

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI

DEL 3 LUGLIO 2019

L'anno 2019 (duemiladiciannove), il giorno 3 (tre) del mese di luglio alle ore 10,30 presso la sede sociale posta in Arezzo - Via Margaritone n. 6, previo avviso prot.7090 in data 28/5/2019 diramato in conformità a quanto previsto dalla Legge e dallo Statuto sociale, si è riunita in seconda convocazione l'Assemblea Ordinaria della Società Arezzo Casa S.p.a.

Gli argomenti all'Ordine del giorno sono i seguenti:

- 1) Approvazione bilancio consuntivo 2018;
- 2) Nomina organo amministrativo;
- 3) Nomina Collegio Sindacale;
- 4) Nomina revisore contabile o società di revisione;
- 5) Nomina organismo di vigilanza;
- 6) Varie ed eventuali.

Risultano presenti i rappresentanti dei seguenti

Comuni soci:

- Comune di Anghiari, per delega al rappresentante del Comune di Arezzo, per una quota di € 51.766,00;
- Comune di Arezzo, in persona dell'Assessore Tiziana Nisini delegata dal Sindaco, per una quota di € 1.040.182;
- Comune di Capolona, in persona del Sindaco Mario

Francesconi, per una quota di € 32.708,00;

- Comune di Caprese Michelangelo, per delega al
rappresentante del Comune di Arezzo, per una quota di €
20.722,00;

- Comune di Castelfocognano, per delega al
rappresentante del Comune di Arezzo, per una quota di €
24.466,00;

- Comune di Castelfranco Piandiscò, per delega al
rappresentante del Comune di Cavriglia, per una quota
di € 50.622,00;

- Comune di Castel San Niccolò, in persona
dell'Assessore e Vice Sindaco Stefano Tarani, per una
quota di € 23.296,00;

- Comune di Castiglion Fiorentino, in persona
dell'Assessore Chiara Cappelletti delegata dal Sindaco,
per una quota di € 83.226,00;

- Comune di Cavriglia, in persona dell'Assessore Thomas
Stagi delegato dal Sindaco, per una quota di € 102.570,00;

- Comune di Chitignano, per delega al rappresentante del
Comune di Civitella in val di Chiana, per una quota di €
6.292,00;

- Comune di Civitella in val di Chiana, in persona del
Sindaco Ginetta Menchetti, per una quota di € 51.428,00;

- Comune di Cortona, per delega al rappresentante del Comune
di Cortona, per una quota di € 172.380,00;

AREZZO CASA S.P.A. Pag. 131
P. Iva 01781060510
Libro dei Verbali dell'Assemblea dei Soci 2012

AREZZO

- Comune di Fiano della Chiana, in persona del Consigliere

Elena Bigliuzzi delegata dal Sindaco, per una quota di €

54.574,00;

- Comune di Lucignano, in persona del Sindaco avv. Roberta

Casini, per una quota di € 25.116,00;

- Comune di Marciano della Chiana, per delega al

rappresentante del Comune di Civitella in val di Chiana, per

una quota di € 21.138,00;

- Comune di Monterchi, per delega al rappresentante del

Comune di Arezzo, per una quota di € 9.620,00;

- Comune di Monte San Savino, per delega al rappresentante

del Comune di Civitella in val di Chiana, per una quota di €

48.178,00;

- Comune di Montevarchi, in persona dell'Assessore Cristina

Bucciarelli, per una quota di € 243.230,00;

- Comune di Ortignano Raggiolo, per delega al rappresentante

del Comune di Civitella in val di Chiana, per una quota di €

6.916,00;

- Comune di Pieve Santo Stefano, in persona del Sindaco dr.

Claudio Marcelli, per una quota di € 82.004,00;

- Comune di Poppi, per delega al rappresentante del Comune

di Civitella in val di Chiana, per una quota di € 61.334,00;

- Comune di Pratovecchio Stia, per delega al rappresentante

del Comune di Civitella in val di Chiana, per una quota di €

72.488,00;

- Comune di Sansepolcro, in persona dell'Assessore Paola

Vannini, per una quota di € 158.496,00;

- Comune di Subbiano, in persona del Sindaco Ilaria

Mattesini, per una quota di € 49.400,00;

- Comune di Terranuova Bracciolini, in persona del Vice

Sindaco Mauro Di Ponte, per una quota di € 91.416,00.

