

Arezzo Casa S.p.A.

Bilancio al 31 Dicembre 2021

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 2021, 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.

A causa del perdurare dell'emergenza pandemica, anche nel primo trimestre 2022, con delibera n. 13/2022 del C.d.A. è stata disposta l'approvazione del bilancio al "31 dicembre 2021" nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

1. Introduzione

Le informazioni fornite sono quelle ritenute utili ad avere un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento del risultato 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 una descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è 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 e 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 € 62.978 (esercizio precedente € 161.610).

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:

	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Immobilizzazioni immateriali non ERP	7.922	10.076	- 2.154
Immobilizzazioni immateriali ERP	5.496.627	4.420.487	1.076.140
Totale immobilizzazioni immateriali	5.504.549	4.430.563	1.073.986
Immobilizzazioni materiali non ERP	7.705.318	7.707.108	- 1.790
Immobilizzazioni materiali ERP	7.249.212	7.668.523	- 419.311
Totale immobilizzazioni materiali	14.954.530	15.375.630	- 421.101
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Crediti a medio lungo termine	-	-	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Attivo immobilizzato	20.459.079	19.806.193	652.885
Crediti commerciali	1.154.270	1.333.179	- 178.909
Altri crediti	14.272.695	6.837.660	7.435.035
Totale Crediti	15.426.965	8.170.839	7.256.126
Attività finanziarie che non costituiscono imm.	1.244	1.244	-
Totale Attività Finanziarie	1.244	1.244	-
Disponibilità liquide cassa e cc/cc	7.960.711	7.871.463	89.248
Disponibilità liquide Tesoreria dello Stato	2.447.038	2.349.651	97.387
Totale Disponibilità liquide	10.407.749	10.221.114	186.635
Ratei e risconti attivi	73.880	78.848	- 4.968
Attivo corrente	15.987.422	14.731.769	7.437.793
Totale Impieghi	36.446.501	34.537.962	1.908.539
Debiti v/fornitori	1.216.688	1.080.339	136.349
Debiti tributari e previdenziali	134.664	130.500	4.164
Altri debiti	2.514.415	2.670.077	- 155.662
Debiti Vs banche a breve termine	176.000	156.955	19.045
Ratei passivi	-	10.996	- 10.996
Risconti c/vincolati	2.447.038	2.349.651	97.387
Passività a breve termine	6.488.805	6.398.518	90.287
Trattamento di fine rapporto	659.730	639.877	19.853
Fondi per rischi ed oneri	1.391.821	1.302.985	88.836
Altri debiti a medio lungo termine	2.029.134	1.834.682	194.452
Debiti Vs banche a m/l termine	2.815.810	3.166.827	- 351.017
Risconti per finanziamenti	26.819.799	18.991.464	7.828.335
Passività a medio lungo termine	33.716.294	25.935.835	7.780.459
Capitale conferito	3.120.000	3.120.000	-
Riserve	2.980.839	2.819.228	161.611
Reddito netto	62.978	161.610	- 98.632
Patrimonio netto	6.163.817	6.100.838	62.978
Totale Fonti	46.368.916	38.435.191	7.933.724

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 2021	Anno 2020
Indice di autocopertura delle immobilizzazioni:			
A) <u>capitale proprio</u>	€ 6.163.817 =	0,90	0,86
impieghi immobilizzati non ERP	€ 7.063.240		

>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>	€ 11.668.491 =	1,65	1,66
impieghi fissi non ERP	€ 7.063.240		

>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>	€ 6.163.817 =	24%	33%
capitale investito	€ 26.088.332		

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 2021	Anno 2020
D) <u>attività correnti</u>	€ 23.462.800=	5,81	3,98
passività correnti	€ 4.041.767		

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>	€ 23.387.676=	5,79	3,96
passività a breve	€ 4.041.767		

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

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

F) Margine di Tesoreria

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

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

Il valore di tale margine si ottiene come differenza tra le liquidità immediate e differite e le passività correnti:

Margine di tesoreria = *Disponibilità immediate + Liquidità differite - Passività a breve - Ratei Passivi*

Margine di Tesoreria	
Anni	
2021	10.872.714
2020	10.866.153
2019	11.509.176
2018	13.148.146
2017	12.311.831

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

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

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

Anni	Minima	Massima	Mediana
2017	€ 7.622.760	€ 9.623.418	€ 9.036.579
2018	€ 7.946.735	€ 11.464.356	€ 10.425.635
2019	€ 8.447.956	€ 10.687.629	€ 10.225.663
2020	€ 8.931.737	€ 11.031.850	€ 10.083.471
2021	€ 8.865.595	€ 11.225.378	€ 10.632.150

Nel periodo preso in considerazione la liquidità eccede il fabbisogno finanziario della società, occorre però sempre tenere conto del vincolo delle somme finalizzate alla realizzazione di interventi sugli immobili gestiti e delle anticipazioni che la società è costretta ad effettuare a causa delle differenze temporali fra la liquidazione dei finanziamenti da parte della Regione Toscana ed il momento in cui sorge l'obbligo per l'azienda di liquidare gli stati di avanzamento dei lavori maturati alle imprese appaltatrici per non incorrere nel pagamento di interessi moratori.

