

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

**Bilancio al 31 Dicembre 2019**

## **RELAZIONE SULLA GESTIONE**

### **Sommario**

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

Signori Azionisti,  
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottoponiamo alla Vostra approvazione la presente relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dall'art. 2428 c.c. e quelle indicate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

## 1. Introduzione

Le informazioni fornite sono quelle ritenute utili ad avere un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché ad illustrare una descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società potrebbe essere esposta.

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

## 2. Situazione generale della Società – Profilo patrimoniale

L'esercizio chiude con un utile pari ad € 73.756 (esercizio precedente € 131.368).

### Andamento della gestione

Lo Stato Patrimoniale rielaborato secondo criteri finanziari consente di effettuare un primo confronto tra impieghi e fonti di finanziamento, in modo da verificare se la struttura patrimoniale è armonica ed equilibrata e viene confrontato con quello dell'esercizio precedente così come riportato nella seguente tabella:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Immobilizzazioni immateriali non ERP	11.048	11.061	- 13
Immobilizzazioni immateriali ERP	3.928.787	5.995.726	- 2.066.939
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>3.939.835</b>	<b>6.006.787</b>	<b>- 2.066.952</b>
Immobilizzazioni materiali non ERP	7.148.234	7.163.241	- 15.007
Immobilizzazioni materiali ERP	8.247.262	8.124.863	122.399
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>15.395.496</b>	<b>15.288.104</b>	<b>107.392</b>
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Crediti a medio lungo termine	-	-	-
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Attivo immobilizzato</b>	<b>19.335.331</b>	<b>21.294.891</b>	<b>- 1.959.560</b>
Crediti commerciali	1.061.199	924.634	136.565
Altri crediti	6.233.021	6.763.382	- 530.361
<b>Totale Crediti</b>	<b>7.294.220</b>	<b>7.688.016</b>	<b>- 393.796</b>
Attività finanziarie che non costituiscono imm.	1.244	1.244	-
<b>Totale Attività Finanziarie</b>	<b>1.244</b>	<b>1.244</b>	<b>-</b>
Disponibilità liquide cassa e cc/cc	6.934.367	8.630.550	- 1.696.183
Disponibilità liquide Tesoreria dello Stato	2.447.038	2.447.038	-
<b>Totale Disponibilità liquide</b>	<b>9.381.405</b>	<b>11.077.588</b>	<b>- 1.696.183</b>
Ratei e risconti attivi	66.235	66.205	30
<b>Attivo corrente</b>	<b>13.388.719</b>	<b>17.151.824</b>	<b>- 2.089.949</b>
<b>Totale Impieghi</b>	<b>32.724.050</b>	<b>38.446.715</b>	<b>- 5.722.665</b>
Debiti v/fornitori	530.385	804.580	- 274.195
Debiti tributari e previdenziali	114.003	219.317	- 105.314
Altri debiti	1.276.426	1.303.676	- 27.250
Debiti Vs banche a breve termine	147.682	146.000	1.682
Ratei passivi	268	58	210
Risconti c/vincolati	2.447.038	2.447.038	-
<b>Passività a breve termine</b>	<b>4.515.802</b>	<b>4.920.669</b>	<b>- 404.867</b>
Trattamento di fine rapporto	713.779	780.510	- 66.731
Fondi per rischi ed oneri	1.386.723	986.246	400.477
Altri debiti a medio lungo termine	1.530.817	2.149.018	- 618.201
Debiti Vs banche a m/l termine	3.176.100	3.325.464	- 149.364
Risconti per finanziamenti	21.216.426	24.498.590	- 3.282.164
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>28.023.845</b>	<b>31.739.828</b>	<b>- 3.715.983</b>
Capitale conferito	3.120.000	3.120.000	-
Riserve	2.745.479	2.614.107	131.372
Reddito netto	73.756	131.368	- 57.612
<b>Patrimonio netto</b>	<b>5.939.235</b>	<b>5.865.475</b>	<b>73.760</b>
<b>Totale Fonti</b>	<b>38.478.882</b>	<b>42.525.972</b>	<b>- 4.047.090</b>

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

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

Come previsto dal 2° comma dell'articolo 2428 Codice Civile si rappresentano alcuni indicatori sulla solidità patrimoniale e sulla liquidità dell'Azienda.

