiglio d'Amministrazione**

**Il Presidente Gilberto Dindalini**

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.

# Arezzo Casa - Società per Azioni

Capitale sociale euro 3.120.000,00# i.v.

Sede in Arezzo

Via Margaritone n. 6

R.I. di Arezzo - Cod. Fisc. 01781060510

## Prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle varie attività dell' Azienda

### Situazione al 31/12/2016

	<b>RICAVI</b>	<b>COSTI</b>	<b>ECCEDENZE</b>
<b>GESTIONI IMMOBILIARI</b>			
Gestione alloggi ERP (Residuo gettito canoni 2°c. art 23 LR.96/96)	€ 6.495.517,28	€ 6.440.851,01	
		€ 54.666,27	
	€ 6.495.517,28	€ 6.495.517,28	
Gestione alloggi di proprietà	€ 106.569,61	€ 167.876,47	-€ 61.306,86
<b>TOTALE GESTIONI IMMOBILIARI</b>	<b>€ 6.602.086,89</b>	<b>€ 6.663.393,76</b>	<b>-€ 61.306,86</b>
<b>GESTIONI DIVERSE C/TERZI</b>			
Gestioni diverse per c/Terzi	€ 460.996,96	€ 309.930,12	€ 151.066,84
	€ 460.996,96	€ 309.930,12	€ 151.066,84
<b>ALTRE ATTIVITA'</b>			
Attività finanziarie e oneri straordinari	€ 29.879,29	€ 7.775,09	€ 22.104,20
<b>TOTALE ALTRE ATTIVITA'</b>	<b>€ 29.879,29</b>	<b>€ 7.775,09</b>	<b>€ 22.104,20</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>€ 7.092.963,15</b>	<b>€ 6.981.098,97</b>	<b>€ 111.864,18</b>

Utile d'esercizio

€ 111.864,18

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

		1	2	3	4	5	6
		ESERCIZIO 2016	Ricavi e prov. diversi comuni alle attività	Gestione immobiliare Alloggi ERP	Gestione immobiliare Alloggi di proprietà Società	Gestione diverse per c/terzi	Altre attività Attività finanziarie e Oneri Straordinari
<b>RICAVI</b>							
<b>A VALORE DELLA PRODUZIONE</b>							
	<b>1 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI</b>	5.625.123,84 €	403.875,41 €	5.142.599,60 €	105.196,46 €	389.769,84 €	7.557,94 €
	<b>RICAVI DELLE VENDITE</b>						
41.01	di interventi costruttivi						
41.01.01	di interventi di risanamento e ristruttur. di serv. residenz.						
41.01.02	di opere di urbanizzazione						
41.01.03	di materiali						
41.01.04							
	<b>RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE</b>	5.625.123,84 €	403.875,41 €	5.142.599,60 €	105.196,46 €	389.769,84 €	7.557,94 €
41.02.01	Canoni di locazione	3.958.186,44 €		3.843.739,23 €		114.447,21 €	
41.02.01.0001	*canoni di alloggi di erp di proprietà di terzi	3.775.437,32 €		3.775.437,32 €			
41.02.01.0002	*canoni di alloggi La Meridiana	40.226,52 €		40.226,52 €			
41.02.01.0003	*canoni di locali ad uso diverso di abitazione di proprietà di terzi	114.447,21 €				114.447,21 €	
41.02.01.0004	*canone oggettivo alloggi siffiti	15.095,81 €		15.095,81 €			
41.02.01.0005	*canone oggettivo alloggi Occupati abusivamente	8.171,40 €		8.171,40 €			
41.02.01.0006	*canoni posti auto Arezzo Via Malpighi	2.828,18 €		2.828,18 €			
41.02.01.0007	*canoni emergenze abitative Arezzo						
41.02.01.0008	* alloggio equo canone comune di Castiglion Fiorentino	1.980,00 €		1.980,00 €			
41.02.02	Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione Stabili	421.304,99 €	403.875,41 €	178.880,20 €		235.466,85 €	7.557,94 €
41.02.02.0001	*quote amministrazione alloggi ceduti in proprietà	3.806,25 €				3.806,25 €	
41.02.02.0002	*quote amministrazione locali ceduti in proprietà						
41.02.02.0003	*quote amministrazione alloggi e locali gestiti per c/terzi						
41.02.02.0004	*compensi per gestioni condominiali	224.995,21 €	224.995,21 €			224.995,21 €	
41.02.02.0005	*rimborso imposta di bollo su canoni	9.080,12 €	9.080,12 €	9.080,12 €			
41.02.02.0006	*rimb. per stipulaz. contratti	53.490,50 €	53.490,50 €	53.490,50 €			
41.02.02.0007	*corrispettivi per gestione rientri G.S.	1.913,44 €					1.913,44 €
41.02.02.0008	*rimborso spese emissioni RID						
41.02.02.0009	*rimborsi per procedimenti legali	53.632,63 €	53.632,63 €	53.632,63 €			
41.02.02.0010	*corrispettivi diversi						
41.02.02.0012	*rimborso spese fatturazione	37.369,85 €	37.369,85 €	37.369,85 €			
41.02.02.0013	*rimborso spese postali	10.272,58 €	10.272,58 €	10.272,58 €			
41.02.02.0014	*corrispettivi graduatorie per c/comuni						
41.02.02.0015	*rimborso spese tecnici esterni manutenzioni straordinarie	15.034,52 €	15.034,52 €	15.034,52 €			
41.02.02.0016	*rimborso spese assicurazione stabili	6.665,39 €				6.665,39 €	
41.02.02.0017	*corrispettivi per fiscalità condomini						
41.02.02.0018	*corrispettivi per gestione alloggi privati						
41.02.02.0019	*corrispettivi per gestione alloggi famiglia						
41.02.02.0020	*rimborso spese gestione risorse sfratti	5.644,50 €					5.644,50 €
41.02.03	Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione Stabili	167.736,69 €		147.880,91 €		19.855,78 €	
41.02.03.0001	*quote manutenzione alloggi ceduti in proprietà						
41.02.03.0002	*quote manutenzione locali ceduti in proprietà						
41.02.03.0003	*quote manutenzione alloggi gestiti per c/terzi	50.937,96 €		50.937,96 €			
41.02.03.0004	*rimborsi da assicurazione per danni a fabbricati	116.768,36 €	116.768,36 €	96.917,74 €		19.850,62 €	
41.02.03.0005	*rimborsi per esecuzione opere di manutenzione.		30,37 €	25,21 €		5,16 €	
41.02.03.0006	*rimborsi per esecuzione opere di manutenzione ditte appaltatrici						