La società sta continuando ad implementare un sistema strutturato per il controllo e il monitoraggio della gestione economica e finanziaria, la cui necessità si fa particolarmente sentire in situazioni di tensione finanziaria.

In caso di evoluzione della crisi innescata dalla pandemia prima e ad oggi dalla guerra al di là dello scenario attualmente prevedibile, una simile situazione potrebbe profilarsi in assenza di adeguati correttivi a politiche gestionali sostenibili in altre condizioni ambientali o in caso di mancato sostegno da parte delle istituzioni di riferimento.

3. Situazione generale della Società – Profilo economico

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 evidenzia un utile di euro 62.978 al netto imposte di competenza pari a euro 48.158.

Il risultato ante imposte, pari a euro 100.472 è stato a sua volta determinato allocando ammortamenti e svalutazioni e altri accantonamenti per euro 825.781.

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

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi della gestione immobiliare	5.890.136	5.894.715	-4.579
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	282.749	74.274	208.475
Contributi in conto esercizio	0	0	0
Altri ricavi e proventi	586.888	842.668	-255.780
Totale valore della produzione operativa	6.759.773	6.811.657	-51.884
Costi esterni operativi	4.320.719	3.139.271	1.181.448
Valore aggiunto (VA)	2.439.054	3.672.386	-1.233.332
Costo del lavoro	1.569.995	1.406.213	163.782
Margine operativo lordo (MOL)	869.059	2.266.173	-1.397.114
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	825.781	770.506	55.275
Risultato operativo (RO) EBITDA	43.278	1.495.667	-1.452.389
Quota risorse LR 2/2019 art.29 comma 1 lett. c)	-1.874	-1.334.017	1.332.143
Proventi e oneri finanziari	59.068	52.525	6.543
Risultato ordinario	100.472	214.175	-113.703
Plusvalore da fondi di investimento	-	-	-
Reddito Lordo (RL)	100.472	214.175	-113.703
Imposte correnti	48.158	34.956	13.202
Imposte anticipate	10.664	17.609	28.273
Risultato netto (RN)	62.978	181.610	-98.632

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

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

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

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

Ai sensi dell'art. 29 comma 1 lett. c) della Legge Regione Toscana n. 2/2019 si è provveduto a rilevare fra i costi e gli oneri la quota di risorse derivanti dai canoni di locazione (cioè la differenza fra i proventi per canoni di locazione e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi di ERP), per l'importo di euro **1.874**.

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

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

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

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

Al 31/12/2021 la situazione risultava la seguente:

Tipologia	Numero immobili locati al 31/12/2021	Percentuale di attribuzione costi e ricavi
Alloggi ERP in locazione	3.002	82%
Alloggi di proprietà a locazione	30	1%
Alloggi gestiti per c/terzi	575	17%
Locali in locazione	64	
TOTALE	31671	100%

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 31/12/2021			
	RICAVI	COSTI	ECCEденZE
Gestioni Immobiliari			
Gestione alloggi ERP	€ 6.354.569,00	€ 6.352.695,00	
Quota risorse art. 29 comma 1lett.c) LRT 2/2019		€ 1.874,00	
	€ 6.354.569,00	€ 6.354.569,00	
Gestione alloggi di proprietà	€ 103.297,00	€ 119.626,00	-€ 16.329,00
Totale	€ 6.457.866,00	€ 6.474.195,00	-€ 16.329,00
Gestioni diverse per c/Terzi			
Gestioni diverse per c/Terzi	€ 426.307,00	€ 371.964,00	€ 54.343,00
Totale	€ 426.307,00	€ 371.964,00	€ 54.343,00
Altre attività			
Attività finanziarie e oneri straordinari	€ 24.963,00		€ 24.963,00
Totale	€ 24.963,00		€ 24.963,00
Totale Generale	€ 6.909.136,00	€ 6.848.159,00	€ 62.978,00

Pertanto si rileva che l'utile dell'esercizio di euro 62.978 deriva:

- per euro 54.343 dalle gestioni diverse c/terzi
- per euro 24.963 dalle attività finanziarie

che servono in parte a coprire la perdita di euro 16.329 derivante dalla gestione degli alloggi di proprietà della società.