Escludendo dalla situazione patrimoniale riclassificata i valori delle attività ERP (disponibilità liquide presso la Tesoreria dello Stato) e fra le passività i risconti per finanziamenti si hanno i seguenti indicatori:

**Indici di solidità patrimoniale**

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

		Anno 2019	Anno 2018
Indice di autocopertura delle immobilizzazioni:			
A) <u>capitale proprio</u>	€ 5.939.235 =	0,83	0,82
impieghi fissi non ERP	€ 7.147.234		

**>0,70 situazione soddisfacente**

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

Indice di copertura globale delle immobilizzazioni			
B) <u>capitale proprio + debiti medio lungo termine</u>	€ 10.717.529 =	1,50	1,69
impieghi fissi non ERP	€ 7.147.234		

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

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

Indice di autonomia finanziaria			
C) <u>capitale proprio</u>	€ 5.939.235 =	34%	30%
capitale investito	€ 17.525.682		

Il capitale proprio rappresenta le risorse finanziarie dell'impresa, cioè il patrimonio netto, mentre il capitale investito corrisponde al totale attività, cioè all'ammontare complessivo degli investimenti patrimoniali, immobilizzati e circolanti, effettuati sia con risorse interne che di terzi. Tanto più è elevato il valore dell'indice, tanto più l'impresa si autofinanzia e tanto meno ricorre a fonti esterne di finanziamento.

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

Gli indici di cui sopra vanno comunque letti alla luce delle peculiarità strutturali della società, significativamente influenzata dai rilevanti rapporti di debito/credito con gli enti locali (Comuni soci e Regione), rapporti estranei alla gestione economica del patrimonio immobiliare affidato ed ai rischi ad essa connessi.

**Indici di liquidità**

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

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

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

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

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

		Anno 2019	Anno 2018
D) <u>attività correnti</u>	€ 14.296.066=	7,44	7,05
passività correnti	€ 1.920.814		

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

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

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

E) <u>attività a breve</u>	€ 14.228.587=	7,41	7,02
passività a breve	€ 1.920.814		

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

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

F) Margine di Tesoreria	€ 5.013.453	€ 6.302.977
(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.

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

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 evidenzia un utile di euro 73.756 al netto imposte di competenza pari a euro 85.003.

Il risultato ante imposte, pari a euro 114.994 è stato a sua volta determinato allocando ammortamenti e svalutazioni e altri accantonamenti per euro 1.065.205.

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

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi della gestione immobiliare	5.630.991	5.690.831	-59.840
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	359.785	105.577	254.208
Contributi in conto esercizio	0	0	0
Altri ricavi e proventi	1.629.609	810.253	819.356
Totale valore della produzione operativa	7.620.385	6.606.661	1.013.724
Costi esterni operativi	5.022.703	4.145.519	877.184
Valore aggiunto (VA)	2.597.682	2.461.142	136.540
Costo del lavoro	1.443.448	1.520.086	-76.638
<b>Margine operativo lordo (MOL)</b>	<b>1.154.234</b>	<b>941.056</b>	<b>213.178</b>
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	1.065.205	718.269	346.936
<b>Risultato operativo (RO)</b>	<b>89.029</b>	<b>222.787</b>	<b>-133.758</b>
Residuo gettito canoni	-180	-21.073	20.893
Proventi e oneri finanziari	26.145	-23.583	49.728
<b>Risultato ordinario</b>	<b>114.994</b>	<b>178.131</b>	<b>-63.137</b>
Plusvalore da fondi di investimento	-	-	-
<b>Reddito Lordo (RL)</b>	<b>114.994</b>	<b>178.131</b>	<b>-63.137</b>
Imposte correnti	- 85.003	- 59.600	25.403
Imposte anticipate	43.765	12.837	30.928
<b>Risultato netto (RN)</b>	<b>73.756</b>	<b>131.368</b>	<b>-57.612</b>

Ai sensi dell'art. 29 comma 1 lett.c) della Legge Regione Toscana n. 2/2019 si è provveduto a rilevare fra i costi e gli oneri 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), per l'importo di euro 180.