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

		RICAVI	ESERCIZIO 2016	Ricavi e prov. diversi comuni alle attività	Gestione Immobiliare		Gestione immobiliare Alloggi di proprietà Società	Gestione diverse per c/terzi	Altre attività Attività finanziarie e Oneri Straordinari
					Alloggi ERP				
41.02.04	Rimborsi gestione servizi fabbricati a locazione		€ 952.724,67		€	952.724,67			
41.02.04.0001	Rimborsi gestione servizi fabbricati a locazione		€ 952.724,67		€	952.724,67			
41.02.05	Canoni diversi								
41.02.05.0001	*affitti delle aree								
41.02.05.0002	*gestioni agricole delle aree								
41.02.05.0003	*altri proventi								
41.02.07	Canoni alloggi di proprietà		€ 105.196,46		€	105.196,46			
41.02.05.0001	S.Giovanni Valdarno/Castel S.Niccolò/Foliano della Chiana		€ 105.196,46		€	105.196,46			
41.02.08	Indennità Occupazione abusiva		€ 13.621,13		€	13.621,13			
41.02.08.0001	Indennità occupazione abusiva L.96/96 int Lg. 41/2015 art.34		€ 13.621,13		€	13.621,13			
41.03	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER INTERVENTI EDILIZI		€ 5.753,46		€	5.753,46			
41.03.01	Attività costitutiva								
41.03.01.0001	*compensi per interventi costruttivi								
41.03.01.0002	*compensi per interventi di manut.straordinaria,ristrutt.e recupero								
41.03.01.0003	*compensi per abbattimento barriere architettoniche								
41.03.01.0004	*compensi per altri interventi								
41.03.01.0005	*proventi per relazioni tecniche								
41.03.01.0006	*compensi per contratto di quartiere		€ 5.753,46		€	5.753,46			
41.03.01.0007	*corrispettivi per sopralluoghi ufficio tecnico								
2	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI, FINITI								
42.01	Rimanenze di interventi costruttivi								
42.01.01	Rimanenze di interventi costruttivi destinati alla vendita								
42.01.01.0001	*rimanenze iniziali di interventi costruttivi destinati alla vendita								
42.01.01.0002	*rimanenze finali di interventi costruttivi dest.alla vendita								
42.02	Rimanenze di interventi di risanam.e ristrutturazione								
42.02.01	Rimanenze di interventi di risanam.e ristruttur.destinati alla vendita								
42.02.01.0001	*rimanenze iniziali di interventi di risan.e ristruttur.destinati alla vend.								
42.02.01.0002	rimanenze finali di interventi di risan.e ristruttur.destinati alla vendita								
42.03	Rimanenze di servizi residenziali								
42.03.01	rimanenze di servizi residenziali destinati alla vendita								
42.03.01.0001	*rimanenze iniziali di servizi residenziali destinati alla vendita								
42.03.01.0002	*rimanenze finali di servizi residenziali destinati alla vendita								
3	VARIAZIONE DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE								
43.01	Rimanenze di interventi costruttivi per c/terzi								
43.01.01	rimanenze di interventi costruttivi per c/terzi								
43.01.01.0001	*rimanenze iniziali di interventi costruttivi per c/terzi								
43.01.01.0002	*rimanenze finali di interventi costruttivi per c/terzi								
43.02	Rimanenze di interventi di risanamento e ristruttur.per c/terzi								
43.02.01	rimanenze di interventi di risanamento e ristruttur.per c/terzi								
43.02.01.0001	*rimanenze iniziali di interventi di risanamento e ristruttur.per c/terzi								
43.02.01.0002	*rimanenze finali di interventi di risanamento e ristruttur.per c/terzi								
43.03	Rimanenze di servizi residenziali per c/terzi								
43.03.01	rimanenze di servizi residenziali per c/terzi								
43.03.01.0001	*rimanenze iniziali di servizi residenziali per c/terzi								