Sono inoltre presenti i signori:

- geom. Gilberto DINDALINI, Presidente del

Consiglio di Amministrazione e dell'Assemblea dei

Soci di Arezzo Casa S.p.a.;

- sig. Lorenzo ROGGI, Vice Presidente di Arezzo

Casa S.p.a.;

- dr. Fabio SALVADORI, Presidente del Collegio dei

Revisori, dr. Luciano MORETTI e dr.ssa Antonella

SACCHETTI, Sindaci Effettivi;

- dr. Paolo Francesco CHIANUCCI, Direttore Area Affari

Generali della Società che svolge funzioni di

segretario verbalizzante;

- rag. Patrizia CAMAIANI, Direttore Area Contabilità

della Società.

Sono quindi presenti n.25 soci su n.36 per una

quota di capitale pari ad € 2.583.568,

corrispondente al 82,81% del totale di €

3.120.000,00.

Il Presidente, verificata la regolarità

della convocazione e della seduta, apre la
discussione sui punti dell'Ordine del giorno.

1) Approvazione bilancio consuntivo 2018

Il Presidente introduce l'argomento facendo
una breve premessa sulla storia della Società
Arezzo Casa.

Dindalini ricorda che all'epoca della nascita
del nuovo soggetto gestore del patrimonio di
edilizia residenziale pubblica lo Stato stava
completando il proprio disimpegno dal settore
iniziato con la soppressione delle ritenute ex
Gescal che avevano garantito per decenni risorse da
destinare a nuove costruzioni, manutenzioni e
recuperi.

In questo contesto la Regione Toscana
intervenne nel 1998 con la legge n.77, ridefinendo
integralmente ruoli e competenze dei vari soggetti
pubblici interessati.

In particolare, l'obbligo di gestione in forma
associata posto a carico dei Comuni fu articolato
sulla base delle circoscrizioni provinciali e in
qualche caso anche subprovinciali, scelta che
favorì la creazione di enti di dimensioni troppo
piccole per garantirne con certezza l'economicità e
le stesse possibilità di sopravvivenza.

Arezzo Casa non faceva eccezione, anche se i bilanci di quel periodo risultavano costantemente in attivo per la presenza di rendite finanziarie dovute ad un consistente stock di liquidità che garantiva un notevole flusso di interessi attivi.

Nel tempo tuttavia, con il graduale diminuire dei tassi e con il progressivo impiego delle giacenze nelle varie iniziative messe in cantiere, la Società ha dovuto necessariamente focalizzare la propria attenzione sullo sviluppo dell'attività istituzionale, cercando di trarre da questa i mezzi di sussistenza.

Dal canto suo la stessa Regione Toscana, che aveva compreso le difficoltà derivanti dalla eccessiva ristrettezza degli ambiti territoriali, ha iniziato a perseguire una linea di accorpamento tra enti che tuttavia non ha sin qui incontrato il favore dei Comuni.

L'unico reale esito di questi tentativi ad oggi è rappresentato da una previsione contenuta nella recente legge n.2/2019 che ha modificato in parte il sistema delle assegnazioni e dei canoni.

In essa si prevede infatti la possibilità di svolgere specifiche funzioni, quali ad esempio l'attività di stazione appaltante, in comune tra

più soggetti gestori a fronte di previsioni per la
verità piuttosto generiche di incentivi regionali
in sede di programmazione dei contributi.

Il resto è noto a partire da quello che rimane
il maggiore problema, e cioè il fatto che, dopo il
ritiro dello Stato, la Regione non ha mai istituito
un canale stabile di fondi destinati all'edilizia
pubblica ma si è sempre limitata ad approvare
programmi di intervento straordinari.

Esemplificativo in proposito è il piano
approvato dall'ultima Giunta Martini nel quale
peraltro Arezzo Casa, grazie al forte impegno delle
proprie strutture tecniche, riuscì ad ottenere una
quota del 14% del totale complessivo, ben superiore
a quanto spettante in base al nudo dato numerico
del patrimonio gestito e degli abitanti.