Indicatori di redditività

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

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

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

		Anno 2021	Anno 2020
ROI	$\frac{\text{Risultato Operativo Lordo (MOL)}}{\text{Capitale investito}}$	$\frac{869.059}{26.088.332} = 3,00\%$	6,60%

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

ROS	<u>Risultato Operativo Lordo</u> Totale valore produzione	<u>869.059</u> 6.759.773	=	13,00%	17,00%
------------	--	-----------------------------	---	---------------	--------

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.

Return On Equity

ROE	<u>Utile netto d'esercizio</u> Capitale proprio	<u>62.978</u> 6.163.817	=	1,00%	3,00%
------------	--	----------------------------	---	--------------	-------

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 2021	Anno 2020
<u>costi del personale</u> addetti	€	<u>1.528.848</u> 28	=	€ 54.602	€ 54.085
<u>costi del personale</u> valore della produzione	€	<u>1.528.848</u> 6.759.773	=	23,00%	21,00%
<u>costo degli organi sociali</u> valore della produzione	€	<u>57.458</u> 6.759.773	=	1,00%	1,00%
<u>costo del personale</u> alloggi e locali gestiti	€	<u>1.528.848</u> 3.965	=	€ 385,59	€ 368,12
<u>valore della produzione</u> addetti	€	<u>6.759.773</u> 28	=	€ 241.420	€ 261.987
<u>canoni di locazione alloggi erp</u> valore della produzione	€	<u>3.716.428</u> 6.759.773	=	55,00%	55,00%

<u>Alloggi gestiti</u>	€	<u>3.965</u>	=	142	147
addetti	€	28			
<u>canone erp medio mensile</u>	€	<u>105,06</u>	=	25,00%	25,00%
canone oggettivo medio mensile	€	425,15			

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>1.537.964</u>	=	37,00%	18,00%
canoni di immobili in concessione	€	4.162.631			

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

<u>costi di manutenzione</u>	€	<u>1.537.964</u>	=	23,00%	11,00%
totale dei costi della produzione	€	6.718.369			

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 svolge la propria attività nel rispetto delle disposizioni in materia di tutela dell'ambiente.

La società per l'attività dei propri uffici non produce rifiuti speciali, tranne minime quantità derivanti dal lavoro ordinario (toner, cartucce d'inchiostro esaurite) che vengono smaltite tramite il servizio reso dalla Cooperativa TANDEM.

La politica dell'azienda per tale settore si concentra soprattutto sull'approccio alla Progettazione dei nuovi interventi o sugli interventi di manutenzione straordinaria, che promuovano ove possibile implementazione di impianti di nuova generazione con specifico riferimento alla produzione di energia da fonti rinnovabili o al miglioramento delle prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico.

Nel corso dell'esercizio non state inflitte all'Azienda sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Specifiche e tempestive 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 ed il turn over per l'anno 2021 è stato limitato ad una unità collocata a riposo per raggiunti limiti di età.

Nel corso dell'esercizio si è verificata la morte di un dipendente iscritto al libro matricola.

Con delibera n. 48 del C.d.A. del 21/12/2020 è stata approvata la nuova pianta organica della Società sia nell'ottica di sostituzione dei dipendenti per i quali è previsto il collocamento a riposo nel corso del 2021, sia prevedendo l'assunzione di nuove figure professionali ritenute indispensabili per la società.

Nella nuova pianta organica sono stati inoltre previsti nuovi inquadramenti per il personale dipendente da attribuire tramite selezioni interne con progressioni in orizzontale (all'interno della stessa area) e progressioni in verticale (area di appartenenza superiore).

Con delibera del C.d.A. n. 11 del 29/01/2021 si è provveduto ad approvare i relativi regolamenti e dare avvio alle procedure di selezione.

In data 29/04/2021 con determina n. 386 del D.G. sono state approvate le graduatorie relative ai passaggi del personale interno nella stessa area con decorrenza stipendiale dal mese di Maggio 2021:

- | | |
|--|-------------------------------|
| • n. 1 dipendente progressione orizzontale | dal livello B3 al livello B2; |
| • n. 3 dipendenti progressioni orizzontali | dal livello B3 al livello B1; |
| • n. 4 dipendenti progressioni orizzontali | dal livello B2 al livello B1; |
| • n. 1 dipendente progressione orizzontale | dal livello A2 al livello A1. |

In data 30/06/2021 con delibera n. 47 del C.d.A. sono state approvate le graduatorie relative ai passaggi del personale interno ad aree superiori con decorrenza stipendiale dal mese di Luglio 2021:

- n. 3 dipendenti progressioni verticali dall'area C all'area B livello B3;
- n. 1 dipendente progressione verticale dall' area B all'area A livello A3.