43.03.01.0002	*rimanenze finali di servizi residenziali per c/terzi								

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

RICAVI		ESERCIZIO 2016	Ricavi e prov. diversi comuni alle attività	Gestione Immobiliare Alloggi ERP	Gestione Immobiliare Alloggi di proprietà Società	Gestione diverse per c/terzi	Altre attività Attività finanziarie e Oneri Straordinari
	<b>4 INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI</b>	€ 333.478,11		€ 333.478,11			
	<b>CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA</b>						
44.01	capitalizzazione costi interventi costruttivi	€ 47.501,18		€ 47.501,18			
44.01.01.0001	*Spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi	€ 47.501,18		€ 47.501,18			
44.01.02	capitalizzazione costi realizzazione servizi residenziali						
44.01.02.0001	*Spese tecniche di realizzazione servizi residenziali						
44.02	<b>CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA</b>	€ 285.976,93		€ 285.976,93			
44.02.01	capitalizzazione costi intervy. manut.straord.,risan.,ristrutt.e recupero	€ 285.976,93		€ 285.976,93			
44.02.01.0001	*Spese tecniche di realiz.interv. manut.straord.,risan.,ristrutt.e recup.						
	<b>5 ALTRI RICAVI E PROVENTI</b>	€ 1.091.687,28		€ 999.087,01	€ 1.373,15	€ 91.227,12	
45.01	Rimborsi e proventi diversi	€ 1.091.687,28		€ 999.087,01	€ 1.373,15	€ 91.227,12	
45.01.01	altri proventi						
45.01.01.0001	*recupero spese istruttoria pratiche diverse	€ 1.091.687,28	€ 146.566,44	€ 999.087,01	€ 1.373,15	€ 91.227,12	
45.01.01.0002	*rimborsi da assicurazioni per danni	€ 2.980,10	€ 2.980,10	€ 2.443,68	€ 29,80	€ 506,62	
45.01.01.0003	*rimborsi imposta di bollo	€ 823,32	€ 823,32	€ 675,12	€ 8,23	€ 139,96	
45.01.01.0004	*altri rimborsi e proventi diversi	€ 133.424,23	€ 133.424,23	€ 109.407,87	€ 1.334,24	€ 22.682,12	
45.01.01.0005	*registrazione contratti di appalto	€ 693,88	€ 693,88	€ 693,88			
45.01.01.0008	* rimborso da assicurazioni per infortuni dipendenti	€ 9.251,26	€ 9.251,26	€ 9.251,26			
45.01.01.0010	* sanzione legge regionale 96/96 art. 28 e 37	€ 49.322,26	€ 49.322,26	€ 49.322,26			
45.01.01.0011	*CD gare d'appalto	€ 22.563,58	€ 22.563,58	€ 22.563,58			
45.01.01.0012	*Rimborso INAIL Collaboratori	€ 87,53	€ 87,53	€ 71,77	€ 0,88	€ 14,88	
45.01.01.0013	*Differenza canoni alloggi privati						
45.01.01.0014	*Rimborsi gestione pratiche Agenzia Casa	€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00			
45.01.01.0015	*Rimborsi certificati bianchi	€ 2.014,94	€ 2.014,94	€ 2.014,94			
45.01.01.0016	*Rimborsi incentivi conto termico	€ 15.710,97	€ 15.710,97	€ 15.710,97			
45.01.01.9998	*Proventi derivanti da recupero di crediti imputati a perdite negli esercizi pr.	€ 355.077,57	€ 355.077,57	€ 355.077,57			
45.01.01.9999	*Proventi derivanti da componenti positivi esercizi precedenti	€ 499.477,64	€ 499.477,64	€ 431.534,10		€ 67.883,54	
45.01.02	Rimborsi gestione Speciale						
45.01.02.0001	Rate amm.to mutui su alloggi e locali interessi attivi						
45.01.03	Contributi in conto esercizio						
45.01.02.0001	*dallo Stato						
45.01.02.0002	*dalla Regione						
45.01.02.0003	*da altri Enti						
45.01.02.0004	*contributo partecipazione utenza manutenzione						
	<b>15 PROVENTI DA PARTECIPAZIONE</b>						
60.01	da imprese controllate						
60.02	da imprese collegate						
60.03	altri						
	<b>16 ALTRI PROVENTI FINANZIARI</b>	€ 42.673,92		€ 20.352,57			€ 22.321,35
61.01	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni						
61.01.01	da imprese controllate						
61.01.02	da imprese collegate						