Sempre a questo proposito il Presidente
ricorda che recentemente è stato approvato dalla
Giunta Regionale un nuovo programma per la
realizzazione di 28 alloggi e servizi a favore di
quattro Comuni del L.O.D.E. Aretino per circa
4.800.000 euro. Sono stati necessari due passaggi
in assemblea di L.O.D.E. ed un lungo confronto con
la dirigenza del settore casa della Regione
Toscana, che ha tra l'altro richiesto la formale

rinuncia del Comune di Arezzo alla realizzazione del programma per 50 alloggi in Via Duccio da Buoninsegna con la definitiva perdita del finanziamento promesso al L.O.D.E. Aretino all'atto della sottoscrizione del protocollo di intesa del 2012 tra Regione, Comune ed Arezzo Casa.

La somma assegnata ad Arezzo Casa è modesta ma consentirà comunque di proseguire l'attività di sviluppo.

Dindalini, tracciando quindi un bilancio sommario del proprio mandato, lamenta ancora le problematiche aggiuntive derivanti dalle difficoltà di funzionamento del L.O.D.E. negli ultimi anni.

In particolare, cita gli esempi del ritardo pluriennale con cui è stato rinnovato il contratto di servizio e del lavoro lungo e faticoso che ha richiesto l'adeguamento dello statuto sociale alle norme del Decreto Madia sulle società partecipate, che pure erano abbastanza chiare e dettagliate.

A questi fatti si è aggiunta l'indagine del Collegio Sindacale promossa dal Comune maggiore azionista a causa di una segnalazione anonima, indagine che, pur essendosi conclusa in modo del tutto positivo per la Società, ha contribuito ad accentuare il clima di poca sintonia tra i due enti.

Venendo all'attività dell'ultimo anno trascorso, i dati più importanti da evidenziare sono i 15 alloggi di nuova realizzazione consegnati ed i 137 recuperati con una spesa media di circa 10.000 euro ciascuno, dovuta principalmente all'anzianità di costruzione degli immobili che in molti casi richiede interventi radicali a livello di impiantistica.

I fondi necessari sono stati attinti dagli ultimi stanziamenti della Legge n.80/2014 nonché dai fondi di bilancio di Arezzo Casa, che rimane l'unico gestore toscano a investire disponibilità di bilancio nell'attività di manutenzione.

L'investimento complessivo nel settore manutenzione rappresenta così quasi il 40% del monte canoni, risultato veramente notevole se si ricordano le altre spese obbligatorie cui l'azienda non può sottrarsi (personale, oneri fiscali, canone agli Enti soci, altri oneri e accantonamenti di legge).

Sono aumentati i ricavi di circa 200.000 euro, e questo ha consentito di operare per una parte dell'anno l'affiancamento tra dipendenti nuovi assunti e dipendenti in via di pensionamento per garantire meglio la continuità di erogazione dei

servizi all'utenza.

Si è proseguito nella scelta di non assumere un direttore generale preferendo un miglior utilizzo delle disponibilità umane presenti a tutti i livelli.

In prospettiva futura, la revisione verso il basso delle qualifiche del personale da assumere per la sostituzione dei pensionati consentirà un considerevole risparmio di spesa e la completa attuazione della riorganizzazione aziendale prevista dal Consiglio di amministrazione fin dal 2012.

L'utile di gestione resta sostanzialmente stabile così come il canone medio arrivato a 104 euro, la morosità è sotto il controllo delle strutture preposte che restano comunque sempre disponibili con ogni strumento utile nei confronti della parte di utenti più bisognosa.

Gli indici di bilancio definiti dagli indicatori tecnici per la valutazione della solidità economica e finanziaria sono tutti positivi.

In conclusione, il Presidente ringrazia tutti coloro che hanno collaborato all'ottenimento dei risultati documentati negli atti di bilancio e

sinteticamente riassunti; in particolare ringrazia i funzionari ed i dipendenti di Arezzo Casa che on il loro impegno hanno consentito di riordinare il lavoro aziendale ed ottenere significativi risparmi di spesa come si evince nel corso di più esercizi.

Ringrazia per la attenta e rigorosa collaborazione il Collegio Sindacale.

Ringrazia infine i membri del Consiglio di amministrazione che hanno approvato il bilancio.

Auspica quindi che si sviluppi una maggiore collaborazione con i Comuni soci per valorizzare le risorse aziendali, per offrire un servizio sempre migliore agli utenti dell'edilizia residenziale pubblica; a tal fine ritiene necessario riprendere iniziative sociali quali l'agenzia sociale per l'affitto od attivare per le realtà a più alto insediamento e.r.p. progetti di animazione sociale nei quartieri con la determinante collaborazione dei servizi sociali.