Nel corso dell'esercizio 2021 sono state espletate e concluse le selezioni pubbliche che hanno permesso l'assunzione di n. 4 dipendenti:

- con decorrenza dal 17/05/2021 si è provveduto all'assunzione di n. 1 Laureato in giurisprudenza affari legali livello A3 delibera C.d.A. n. 27 del 21/04/2021;
- con decorrenza dal 14/06/2021 si è provveduto all'assunzione di n. 1 Architetto Area Tecnica livello A3 delibera C.d.A. n. 17 del 30/03/2021;
- con decorrenza dal 12/07/2021 si è provveduto all'assunzione di n. 1 istruttore amministrativo livello B3 Area Amministrativa delibera C.d.A. n. 46 del 30/06/2021;
- con decorrenza dal 01/09/2021 si è provveduto all'assunzione di n. 1 istruttore amministrativo livello B3 Area Tecnica delibera C.d.A. n. 60 del 21/07/2021.

In data 31/05/2021 è giunto alla società un ricorso promosso da una dipendente per il riconoscimento di superiore qualifica ed inquadramento contrattuale (Quadro) con il pagamento di relative differenze retributive.

In data 08/03/2022 con sentenza n. 52/2022 il Tribunale di Arezzo Sezione Lavoro ha riconosciuto alla dipendente un inquadramento superiore (A1) e ha condannato la società al pagamento delle differenze retributive (calcolate fino al momento di presentazione del ricorso). Pertanto si è provveduto a rilevare nella voce salari e stipendi anche l'importo di euro 5.000, pari alla differenza stipendiale di competenza dell'esercizio 2021.

Con delibera n. 29 del 04/04/2022 il Consiglio di Amministrazione preso atto di quanto riferito dal Presidente e dal Direttore Generale, a seguito di confronto con il legale incaricato dalla società, acquisito il parere favorevole del Collegio Sindacale, ha deliberato di rinunciare alla proposizione dell'appello avverso la sentenza n. 52/2022.

In data 4 Aprile 2022 il Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 26 ha approvato la nuova Pianta Organica, che si allega in copia al presente bilancio.

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.

Nell'anno 2022 dovranno essere eseguiti i corsi periodici di aggiornamento rivolti agli addetti alla prevenzione e lotta contro gli incendi e al primo soccorso e a tutti i dipendenti dovranno essere ripetuti i corsi di formazione in materia di sicurezza, come previsto dalla normativa vigente in materia.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro, infortuni gravi con addebiti in ordine di malattie

L'Azienda attua annualmente un piano della formazione del personale, nel quale viene fatta particolare attenzione alla formazione obbligatoria dei settori ed al costante aggiornamento rispetto alle modifiche.

In totale nel 2021 sono stati rilevati costi per la partecipazione del personale a seminari e convegni pari ad euro 29.311.

La società ha provveduto anche nel corso dell'anno 2021, con cadenza regolare, alla sanificazione dei luoghi di lavoro, ha messo a disposizione dei dipendenti un servizio di screening sierologico e dispositivi di protezione.

Come previsto dal CCNL Federcasa 2016/2018 nel corso dell'esercizio 2021 si sono svolti gli incontri fra la Direzione aziendale e le Rappresentanze Sindacali RSU o in mancanza RSA. L'Azienda ha provveduto a trasmettere i documenti ed i dati inerenti gli specifici argomenti oggetto di informazione. E' ancora in fase di definizione l'accordo aziendale che secondo quanto previsto dal protocollo del 23 Luglio 1993 hanno durata quadriennale.

Alla contrattazione aziendale viene attribuita la funzione di negoziare, con le modalità ed entro i limiti previsti dal CCNL, contenuti economici variabili, linee di indirizzo generale per l'attività di formazione e

aggiornamento professionale; indennità di trasferta e rimborsi spese ed altre indennità di carattere compensativo.

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

8. Situazione fiscale della Società

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

Risultano pagate le imposte a carico dell'esercizio precedente e non vi sono residui di IRES e IRAP ancora dovuti all'erario.

Sono stati versati interamente gli acconti relativi all'esercizio 2021.

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.

Come già in precedenza ricordato 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* -ha avuto un impatto positivo sulle risorse destinabili allo scopo sociale. Questo trattamento fiscale è stato confermato dalla Legge Finanziaria 2019.

Non si ritiene possibile, al momento formulare alcuna previsione sull'evoluzione della fiscalità del settore, annunciata dall'art. 1, co. 52-bis, L. 145/2018.

9. Situazione generale della Società – andamento settoriale

Gestione patrimonio E.R.P.