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

	RICAVI	ESERCIZIO 2016	Ricavi e prov. diversi comuni alle attività	Gestione immobiliare		Gestione immobiliare Alloggi di proprietà Società	Gestione diverse per c/terzi	Altre attività Attività finanziarie e Oneri Straordinari
				Alloggi ERP				
61.01.03	da controllanti							
61.01.04	altri							
61.02	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni							
61.02.01	titoli emessi o garantiti dallo Stato							
61.02.02	obbligazioni e cartelle fondarie							
61.02.03	altri titoli a reddito fisso							
61.03	da titoli iscritti nell'attivo circolante							
61.04	proventi diversi dai precedenti	€ 42.673,92		€ 20.352,57				€ 22.321,35
61.04.01	da imprese controllate							
61.04.02	da imprese collegate							
61.04.03	da controllanti							
61.04.04	altri	€ 42.673,92		€ 20.352,57				€ 22.321,35
61.04.04.0001	interessi su depositi presso Banche	€ 22.321,35						
61.04.04.0002	interessi su depositi presso Amministrazione Postale							
61.04.04.0003	interessi su depositi presso Tesoreria Provinciale							
61.04.04.0004	interessi da assegnatari per dilazione debiti							
61.04.04.0005	*interessi da assegnatari per indennità di mora su canoni scaduti	€ 18.821,89		€ 18.821,89				
61.04.04.0006	*interessi su crediti diversi	€ 1.550,68		€ 1.550,68				
61.04.04.0007	*interessi attivi diversi							
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE							
18	Rivalutazioni							
65.01	di partecipazioni							
65.02	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni							
65.02.01.0001	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni							
65.03	di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono immob.							
65.03.01.0001	di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono immob.							
	TOTALE PROVENTI E RICAVI DELL'ESERCIZIO	€ 7.092.963,15	€ 403.875,41	€ 6.495.517,28	€ 106.569,61	€ 460.996,96	€ 29.879,29	
	TOTALE	€ 7.092.963,15	€	€ 6.495.517,28	€ 106.569,61	€ 460.996,96	€ 29.879,29	







RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

		ESERCIZIO 2016		Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestione Immobili ERP	Gestione Immobili di proprietà Arezzo Casa	Gestioni diverse per conto terzi	Altre attività
COSTI		€	€		€	€		Attività finanziaria e Oneri Straordinari
32.02.02	Spese di manutenzione degli stabili		1.280.193,14		1.280.193,14			
32.02.02.0001	*materiali utilizzati							
32.02.02.0002	*costi di manutenzione ordinaria e straordinaria alloggi ERP	€	1.227.065,20		1.227.065,20			
32.02.02.0003	*Allogi di risulta 2016	€	7.771,48		7.771,48			
32.02.02.0004	*alloggi emergenza abitativa							
32.02.02.0005	*eventi atmosferici eccezionali del 3/07/2016	€	45.356,46		45.356,46			
32.02.02.0006	*spese tecniche							
32.02.07	Spese di manutenzione fabbricati in proprietà	€	3.456,20			3.456,20		
32.02.07.0001	* costi di manutenzione fabbricati in proprietà	€	3.456,20			3.456,20		
32.02.03	Canoni emergenze abitative							
32.02.03.0001	*Alloggio Arezzo Via dell'Agania	€	-					
32.02.03.0002	*Alloggio Arezzo Via Firenze	€	-					
32.02.03.0003	*Alloggio Arezzo Via Romana	€	-					
32.02.03.0004	*Alloggi Fraternalità dei Laici							
32.02.03.0005	*Manutenzione alloggi emergenza abitativa	€	1.143,22		1.143,22			
32.02.03.0006		€	1.143,22		1.143,22			
32.04.01	Spese gestione servizi alloggi a locazione	€	877.365,19		877.365,19			
32.04.01.0001	Fabbricati a locazione	€	877.365,19		877.365,19			
32.03.01	Spese dell'attività costruttiva							
32.03.01.0001	*proiezioni							
32.03.01.0002	*direzione e assistenza lavori							
32.03.01.0003	*commissioni e collaudi							
32.03.01.0004	*consulenze tecniche	€	8.920,71		8.920,71			
32.03.01.0005	*procedimenti legali	€	14.111,35		14.111,35			
32.03.01.0006	*altre spese tecniche	€	1.172,18		1.172,18			
32.03.01.0007	*onorari pratiche conto termico	€	6.061,07		6.061,07			
32.03.01.0008	*onorari pratiche GSE conto termico	€	250,00		250,00			
32.03.01.0009	* campionamento analisi amianto	€	30.515,31		30.515,31			
32.03.01.0010		€	329.647,22		329.647,22			
8	COSTI PER GODIMENTO BENI DEI TERZI	€	329.647,22		329.647,22			329.647,22 €
33.01.01	canoni di locazione	€	5.940,00		5.940,00			
33.01.01.0001	canoni di locazione beni immobili	€	5.940,00		5.940,00			
33.01.01.0002	canoni di locazione beni mobili	€	5.940,00		5.940,00			
33.01.02	canoni per software	€	4.525,50		4.525,50			
33.01.03	canoni per software	€	4.525,50		4.525,50			
33.01.03.0001	canoni per locazioni finanziarie	€	319.181,72		319.181,72			
33.01.04	canoni di concessione	€	319.181,72		319.181,72			
33.01.04.0001	canone di concessione alloggi ERP dei comuni	€	319.181,72		319.181,72			
9	COSTI PER IL PERSONALE	€	1.492.073,67	€	1.223.500,41	€	14.920,74	€ 253.652,52
34.01.01	salari e stipendi	€	1.111.538,02	€	911.461,18	€	11.115,38	€ 188.961,46
34.01.01.0001	salari e stipendi	€	1.111.538,02	€	911.461,18	€	11.115,38	€ 188.961,46
34.01.01.0002	*tributazioni e indennità al personale	€	1.078.955,80	€	884.743,76	€	10.789,56	€ 183.422,49
34.01.01.0003	*lavoro straordinario	€	16.959,22	€	13.905,56	€	169,59	€ 2.883,07
34.01.01.0004	*indennità sostitutiva mensa	€	15.623,00	€	15.623,00	€	156,23	€ 2.655,91