Ritiene inoltre utile lo sviluppo dell'attività ad integrazione dei ricavi, nel rispetto dei limiti derivanti dall'affidamento in house, di attività quali progettazione di opere pubbliche per i soci e simili.

Prende quindi la parola il dr. Salvadori,

Presidente del Collegio Sindacale, che espone ai presenti la relazione dei Sindaci al bilancio consuntivo 2018.

Il Collegio nel corso dell'esercizio ha espletato costantemente la propria funzione di vigilanza ed ha presenziato alle attività degli organi di amministrazione.

Non sono stati necessari interventi particolari al di fuori dell'attività ordinaria.

Il giudizio finale è positivo, il bilancio appare corretto e fornisce un'immagine veritiera e completa della gestione.

Il dr. Salvadori conclude anche a nome del Collegio proponendo l'approvazione del bilancio consuntivo 2018 e della proposta di destinazione degli utili che appare conforme alla legge e allo statuto.

Prende poi la parola l'Assessore Tiziana Nisini, rappresentante del Comune di Arezzo, che ricorda che i Comuni soci sono di fatto nel loro complesso i proprietari di Arezzo Casa.

Per questo motivo, anche una normale dialettica tra i molti enti cointeressati nel soggetto gestore può in qualche caso rallentare indirettamente l'attività, ma si tratta comunque di

situazioni limitate e fisiologiche.

Prendendo spunto dall'esempio dell'ultimo programma di investimenti Nisini ricorda che, nonostante le divergenze di vedute, anche il Comune di Arezzo ha votato a favore per senso di responsabilità.

Per quanto riguarda la gestione della Società l'Assessore ribadisce le critiche sempre apertamente formulate nei confronti della presidenza Dindalini.

L'attività sociale si è sviluppata con modalità che il Comune di Arezzo, pur dando sempre atto della regolarità e correttezza formale dei singoli provvedimenti adottati, non ha mai condiviso dal punto di vista politico.

Nisini ricorda poi che i risultati positivi conseguiti da Arezzo Casa sono dovuti anche alla collaborazione delle strutture del Comune capoluogo, in particolare nel contrasto a situazioni di irregolarità nell'utilizzo degli alloggi da parte di assegnatari e non.

Per gli stessi motivi di responsabilità e buon senso già richiamati, il rappresentante del Comune di Arezzo annuncia infine che voterà a favore dell'approvazione del bilancio consuntivo 2018.

Interviene quindi il Sindaco del Comune di Civitella Ginetta Menchetti manifestando il proprio pieno apprezzamento per la gestione compiuta ed i risultati conseguiti, e ringraziando per questo il Presidente, il Consiglio di amministrazione e tutta la struttura di Arezzo Casa.

Per quanto riguarda i problemi segnalati, Menchetti ritiene che una contrapposizione marcatamente ideologica quale quella mantenuta in passato da più soggetti sia di grave ostacolo al corretto approfondimento delle varie tematiche ed all'individuazione delle possibili soluzioni.

In proposito, cita l'esempio delle difficoltà avute negli ultimi anni nell'approvazione dei bilanci consuntivi nonostante la chiusura costantemente in attivo e la certificazione da parte del Collegio Sindacale della regolarità amministrativa e contabile.

Conclude preannunciando il voto favorevole del Comune di Civitella in val di Chiana ed auspicando per il futuro una migliore collaborazione tra tutti i soci.

Prende la parola l'Assessore Bucciarelli rappresentante del Comune di Montevarchi chiedendo chiarimenti di natura tecnica sulla svalutazione

dei crediti al 31 dicembre 2018.

La rag. Camaiani di Arezzo Casa fornisce i chiarimenti richiesti, specificando che si tratta di un'operazione di ripulitura della contabilità da crediti solo apparenti che si fa annualmente nei limiti delle disponibilità, per evitare di presentare una situazione non veritiera.

Interviene quindi l'Assessore Thomas Stagi rappresentante del Comune di Cavriglia il quale preannuncia il voto favorevole dell'Ente rappresentato sottolineando l'egregio lavoro sempre svolto dal team gestionale e dalle strutture di Arezzo Casa.

Ringrazia in particolare il Presidente Dindalini per i risultati conseguiti nonostante tutte le difficoltà che ha dovuto affrontare, nonché per la costante attenzione manifestata verso le necessità dell'utenza.