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

Si rappresenta che:

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

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

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

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

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

In data 17 Febbraio 2021 in occasione dell'assemblea dei Soci è stato proposto dal Presidente della Società di fare richiesta al L.O.D.E. di Arezzo di modificare l'art. 14 del contratto di servizio stipulato in data 6 Febbraio 2019, aderenza a quanto previsto dall'art. 3 comma 3 lett. a) della L.R. Toscana n. 2 del 2/01/2019.

La legge Regionale 2/2019, entrata in vigore a gennaio 2019, abrogativa di tutte le precedenti normativa in materia ERP, nell'intento di rendere univoche per tutta la Regione i rapporti tra i comuni e i soggetti gestori, al Titolo II, art. 3 comma 3 lett. a) statuisce la necessità di "definire uno schema tipo di contratto di servizio tra comuni e soggetti gestori al fine di uniformare a livello regionale i rapporti fra i soggetti titolari delle funzioni di gestione del patrimonio ERP, basato su un modello che consenta il massimo livello di reinvestimento nel settore delle risorse derivanti dai canoni, escludendo ogni forma di remunerazione dei comuni".

Di qui la proposta di modifica del contratto di servizio, e la riflessione a cui si invitano tutti i soci, tenendo conto per di più che altri soggetti gestori della Toscana non prevedono nel loro contratto di servizio il versamento del canone concessorio ai Comuni proprietari degli alloggi.

In data 29/03/2021 con Delibera Assembleare n. 2/2021 il L.O.D.E. di Arezzo, a maggioranza dei partecipanti, ha respinto la richiesta avanzata da questo Ente gestore per la modifica dell'art. 14 del contratto di servizio, ritenendo che il canone concessorio abbia una finalità anche di natura sociale e assistenziale non trascurabile e che la mancata corresponsione non rappresenterebbe un introito preponderante rispetto alle risorse occorrenti per la manutenzione del patrimonio ERP.

I fatti gestionali al 31/12/2021 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP e locali	€.	3.929.792
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	168.341
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	144.467
Rimborsi per gestione servizi fabbricati in locazione	€.	1.163.291
Compensi per gestione attività costruttiva e di risanamento	€.	282.748
Compensi per indennità occupazione abusiva	€.	0
Rimborsi e proventi diversi	€.	536.435
Interessi per indennità di mora su canoni scaduti	€.	129.476
TOTALE RICAVI gestione immobiliare alloggi ERP	€.	6.354.569

Costi materie prime e sussidiarie	€.	27.067
Costi per spese generali	€.	216.906
Costi per amministrazione degli stabili	€.	180.247
Costi per manutenzione ordinaria e programmata degli stabili	€.	1.531.181
Costi per servizi fabbricati in locazione	€.	1.104.508
Costi per spese dell'attività costruttiva	€.	58.758
Costi per godimento beni di terzi	€.	360.192
Di cui per canone concessorio	€.	326.597
Costi per il personale direttamente imputabile	€.	1.294.803
Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti per rischi	€.	541.810
Altri accantonamenti	€.	260.060
Oneri diversi di gestione	€.	574.624
Fondo sociale 3% art. 31 L.R. 2/2019	€.	97.025
Imposte sul reddito d'esercizio	€.	37.494
TOTALE COSTI gestione immobiliare alloggi ERP	€.	6.352.695
Quota risorse art. 29 lettera c) L.R. 2/2019	€.	1.874

Pertanto risulta che:

Il canone medio mensile ad alloggio ammonta a		€	105,06		Costi Immobili gestione ERP
<i>ed è così destinato:</i>					
- Costi per materie prime e sussidiarie	€	0,45		0,43%	€ 27.067
- Costi per spese generali	€	3,59		3,41%	€ 216.906
- Costi per amministrazione degli stabili	€	2,98		2,84%	€ 180.247
- Costi di manutenzione ordinaria e straordinaria	€	25,31		24,10%	€ 1.531.181
- Costi per servizi fabbricati in locazione	€	18,26		17,38%	€ 1.104.508
- Costi per spese dell'attività costruttiva	€	2,10		2,00%	€ 126.778
- Costi per il godimento dei terzi	€	5,96		5,67%	€ 360.192
- Costi per il personale direttamente imputabile	€	21,41		20,38%	€ 1.294.803
- Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti per rischi	€	13,26		12,62%	€ 801.870
- Oneri diversi di gestione	€	9,50		9,04%	€ 574.624
- Fondo sociale 3% articolo 31 L.R. 2/2019	€	1,60		1,53%	€ 97.025
- Imposte sul reddito d'esercizio	€	0,62		0,59%	€ 37.494
Quota risorse art. 29 lettera c) L.R. 2/2019	€	0,03		0,03%	€ 1.874
	€		105,06	100,00%	€ 6.354.569

Il canone medio mensile per alloggio locato calcolato ai sensi L.R. 2/2019 è passato dai 107,87 euro dell'esercizio 2020 ai 105,06 dell'esercizio 2021.