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

		ESERCIZIO 2016		Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestione Immobili ERP	Gestione Immobili di proprietà Arezzo Casa	Gestioni diverse per conto terzi	Altre attività
		€	€	€	€	€	€	Attività finanziarie e Oneri Straordinari
<b>COSTI</b>								
34.01.02	oneri sociali	€	291.619,21	€	239.127,75	€	49.575,27	
34.01.02.0001	*Eni previdenziali	€	238.039,47	€	195.192,37	€	40.466,71	
34.01.02.0002	*Eni assicurativi	€	23.125,14	€	18.962,61	€	3.931,27	
34.01.02.0003	*Eni previdenziali INPS	€	30.454,60	€	24.972,77	€	5.177,28	
34.01.03	trattamento di fine rapporto (TFR)	€	87.519,44	€	71.765,94	€	14.878,30	
34.01.03.0001	*trattamento di fine rapporto	€	87.519,44	€	71.765,94	€	14.878,30	
34.01.03.0002	*trattamento di fine rapporto dipendenti cessati							
34.01.04	trattamento di quiescenza e simili							
34.01.04.0001	*accantonamento al fondo previdenza integrativa							
34.01.04.0002	*altri oneri per personale in quiescenza							
34.01.04.0003								
34.01.05	altri costi del personale	€	1.397,00	€	1.145,54	€	237,49	
34.01.05.0001	*partecipazione corsi aggiornamento	€	550,00	€	451,00	€	93,50	
34.01.05.0002	*spese per visite medico Aziendale	€	547,00	€	448,54	€	92,99	
34.01.05.0003	*Altre spese	€	300,00	€	246,00	€	51,00	
10	<b>AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>	€	<b>948.330,75</b>	€	<b>948.330,75</b>			
35.01	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€	181.430,04					
35.01.01	ammortamento costi di impianto e di ampliamento	€	37.379,41	€	37.379,41			
35.01.01.0001	*quota ammortamento costi di costituzione							
35.01.01.0002	*quota ammortamento altri costi							
35.01.03	ammortamento costi di ricerca, sviluppo e pubblicità							
35.01.03.0001	ammortamento diritti di brevetto ind. e diritti utilità opere ingegno							
35.01.03.0002	*quota ammortamento del software di proprietà							
35.01.04	*quota ammortamento del software di produz. interna							
35.01.04.0001	ammortamento concessioni, licenze, marchi e diritti simili	€	23.616,29	€	23.616,29			
35.01.05	*quota ammortamento del software in licenza d'uso							
35.01.05.0001	Ammortamento costi pluriennali							
35.02	* quota ammortamento costi capitalizzati	€	13.763,12	€	13.763,12			
35.02.01	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€	144.050,63	€	144.050,63			
35.02.01.0001	ammortamento fabbricati	€	109.404,47	€	109.404,47			
35.02.01.0002	*quota degli stabili di proprietà in locazione							
35.02.01.0003	*quota degli stabili in proprietà superficiera in locazione							
35.02.01.0004	*quota degli stabili di proprietà in uso diretto	€	109.404,47	€	109.404,47			
35.02.01.0005	*quota degli stabili ultimati							
35.02.02	* quota dei servizi residenziali	€	1.814,88	€	1.814,88			
35.02.02.0001	ammortamento impianti e macchinari							
35.02.02.0002	*quota ammortamento impianti generici	€	1.814,88	€	1.814,88			
35.02.02.0003	*quota ammortamento impianti specifici							
35.02.03	*quota ammortamento macchinari							
35.02.04	ammortamento attrezzature industriali e commerciali							
35.02.04.0001	ammortamento altri beni	€	32.831,28	€	32.831,28			
35.02.02.0002	*quota ammortamento mobili e arredi	€	6.219,84	€	6.219,84			
35.02.02.0003	*quota ammortamento macchine ordinarie per ufficio	€	26,81	€	26,81			
35.02.02.0004	*quota ammortamento macchine elettron. ed elettrom. per ufficio	€	10.154,46	€	10.154,46			
35.02.02.0005	*quota ammortamento altri impianti e macchine							
35.02.02.0006	*quota ammortamento autoveicoli	€	8.641,11	€	8.641,11			
35.02.02.0007	*quota ammortamento motocarri, cicli e motocicli							
35.02.02.0008	*quota ammortamento attrezzatura varia	€	7.603,52	€	7.603,52			
35.02.02.0009	*quota ammortamento beni inferiori € 516,46	€	185,54	€	185,54			