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

Le attività aziendali sono state suddivise in "Gestione immobili E.r.p.", "Gestioni immobili di proprietà Arezzo Casa S.p.A." e "Gestioni diverse per conto Terzi".

I costi e i ricavi inerenti l'"Area Tecnica" saranno di competenza delle "Gestioni Immobiliari".

I costi del personale addetto, i proventi e gli oneri generali sono stati suddivisi in proporzione al numero delle unità immobiliari gestite ERP; non ERP e per conto terzi.

Al 31/12/2019 la situazione risultava la seguente:

Tipologia	Numero immobili gestiti al 31/12/2019	Percentuale di attribuzione costi e ricavi
Alloggi ERP in locazione	3.096	80%
Alloggi di proprietà a locazione	59	1%
Alloggi gestiti per c/terzi	657	19%
Locali in locazione	73	
<b>TOTALE</b>	<b>3.885</b>	<b>100%</b>

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

Prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle varie attività dell' Azienda			
Situazione al 31/12/2019			
	RICAVI	COSTI	ECCEDENZE
<b>Gestioni Immobiliari</b>			
Gestione alloggi ERP	€ 7.185.785,00	€ 7.185.605,00	
Quota risorse art. 29 comma 1 lett.c) LRT 2/2019		€ 180,00	
	€ 7.185.785,00	€ 7.185.785,00	
Gestione alloggi di proprietà	€ 110.609,00	€ 110.886,00	-€ 277,00
<b>Totale</b>	€ 7.296.394,00	€ 7.296.671,00	-€ 277,00
<b>Gestioni diverse per c/Terzi</b>			
Gestioni diverse per c/Terzi	€ 388.491,00	€ 363.589,00	€ 24.902,00
<b>Totale</b>	€ 388.491,00	€ 363.589,00	€ 24.902,00
<b>Altre attività</b>			
Attività finanziarie e oneri straordinari	€ 49.131,00		€ 49.131,00
<b>Totale</b>	€ 49.131,00	€	€ 49.131,00
<b>Totale Generale</b>	€ 7.734.016,00	€ 7.660.260,00	€ 73.756,00

Pertanto si rileva che l'utile dell'esercizio di euro 73.756 deriva:

- per euro 24.902 dalle gestioni diverse c/terzi
- per euro 49.131 dalle attività finanziarie

che servono in parte a coprire la perdita, sia pur insignificante, della gestione degli alloggi di proprietà (euro 277).

#### Indicatori di redditività

In osservanza a quanto disposto dal 2° comma dell'art. 2428 del codice civile si rappresentano alcuni indicatori sulla redditività dell'azienda.

Si ritiene comunque che per la particolare attività svolta dalla società, costituita quasi esclusivamente dalla gestione dell'edilizia residenziale pubblica, che come tale risente di tutti i vincoli e dei limiti imposti dalle norme vigenti in materia, questi indicatori non possano avere un significato così importante come potrebbero invece averlo per aziende che svolgono attività rivolte al libero mercato.

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

		Anno 2019	Anno 2018
<b>ROI</b>	$\frac{\text{Risultato Operativo Lordo}}{\text{Capitale investito}}$	$\frac{1.154.054}{17.525.682} = 6,60\%$	5,90%

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

#### Return On Sales - Ritorno sulle vendite

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

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

#### Return On Equity

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

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

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

Con il termine di indicatori non finanziari si fa riferimento a dati quantitativi normalmente di natura non monetaria, in grado di rappresentare in maniera sintetica i fattori che influenzano la situazione aziendale. Di seguito si riportano alcuni indicatori che si ritengono significativi per la particolare attività svolta dalla società.