I ricavi da locazione di locali ad uso diverso da abitazione hanno prodotto un ricavo pari ad euro 125.802 (€ 134.445 nell'esercizio precedente).

L'attività di manutenzione ordinaria pronto intervento, manutenzione straordinaria è esposta nella voce 7.b del conto economico per un importo pari ad euro 1.537.964.

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 efficacia nel recupero, che di composizione della morosità e di scelte di cancellazione di crediti inesigibili o meno.

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

Rispetto alla morosità al termine dell'anno, si è potuto rilevare una costante:

- 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.

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 2021 i crediti verso utenti e clienti sono passati da euro 1.885.422 dell'esercizio precedente ad euro 1.699.196 con un decremento di euro 186.226, pari a circa il 10%.

Tutto ciò rappresenta un buon risultato rispetto alle nuove procedure amministrative seguite dagli uffici per contenere al massimo tale fenomeno.

Al 31/12/2021 è stato rilevato un credito di competenza per canoni di locazione pari ad euro 558.307 (euro 736.974 esercizio precedente) che rappresenta il 14,15% (17,27% esercizio precedente) dei canoni complessivi emessi (euro 4.158.144); per quanto riguarda i servizi si è rilevato un credito di competenza

pari a euro 168.154 (euro 281.209 esercizio precedente) che rappresenta il 16,00% (28,67% esercizio precedente) per il rimborso dei servizi dei fabbricati a locazione (euro 1.163.291).

Si evidenzia che negli importi complessivi sopra indicati è compreso anche il fatturato del mese di Dicembre 2021 pari ad euro 488.942 che, al 31/12/2021 non può essere considerato "morosità" in quanto non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'indennità di mora prevista dall'art. 30 della L.R.T.2/2019.

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

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

	Morosità al 31/12/2021	Fondo svalutazione crediti	Valore nominale netto
Crediti verso utenti alloggi e locali ERP	1.188.879		
Fondo rischi su crediti 0;50%		5.944	1.182.935
Crediti verso utenti alloggi e locali ERP crediti minimi	945.394		
Fondo svalutazione crediti minimi		945.394	0
Totale	2.134.273	951.338	1.182.935

Qui di seguito esponiamo la consistenza quantitativa degli alloggi gestiti nell'anno 2021 suddivisi per ambito comunale:

Patrimonio gestito da Arezzo Casa S.p.A.	Unità Immobiliari
Alloggi ERP locati al 31/12/2021:	
-Comune di Anghiari	42
-Comune di Arezzo	172
-Comune di Badia Tedalda	9
-Comune di Bibbiena	74
-Comune di Bucine	32
-Comune di Capolona	19
-Comune di Caprese Michelangelo	21
-Comune di Castel Focognano	20
-Comune di Castel San Niccolò	20
-Comune di Castelfranco Pian di Scò	14
-Comune di Castiglion Fiorentino	52
-Comune di Cavriglia	124
-Comune di Chitignano	1
-Comune di Chiusi della Verna	11
-Comune di Civitella della Chiana	21
-Comune di Cortona	132
-Comune di Foiano della Chiana	30
-Comune di Laterina Pergine Valdarno	21
-Comune di Loro Ciuffenna	11
-Comune di Lucignano	15
-Comune di Marciano della Chiana	12
-Comune di Montemignai	7
-Comune di Monte San Savino	19
-Comune di Montevarchi	256
-Comune di Ortignano Raggiolo	4

-Comune di Pieve Santo Stefano	110
-Comune di Poppi	74
-Comune di Pratovecchio Stia	83
-Comune di San Giovanni Valdarno	301
-Comune di Sansepolcro	161
-Comune di Sestino	19
-Comune di Subbiano	45
-Comune di Terranova Bracciolini	70
	3.002
Alloggi ERP sfitti al 31/12/2021	129
Alloggi non ERP sfitti al 31/12/2021	7
	3.138
Alloggi di proprietà Arezzo Casa al 31/12/2021	59
Altri alloggi in gestione di proprietà di terzi	575
Locali uso diverso da abitazione	64
Totale patrimonio in gestione	3.836

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, nel corso del 2022 è stato programmato un importante intervento di manutenzione straordinaria per ovviare agli inconvenienti rilevati.

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' stato completato l'invio documentale a corredo della pratica aperta presso il Ministero dei beni Culturali, che ha già ammesso questo società al contributo.

Con Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 8896 del 14/05/2021 veniva approvato l'Avviso Pubblico rivolto ai Comuni Toscani per lo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale.