Condivide infine gli auspici formulati dal Sindaco di Civitella e si augura che nel prossimo futuro possano rendersi disponibili nuove risorse da investire nel settore e.r.p.

Prende la parola il Sindaco di Lucignano Roberta Casini che ringrazia il Presidente Dindalini, il Consiglio di amministrazione, il

Collegio Sindacale e tutta la struttura di Arezzo Casa per il lavoro svolto.

Il Sindaco apprezza soprattutto il fatto che la gestione è stata sempre finalizzata ad impiegare tutte le disponibilità di bilancio a favore dell'utenza rinunciando a presentare utili rilevanti a scapito dei servizi forniti.

Esprime voto favorevole all'approvazione del bilancio, auspicando che in futuro si possano reperire maggiori finanziamenti e che si crei un clima di collaborazione tra i Comuni soci più pieno e meno ideologizzato.

Al termine degli interventi riprende la parola il Presidente Dindalini per puntualizzare che l'attività di Arezzo Casa, nonostante le difficoltà incontrate, non si è mai arrestata.

Ribadisce che è purtroppo è risultato carente il lavoro di supporto e programmazione da parte del L.O.D.E.

In proposito fa l'esempio del piano annuale delle opere che la Società invia ogni anno entro il 31 gennaio e che l'Assemblea dei Sindaci dovrebbe esaminare entro i successivi sessanta giorni.

Negli ultimi anni, o il programma non è stato discusso o è stato fatto a distanza di vari mesi,

vanificando così di fatto le possibilità per i Comuni di offrire un contributo alla formulazione di questo strumento così importante.

Per l'esattezza, in merito a budget e programma 2019/2021 il Presidente, prima dell'approvazione della proposta del Consiglio di amministrazione, ha inviato una nota a tutti gli Enti soci con cui oltre ad indicare sinteticamente i criteri con cui questi documenti erano stati elaborati si chiedevano contributi in merito.

L'unico Comune che ha risposto è stato Cavriglia.

Dindalini sottolinea che anche quest'anno il L.O.D.E. al 31 gennaio ha ricevuto la proposta e in merito nessuna comunicazione è stata data agli altri Enti prima dell'assemblea.

Riferendosi alla discussione di merito, questa non c'è stata: nessuno ha richiesto risorse aggiuntive a quelle previste, nessuno ha proposto variazioni alle destinazioni previste.

Dindalini si associa quindi al generale auspicio di una maggiore e più fattiva partecipazione dei soci all'attività di Arezzo Casa nelle varie sedi preposte.

Non essendoci altre richieste di intervento,

si passa quindi alla votazione sulla proposta di bilancio consuntivo 2018 che viene approvata all'unanimità dei voti dei soci presenti.

Prima di passare a discutere i punti successivi dell'Ordine del giorno, chiede la parola l'Assessore Tiziana Nisini del Comune di Arezzo.

La rappresentante del Comune socio di maggioranza ricorda che in gran parte degli Enti che fanno parte del L.O.D.E. si sono svolte nei mesi scorsi le elezioni amministrative che hanno portato al rinnovo degli organi.

Per questo motivo, riterrebbe opportuno che fosse disposto un breve rinvio delle nomine degli organi di Arezzo Casa allo scopo di favorire scelte più condivise, utili a garantire un lavoro migliore ai nuovi amministratori.

Sulla proposta i presenti esprimono un generale consenso.

Si stabilisce quindi di riconvocare l'assemblea dei soci per il giorno 21 luglio 2019 alle ore 23,59 in prima convocazione ed il giorno 22 luglio 2019 alle ore 15,00 in seconda convocazione con il seguente Ordine del giorno:

- 1) Nomina organo amministrativo;
- 2) Nomina Collegio Sindacale;

3) Nomina revisore contabile o società di revisione;

4) Nomina organismo di vigilanza;

5) Varie ed eventuali.

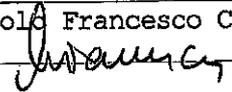
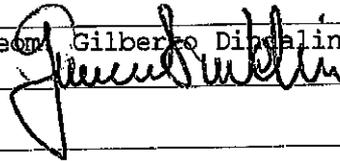
La seduta si conclude alle ore 11,55.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

geom. Gilberto Dipalini

dr. Paolo Francesco Chianucci



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