			Anno 2019	Anno 2018
<u>costi del personale</u>	€	<u>1.443.448</u>	=	€ 54.470
addetti		26,5		€ 52.416
<u>costi del personale</u>	€	<u>1.520.086</u>	=	18,9%
valore della produzione	€	7.620.385		23%
<u>costo degli organi sociali</u>	€	<u>66.720.</u>	=	0,90%
valore della produzione	€	7.620.385		1,00
<u>costo del personale</u>	€	<u>1.443.448</u>	=	€ 367,57
alloggi e locali gestiti		3.927		€ 398,24
<u>valore della produzione</u>	€	<u>7.620.385</u>	=	€ 287.562
addetti		26,5		€ 227.816
<u>canoni di locazione alloggi erp</u>	€	<u>3.698.547</u>	=	48,5%
valore della produzione	€	7.620.385		56%
<u>alloggi locati/gestiti</u>		<u>3.927</u>	=	148
addetti		26,5		132
<u>canone erp medio mensile</u>	€	<u>104.76</u>	=	43,00%
canone oggettivo medio mensile	€	242,72		41,30%

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

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

<u>costi di manutenzione</u>	€	<u>1.872.528</u>	=	47%
canoni di immobili in concessione	€	3.980.822		39,90%

Per questo indicatore la media delle undici aziende casa toscane si aggira intorno ad un valore pari al 32,40%.

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

<u>costi di manutenzione</u>	€	<u>1.872.528</u>	=	25,00%
totale dei costi della produzione	€	7.531.536		24,40%



Per questo indicatore la media delle undici aziende casa toscane si aggira intorno ad un valore pari al 22,00%.

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 sui principali rischi ed incertezze cui la società è esposta**

In questa parte della relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 n. 1 del codice civile, si intende rendere conto dei rischi, cioè di quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore.

I rischi presi in esame sono analizzati distinguendo quelli finanziari da quelli non finanziari, ma anche in base alla fonte di provenienza del rischio stesso.

Si distinguono così rischi di fonte interna e rischi di fonte esterna, a seconda che siano insiti nelle caratteristiche e nell'articolazione dei processi interni di gestione aziendale ovvero derivino da circostanze esterne rispetto alla realtà aziendale. **Per tutti i dettagli si rinvia a quanto riportato nella relazione sul governo societario**

##### Rischi non finanziari

Pur dopo un attento esame non si riscontrano rischi non finanziari, né di fonte interna né di fonte esterna, diversi da quelli che potrebbero derivare da mutati scenari legislativi o politici tali da alterare la missione istituzionale della società.

##### Rischi da Prodotti Finanziari

La società non detiene strumenti finanziari di cui al n. 6-bis dell'art. 2428, c.c. e pertanto non è esposta ai relativi rischi.

##### Altri Rischi:

Ad integrazione di quanto sopra e di quanto già indicato in nota integrativa, si precisa quanto segue:

Rischi di inesigibilità dei crediti: la gestione di tale rischio rappresenta senza dubbio uno degli elementi caratterizzanti l'attività dei gestori incaricati del servizio di E.R.P.

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

Rischi per cause civili o amministrative: tale rischio, esso pure caratteristico dell'attività dei gestori di E.R.P., è fronteggiato con l'attento monitoraggio delle controversie insorte o potenziali. La protezione è offerta da idonee polizze assicurative.

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

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

#### 7. Informazioni relative alle relazioni con il personale

I rapporti con il personale dipendente sono mediamente buoni e il turn over per l'anno 2019 è stato limitato ad una unità collocata a riposo per pensione anticipata.