Il Comune di Castel San Niccolò ha aderito e, in data 16 agosto 2021, ha pubblicato l'avviso per l'acquisto di alloggi destinati ad incrementare il patrimonio ERP dei comuni di Bibbiena, Castel Focognano, Poppi e Pratovecchio Stia ai sensi del predetto Decreto Dirigenziale.

Il Consiglio di Amministrazione della società nella seduta del 21 luglio 2021, con deliberazione n. 61 ha approvato la proposta di vendita dell'ex Collegio Salesiano relativamente alla parte di edilizia agevolata, al Comune di Castel San Niccolò, ed in data 31/08/2021 ha presentato offerta di vendita dei 22 appartamenti.

In data 14/09/2021 l'Assemblea dei Soci ha autorizzato la vendita di n. 22 alloggi di edilizia agevolata di proprietà della società ubicati nel complesso edilizio dell' Ex Collegio Salesiano in Via Don Bosco Castel San Niccolò.

Nell'assemblea del LODE del 14 settembre 2021 è stato comunicato che, a seguito della pubblicazione dell'Avviso Pubblico "Misura straordinaria e urgente – Sviluppo dell'Edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale" è pervenuta tramite PEC all'indirizzo istituzionale del Comune di Castel

San Niccolò una sola offerta di cessione di immobile ai sensi della D.D.R.T. n. 8896/2021 " il cui mittente è la Società Arezzo Casa S.p.A" e che tale offerta è stata protocollata dal Comune di Castel San Niccolò con n. 5196:

- sono stati acquisiti tutti i documenti previsti dall'Avviso Pubblico Regionale suddetto;
- non sono pervenute altre offerte di cessione di immobili nell'ambito degli altri Comuni del L.O.D.E. Aretino.

L'assemblea del L.O.D.E. ha deliberato di approvare l'elenco ordinato delle proposte pervenute in relazione all'Avviso Pubblico, consistenti nell'unica offerta di cessione di immobili pervenuta al Comune di Castel San Niccolò.

La segreteria del L.O.D.E. Aretino si impegnava ad inoltrare la documentazione tecnica pervenuta alla Regione Toscana per le determinazioni del caso.

Con decreto n. 22115 del 07/12/2021 pubblicato in data 17/12/2021 il Dirigente della Regione Toscana, Direzione Urbanistica, Settore Politiche Abitative ha approvato la graduatoria regionale delle proposte trasmesse dai LODE, il Comune di Castel San Niccolò è stato ammesso al finanziamento destinato all'acquisto di n. 22 alloggi ex Collegio Salesiano per un importo pari ad euro 1.874.762,41.

In data 27/12/2021 è stato firmato il preliminare di vendita tra il Comune e questa Società. Ad oggi il Comune è ancora in attesa dell'erogazione del finanziamento regionale che permetterà la sottoscrizione del contratto definitivo sottoposto all'avveramento della condizione essendo l'immobile sottoposto al vincolo del Ministero dei Beni Culturali.

Al termine di questa procedura il Comune acquisirà gli alloggi, destinandoli ad ERP e li affiderà alla gestione di Arezzo Casa, in virtù del contratto di servizio.

Al momento la società sta contrattando con Chianti Banca l'eventuale trasferimento della residua parte del mutuo ipotecario stipulato per Castel San Niccolò con durata di 25 anni, a copertura dell'acquisto di n. 11 alloggi di edilizia agevolata in Arezzo Via Carlo Pisacane, con conseguente trasferimento della garanzia ipotecaria.

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 mutuo	Importo erogato	Durata
Chianti Banca Credito Cooperativo	15/07/2016	3.000.000	20 anni
Nuova Banca Etruria Spa ora BPER	02/08/2016	800.000	20 anni
		3.800.000	

I fatti gestionali al 31/12/2021 hanno prodotto le seguenti risultanze

Ricavi		
Ricavi da canoni	102.551	
Altri ricavi	746	
	103.297	
Costi		
Costi imputati alla gestione		5.930
Spese di manutenzione		6.782
Quota dei costi del personale		15.288
Amm.ti e svalutaz		1.328
Interessi passivi su mutui		90.297
		119.625
Sbilancio anno 2021	- 16.328	

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 31/12/2021 hanno prodotto le seguenti risultanze

Ricavi		
Canoni di locali ad uso diverso e canoni diversi	127.905	
Compensi per gestioni c/terzi	248.320	
Altri ricavi e proventi	50.081	
	426.306	
Costi		
Costi imputati alle gestione		89.476
Quota dei costi del personale		259.904
Ammortamenti e svalutazioni		22.583
		371.963
Utile di gestione		54.343

I condomini gestiti, tutti muniti di un proprio codice fiscale come previsto dalla legge, sono pari a 79 per un totale di n. 575 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 attualmente svolta è connessa a decisioni politiche assunte nei tre livelli nazionali, regionali e comunali, che possono ritenersi estranee a questa relazione.