948.330,75 €

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

		ESERCIZIO 2016		Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestione Immobili ERP	Gestione Immobili di proprietà Arezzo Casa	Gestioni diverse per conto terzi	Altre attività	
								Attività finanziarie e Oneri Straordinari	
		<b>COSTI</b>							
35.03	altre svalutazioni delle immobilizzazioni								
35.03.01	quota ammortamento altri beni	€	766.900,71		€	766.900,71			
35.04	svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante								
35.04.01	accantonamento per rischi su crediti	€	4.785,58		€	4.785,58			
35.04.01.0001	accantonamento per rischi crediti minimi	€	743.742,41		€	743.742,41			
35.04.01.0003	*quota al fondo rischi su crediti per indennità di mora	€	18.372,72		€	18.372,72			
11									
		<b>VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME.</b>							
36.01	SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI								
36.01.01	variazioni delle rimanenze di materie prime								
36.01.01.0001	rimanenze di materie prime								
36.01.01.0002	*rimanenze iniziali di materie prime								
36.01.01.0003	*rimanenze finali di materie prime								
12	ACCANTONAMENTI PER RISCHI	€	249.449,35		€	249.449,35			
37.01	accantonamento al fondo plusvalenze	€	249.449,35		€	249.449,35			
37.02	Accantonamento al fondo rischi per contenzioso INPS	€	249.449,35		€	249.449,35			
13	ALTRI ACCANTONAMENTI	€	270.260,42		€	270.260,42			
38.01	accantonamento al fondo manutenzione stabili	€	254.799,17		€	254.799,17			
38.02	accantonamento al fondo manutenzione alloggi erp	€	254.799,17		€	254.799,17			
38.03	accantonamento finanziario stabili costruiti su diritto di superficie	€	15.461,25		€	15.461,25			
38.04	accanti.al fondo manutenz.e ripristino dei beni gratularm.devolubili	€	15.461,25		€	15.461,25			
38.04.01	altri accantonamenti	€	15.461,25		€	15.461,25			
38.04.01.0001	Accant.F.do soc.situaz.disaio econ.L.R.36/1996 art.32bis	€	15.461,25		€	15.461,25			
14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	€	791.097,53		€	781.597,53	€	9.500,00	
39.01	oneri diversi di gestione	€	791.097,53		€	781.597,53	€	9.500,00	
39.01.01	oneri diversi di gestione								
39.01.01.0001	minusvalenze ordinarie								
39.01.01.0002	*Minusvalenze da alienazioni di beni strumentali	€	266.403,47		€	266.403,47			
39.01.02	Sopratvenienze e insusistenze passive								
39.01.02.0001	*perdita su crediti dell'attivo circolante	€	24.465,52		€	24.465,52			
39.01.02.0002	*perdita su crediti verso utenti								
39.01.02.0003	*insufficienza di fondi per rischi ed oneri	€	2,09		€	2,09			
39.01.02.0004	*arrotondamenti passivi								
39.01.02.0005	*rimborsi vari	€	241.935,86		€	241.935,86			
39.01.02.0006	* Costi relativi ad esercizi precedenti	€	178.803,51		€	178.803,51			
39.01.02.0008	Costi ed oneri diversi	€	16.969,00		€	16.969,00			
39.01.03	*contributi associativi								
39.01.03.0001	*spese sociali per l'utenza	€	4.945,04		€	4.945,04			
39.01.03.0002	*acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni varie	€	68.273,40		€	68.273,40			
39.01.03.0003	*quota 0,50% valore locativo alla Gestione Speciale	€	30.922,50		€	30.922,50			
39.01.03.0004	*quota al fondo sociale regionale erp	€	54.666,27		€	54.666,27			
39.01.03.0005	*residuo gettito da canoni 2 c.art.23 L.R.36/1996	€			€				
39.01.03.0006	* oneri diversi	€			€				
39.01.03.0007	* interessi/sanzioni ravvedimenti	€	379,53		€	379,53			
39.01.03.0008									
39.01.03.0009									
39.01.03.0010									