E' stato aggiornato il documento di valutazione dei rischi nell'ambiente di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008 con una particolare attenzione dedicata alla valutazione dello stress da lavoro correlato e la vigilanza nei cantieri attraverso audit del servizio interno di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Inoltre grande importanza viene data alla formazione del personale realizzata anche mediante audit delle procedure di qualità. Particolare attenzione viene rivolta alla formazione obbligatoria derivante dagli aggiornamenti normativi.

Con delibera del C.d.A. n. 37 del 02/10/2019 è stato pubblicato il bando per ricoprire un posto da dirigente con funzioni di Direttore Generale da individuare mediante selezione pubblica.

Con delibera del C.d.A. n. 48 del 23/12/2019 è stata approvata la graduatoria finale dei candidati risultati idonei:

1. Fabrizio Raffaelli;
2. Paolo Antonio Ricci.

Con decorrenza 08/01/2020 si è deliberato di incaricare il Dott. Fabrizio Raffaelli a ricoprire il ruolo di Direttore Generale di questa Società per un periodo di tre anni a tempo determinato.

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

#### 8. Situazione fiscale della Società

La situazione fiscale della società è del tutto regolare. 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 2019.

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

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

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

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

Come ormai noto, il rapporto fra la società ed i Comuni, regolato operativamente dal contratto di servizio rinnovato in data 7 febbraio 2019 prevede l'affidamento ad Arezzo Casa del patrimonio immobiliare di edilizia Residenziale Pubblica secondo lo schema della concessione e, a fronte del pagamento di un canone annuale, la diretta acquisizione all'attivo della società dei proventi locativi.

Si rappresenta che:

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

Oltre alla "gestione economica" nella quale confluiscono i proventi dei canoni locativi e i costi per gli interventi di manutenzione ordinaria del patrimonio gestito, la Legge Regionale Toscana 3 novembre 1998 n. 77 affidava ai soggetti gestori e quindi oggi ad Arezzo Casa s.p.a. anche la "gestione patrimoniale" dell'ERP, ovvero l'esercizio delle funzioni che riguardano la manutenzione straordinaria ed il recupero del patrimonio immobiliare esistente, nonché la realizzazione di nuove unità immobiliari.

Spettano inoltre all'Azienda, dietro specifici compensi, le attività istruttorie amministrative e tecniche relative all'alienazione delle unità immobiliari affidate e le attività di stazione appaltante, progettazione, direzione dei lavori sia per nuove costruzioni che per manutenzione straordinaria realizzata per conto dei Comuni proprietari degli immobili.

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

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

I fatti gestionali al 31/12/2019 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP e locali	€.	3.841.585
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	224.859
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	131.704
Incrementi di immobilizzazione per lavori interni	€	955.006
Compensi per gestione attività costruttiva e di risanamento	€	359.785
Compensi per indennità occupazione abusiva	€	2.075
Rimborsi e proventi diversi	€	1.629.608
Interessi per indennità di mora su canoni scaduti	€	41.164
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>€.</b>	<b>7.185.785</b>

Costi materie prime e sussidiarie	€.	26.990
Costi per spese generali	€	181.761
Costi per amministrazione degli stabili	€	243.185
Costi per manutenzione ordinaria e programmata degli stabili	€	1.870.395
Costi per servizi fabbricati in locazione	€	951.600
Costi per spese dell'attività costruttiva	€	99.355
Costi per godimento beni di terzi	€.	352.190

Costi per il personale direttamente imputabile	€.	1.183.626
Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti per rischi	€	1.218.530
Oneri diversi di gestione	€.	1.092.095
Fondo sociale 3% art. 31 L.R. 2/2019	€	98.314
Imposte correnti	€.	41.238
<b>TOTALE COSTI</b>	€.	<b>7.185.604</b>
Quota risorse art. 29 lettera c) L.R. 2/2019	€.	180

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a		€	104,76	
<i>ed è così destinato:</i>				
- fondo sociale 3% art. 31 L.R. 2/2019	€	1,65		1,58%
- costi per godimento beni di terzi	€	5,92		5,65%
- costi per manutenzione alloggi erp	€	31,43		30,00%
- costi per l'amministrazione alloggi erp	€	4,09		3,90%
- costi per spese generali alloggi erp	€	3,05		2,92%
- costi materie prime e sussidiarie	€	0,45		0,43%
- ammortamenti e svalutazioni	€	17,56		16,76%
- oneri diversi di gestione	€	18,35		17,51%
- spese personale gestione immobili alloggi erp	€	19,89		18,99%
- costi dell'attività costruttiva	€	1,67		1,59%
- imposte correnti	€	0,69		0,66%
Quota risorse art. 29 lettera c) L.R. 2/2019	€	0,00		0,00%
<b>TOTALE</b>			€ 104,76	100,00%

Il canone medio mensile per alloggio locato calcolato ai sensi L.R. 2/2019 è passato dai 104,74 euro dell'esercizio 2018 ai 104,76 dell'esercizio 2019.

I ricavi da locazione di locali ad uso diverso da abitazione hanno prodotto un ricavo pari ad euro 131.482 (€ 113.054 nell'esercizio precedente).

L'attività di manutenzione ordinaria pronto intervento, manutenzione straordinaria e ripristino alloggi di risulta è esposta nella voce 7.b del conto economico al costo di euro 1.872.528 compresi euro 2.000 destinati alle manutenzioni degli alloggi di proprietà della società.

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

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

Il dato della morosità al termine dell'anno, se calcolato tenendo conto anche dei tempi di pagamento della fattura di dicembre e della definizione 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. 2/2019, che prevede l'applicazione negli anni pari dei canoni ricalcolati negli anni dispari che generalmente risultano maggiori;

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

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

A fine esercizio 2019 è stata rilevata una morosità di competenza per canoni di locazione pari ad euro 563.935 che rappresenta il 13,81% dei canoni complessivi emessi (euro 4.083.676); per quanto riguarda i servizi si è rilevato una morosità di competenza pari a euro 215.254 che rappresenta il 22,54% delle fatture emesse per il rimborso dei servizi dei fabbricati a locazione (euro 955.006).

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

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

Modalità di recupero del credito	Numero pratiche in corso	Valore iniziale	Importo recuperato alla data 31/12/2019	Da recuperare
Piani di rientro concordati	283	554.790	155.896	398.894
Pignoramenti in corso	11	195.811	80.093	115.718
Nuclei in situazioni di disagio economico/sociale	269	360.520	360.520	-
Incarichi ai legali	64	323.061	113.848	209.213
<b>Totale</b>	<b>627</b>	<b>1.434.182</b>	<b>710.357</b>	<b>723.825</b>

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

	Morosità al 31/12/2019	Fondo svalutazione crediti	Valore nominale netto
Crediti verso utenti alloggi e locali ERP	1.211.807		
Fondo rischi su crediti 0;50%		6.059	1.205.748
Crediti verso utenti alloggi e locali ERP crediti minimi	769.112		
Fondo svalutazione crediti minimi		769.112	0
<b>Totale</b>	<b>1.980.919</b>	<b>763.053</b>	<b>1.205.748</b>

Qui di seguito esponiamo la consistenza quantitativa degli alloggi gestiti nell'anno 2019 suddivisi per ambito comunale:

Patrimonio gestito da Arezzo Casa S.p.A.	Unità Immobiliari
<b>Alloggi ERP locati al 31/12/2019:</b>	
-Comune di Anghiari	44
-Comune di Arezzo	1172
-Comune di Badia Tedalda	8
-Comune di Bibbiena	76