249.449,35 €

270.260,42 €

791.097,53 €

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

	ESERCIZIO 2016		Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestione Immobili ERP	Gestione Immobili di proprietà Arezzo Casa	Gestioni diverse per conto terzi	Altre attività Attività finanziarie e Oneri Straordinari
	€	€					
<b>COSTI</b>							
* pratiche telematiche CCIAA	€	363,00		€			
* altri costi non deducibili	€	284,77		€			
	€	345.890,55		€	9.500,00		
39.01.04							
39.01.04.0001	€	102.667,46		€			
39.01.04.0002	€	9.500,00		€	9.500,00		
39.01.04.0003	€	516,46		€			
39.01.04.0004	€	13.846,23		€			
39.01.04.0005	€	15.708,00		€			
39.01.04.0007	€	189.430,55		€			
39.01.04.0008	€	3.952,10		€			
39.01.04.0009	€	539,75		€			
39.01.04.0011	€	8.608,00		€			
39.01.04.0012	€	704,00		€			
39.01.04.0013	€	418,00		€			

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

COSTI		ESERCIZIO 2016	Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestione Immobili ERP	Gestione Immobili di proprietà Arezzo Casa	Gestioni diverse per conto terzi	Altre attività
		€	€	€	€	€	Attività finanziarie e Oneri Straordinari
C	ONERI FINANZIARI	€ 49.463,77		€ 2.145,96	€ 47.317,81		
	INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI	€ 49.463,77		€ 2.145,96	€ 47.317,81		
50.01	da imprese controllate						
50.02	da imprese collegate						
50.03	da controllanti						
50.04	altri	€ 2.145,96		€ 2.145,96			
50.04.01	interessi ed oneri bancari e postali						
50.04.01.0001	*interessi bancari e postali						
50.04.01.0002	*spese su depositi bancari e postali	€ 2.145,96		€ 2.145,96			
50.04.01.0003	*interessi ed oneri sconto ed incasso effetti						
50.04.01.0004	interessi su mutui	€ 47.317,81			€ 47.317,81		
50.04.02	*di alloggi allocazione mutuo Nuova Banca Etruria	€ 10.739,13			€ 10.739,13		
50.04.02.0001	*di alloggi allocazione mutuo Chianti Banca	€ 36.578,68			€ 36.578,68		
50.04.02.0002	*di alloggi locali e servizi residenz. costruiti senza contributo						
50.04.02.0003	*di alloggi locali e servizi residenz. costruiti senza contributo						
50.04.02.0004	*di alloggi locali e servizi residenz. costruiti senza contributo						
50.04.02.0005	*di alloggi locali e servizi residenz. di edilizia agevolata o convenz.						
50.04.03	interessi ed oneri su altri debiti						
50.04.03.0001	*interessi su finanziamenti Cer						
50.04.03.0002	*interessi su debiti verso fornitori						
50.04.03.0003	*interessi su depositi cauzionali						
50.04.03.0004	*interessi ed oneri diversi						
50.04.03.0005							
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE						
19	Svalutazioni						
55.01	di partecipazioni						
55.02	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni						
55.03	di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni						
55.04	altre svalutazioni						
22	Imposte sul reddito dell'esercizio	€ 88.010,80		€ 88.010,80			
	Imposte sul reddito dell'esercizio						
90.01	Imposte correnti	€ 87.687,00		€ 87.687,00			
90.01.01	Iras	€ 87.687,00		€ 87.687,00			
90.01.01.0001	*Iras						
90.01.02	Irap	€ 52.767,00		€ 52.767,00			
90.01.02.0001	*Irap	€ 52.767,00		€ 52.767,00			
90.02	Imposte differite (anticipato)	-€ 52.443,20		-€ 52.443,20			
90.02.001	Imposte differite (anticipato)	-€ 52.443,20		-€ 52.443,20			
	*Imposte anticipate utilizzo						
	TOTALE COSTI DELL'ESERCIZIO	€ 6.981.098,97	€ 6.495.517,28	€ 88.010,80	€ 167.876,47	€ 309.930,12	€ 7.775,09

88.010,80 €

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

COSTI	ESERCIZIO 2016		Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestione Immobili ERP	Gestione Immobili di proprietà Arezzo Casa	Gestioni diverse per conto terzi	Altre attività
	€	€					
	€ 6.981.098,97	€ 167.876,47		€ 6.495.517,28	€ 309.930,12	€ 7.775,09	
	€ 111.864,18						
UTILE d'esercizio	€ 7.092.963,15						

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.