-Comune di Bucine	34
-Comune di Capolona	19
-Comune di Caprese Michelangelo	22
-Comune di Castel Focognano	20
-Comune di Castel San Niccolò	22
-Comune di Castelfranco Pian di Scò	14
-Comune di Castiglion Fiorentino	54
-Comune di Caviglia	121
-Comune di Chitignano	2
-Comune di Chiusi della Verna	11
-Comune di Civitella della Chiana	21
-Comune di Cortona	136
-Comune di Foiano della Chiana	34
-Comune di Laterina Pergine Valdarno	22
-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	259
-Comune di Ortignano Raggiolo	5
-Comune di Pieve Santo Stefano	112
-Comune di Poppi	60
-Comune di Pratovecchio Stia	83
-Comune di San Giovanni Valdarno	302
-Comune di Sansepolcro	162
-Comune di Sestino	16
-Comune di Subbiano	45
-Comune di Terranova Bracciolini	70
	3.013
<b>Alloggi ERP sfitti al 31/12/2019</b>	<b>83</b>
	3.096
<b>Alloggi di proprietà Arezzo Casa al 31/12/2019</b>	<b>59</b>
<b>Altri alloggi in gestione di proprietà di terzi</b>	<b>657</b>
<b>-Locali uso diverso da abitazione</b>	<b>73</b>
<b>Totale patrimonio in gestione</b>	<b>3.927</b>

#### Gestione alloggi di proprietà Arezzo Casa

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

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

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

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

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

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

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

I fatti gestionali al 31/12/2019 hanno prodotto le seguenti risultanze

<b>Ricavi</b>		
Ricavi da canoni	110.609	
	<b>110.609</b>	
<b>Costi</b>		
Costi imputati alla gestione		5.845
Spese di manutenzione		2.000
Quota dei costi del personale		14.434
Amm.ti e svalutaz		1.120
Interessi passivi su mutui		87.487
		<b>110.886</b>
Sbilancio anno 2019	-	277

#### 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 31/12/2019 hanno prodotto le seguenti risultanze

<b>Ricavi</b>		
Canoni di locali ad uso diverso e canoni diversi	137.162	
Compensi per gestioni c/terzi	221.216	
Gestioni Finanziarie	30.113	
	<b>388.491</b>	
<b>Costi</b>		
Costi imputati alle gestione		118.203
Quota dei costi del personale		245.386
		<b>363.589</b>
Utile di gestione		24.902

I condomini gestiti, tutti muniti di un proprio codice fiscale come previsto dalla legge, sono pari a 81 per un totale di n. 657 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.

#### 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 antintrusione nel sistema informatico della Società. Dal 25 maggio 2018 è direttamente applicabile per tutti gli Stati membri il Regolamento UE 2016/679 noto come GDPR (General Data Protection Regulation) relativo alla protezione delle persone fisiche riguardo al trattamento ed alla libera circolazione dei dati personali. Per quanto riguarda l'approccio di Arezzo Casa a tale problematica ed in particolare agli adempimenti obbligatori da porre in essere per evitare sanzioni comunitarie in data 20/05/2019 con determinazione n. 3769 del Presidente è stato affidato ad AP & Patners srl l'incarico per lo svolgimento del servizio di Data Protection Officer.

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

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

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

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

In base alle definizioni del citato decreto Arezzo casa si configura quale società in house, sulla quale i Comuni soci esercitano congiuntamente un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi ai sensi dell'art. 1, lett. d, d.lgs 175/2016 e dell'art. 5 co. 5 d.lgs 18 aprile 2016 n. 50 (c.d. “Codice degli appalti pubblici”).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **c) Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari**

La Legge 13 agosto 2010 n. 136 – Piano straordinario contro le mafie – ha introdotto l'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari per contratti e finanziamenti pubblici, vietando espressamente l'uso del contante e disponendo l'utilizzo di bonifici bancari o postali su conti correnti dedicati per tutti i soggetti pubblici o privati, tenuti all'applicazione del Codice dei contratti, fra i quali rientra anche Arezzo Casa.

Questo comporta, fra l'altro, che gli ordinativi di pagamento debbano riportare, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dai soggetti obbligati all'applicazione della norma, il codice identificativo gara (CIG) attribuito dall'AVCP (Autorità di vigilanza sui Contratti Pubblici) su richiesta della Stazione appaltante e, ove obbligatorio ai sensi dell'articolo 11 della legge 16 gennaio 2003 n. 3, il codice unico di progetto (CUP). Arezzo Casa applica tali disposizioni

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

Arezzo Casa, già a partire dal 2008, applica le disposizioni di cui al D.M. 18 gennaio 2008 n. 40 (in attuazione dell'art.48-bis del D.P.R. 29.09.1973 n. 602) per i pagamenti di importo superiore a € 10.000. Pertanto prima dell'effettuazione di ogni ordinativo di pagamento, viene effettuata la verifica presso "Equitalia S.p.A." (ora Agenzie delle Entrate – Riscossione) per assicurarsi che il beneficiario non sia inadempiente per cartelle di pagamento superiori a detto importo.

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

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

La società rispetta la disciplina di cui all'art. 1, commi 718 e ss. Della Legge 296/2006 in riferimento agli emolumenti da corrispondere agli amministratori. Per quanto riguarda il rimborso delle spese di missione degli amministratori, sono stati rispettati i limiti previsti dall'art. 1 comma 727 della legge 244/2007 che fa riferimento all'art. 84 del D.Lgs. 267/2000 come modificato dall'art. 5 del D.L. 78/2010

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

#### **f) Regolamento di cui al D.Lgs. 231/2001**

Con delibera dell'Assemblea dei Soci del 31/03/2014 è stato istituito l'Organismo di Vigilanza in applicazione delle disposizioni di cui al D.Lgs 8 giugno 2001 n. 231 "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'art. 11 della legge 29 settembre 2000 n. 300".

Le funzioni attribuite all'O.d.V. sono relative alla vigilanza e controllo in ordine al funzionamento del modello organizzativo dalla società allo scopo di prevenire la commissione di reati dai quali possa derivare la responsabilità amministrativa della stessa.

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

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

Le norme previste dall'art. 22 del d.lgs n. 33/2013 e dall'art. 1, commi da 15 a 53, della legge n. 190/2013 impongono particolari obblighi in materia di pubblicità e trasparenza a carico degli Enti pubblici, delle società partecipate e degli enti di diritto privato in controllo delle amministrazioni pubbliche.

Alle società "in house" e alle società strumentali si applicano integralmente le disposizioni previste per gli Enti pubblici, attraverso l'inserimento, sui propri siti istituzionali, della sezione "Amministrazione Trasparente" secondo le indicazioni contenute nell'allegato 1 al d.lgs 33/2013.

Tale sezione è stata organizzata in sotto-sezioni all'interno delle quali sono inseriti i documenti, le informazioni e i dati previsti dal decreto.

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

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

Ad integrazione della L. 190/2012 e del D.L.gs 33/2013 così come modificato dalla legge 114/2014 (che ne ha modificato l'ambito soggettivo di applicazione), con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 8 del 31/01/2014 Arezzo Casa ha approvato il Piano di Prevenzione della Corruzione per le annualità 2014/2016. In data 3 Marzo 2017 con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 4 sono state adottate le integrazioni al suddetto Piano per le annualità 2017/2019, che sono pubblicate sul sito internet aziendale nella sezione "Amministrazione Trasparente" recependo le indicazioni contenute nel nuovo Piano Nazionale Anticorruzione approvato dall'ANAC con delibera n. 831 del 3 agosto 2016.

**Approvazione del bilancio**

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

Arezzo, li 13 Maggio 2020

Per il Consiglio di Amministrazione  
ROGGI Lorenzo

IL SOTTOSCRITTO LORENZO ROGGI DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA' CHE IL DOCUMENTO INFORMATICO IN FORMATO PDF/A E' CONFORME AL CORRISPONDENTE DOCUMENTO ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO LA SOCIETA'. DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA RESA AI SENSI DEGLI ARTT. 47 E 46 DEL D.P.R. 445/2000. IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI AREZZO CON AUTORIZZAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE REGIONE TOSCANA N. 25667 DEL 04/05/2001.