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

Si è provveduto nel corso dell'anno 2021 ad ottimizzazione l'assetto organizzativo degli uffici, per allinearne il concreto funzionamento all'obiettivo di realizzare il miglioramento continuo dell'efficacia, efficienza ed economicità delle numerose attività svolte dalla Società, in attuazione del Contratto di Servizio in essere.

Alla data di redazione del bilancio, peraltro, il veloce evolversi degli eventi, non consente di prevedere o di quantificare attendibilmente eventuali impatti economici, finanziari e patrimoniali causati dalla pandemia e dalla guerra in Ucraina.

Non risulta possibile, in altri termini, formulare valutazioni prognostiche attendibili e verificabili circa l'ampiezza e la durata dei fenomeni in atto e conseguentemente stimarne le ricadute sui flussi economici e finanziari della società.

Operandosi in un mercato regolato e su scala locale non si prevedono, come già accennato, rischi significativi riguardo all'andamento nominale dei ricavi, più difficile risulta ipotizzare quale potrà essere l'impatto della crisi sulla esigibilità dei crediti e il conseguente riflesso sul conto economico della società, tenendo anche conto di come potrà combinarsi il riassorbimento dei maggiori oneri da perdite su crediti con la riduzione delle spese manutentive ordinarie a carico della società.

Allo stato, peraltro, dal dispiegarsi congiunto di tali dinamiche non è dato attendersi conseguenze che possano compromettere in maniera significativa gli equilibri reddituali, economici e patrimoniali di Arezzo Casa.

Pertanto come evidenziato in apertura della nota integrativa, la valutazione delle voci di bilancio è stata fatta nella prospettiva di continuazione dell'attività.

In ogni caso, a prescindere dallo specifico profilo di Arezzo Casa, ci attendiamo provvedimenti da parte delle autorità regionali, nazionali o sovranazionali, a garanzia dell'equilibrio complessivo del sistema economico in generale e del settore dell'edilizia sociale in particolare, fermo l'assoluto impegno della società a garantire piena continuità al servizio reso alla comunità e la sicurezza di lavoratori, fornitori ed utenti.

15. Altre informazioni

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

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

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

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

Ulteriori specifiche disposizioni sono state introdotte dal D.Lgs n. 175 del 19 agosto 2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, c.d. "decreto Madia").

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. 2, comma 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").

A seguito della revisione dello Statuto della Società ai sensi del D.Lgs n. 175/2016 e dell'avvenuta approvazione e firma dei Patti Parasociali da parte dei Comuni Soci; in data 15/02/2022 la Presidenza del LODE di Arezzo ha trasmesso a questo Ente la determina ANAC di iscrizione nell'elenco delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatari che operano mediante affidamenti diretti in favore di "propri organismi in house" di cui all'articolo 192 del Decreto Legislativo 18/04/2016 n. 50.

Tra le clausole che devono essere presenti nello statuto di una società in house è quella che stabilisce che oltre l'ottanta per cento del fatturato deve essere prodotto nello svolgimento dei compiti affidati dagli enti pubblici nel contratto di servizio. Altro requisito fondamentale è che il capitale pubblico dell'organismo affidatario in house, detenuto sia direttamente che indirettamente, non potrà mai essere inferiore al 100% del capitale sociale per tutta la durata della Società.

Per le società in house vengono delineate anche le linee operative per l'esercizio del "controllo analogo" a quello esercitato sui propri servizi da parte delle amministrazioni aggiudicatrici. Tutta l'attività di controllo è orientata ad indirizzare l'attività della società in house verso il perseguimento dell'interesse pubblico.

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.

Disciplina e limiti in materia di personale

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

delibera n. 26 del 20/12/2016 ha adottato il regolamento relativo ai criteri e le modalità con cui effettuare le assunzioni di personale facendo espresso riferimento ai principi previsti per le assunzioni nelle pubbliche amministrazioni dall'art. 35, comma 3 del d.lgs 165/2001.

Si segnala, infine che in base al citato comma 1 dell'art. 19, D.Lgs. 175/2016, ai rapporti di lavoro dei dipendenti delle società a controllo pubblico si applicano le disposizioni di diritto del lavoro privato, che comportano per Arezzo Casa, l'adozione del contratto Federcasa per i dipendenti e Cispel per i dirigenti.

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.

La società rispetta la normativa introdotta dalla L. 190/2012 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione" che impone alle pubbliche amministrazioni ed alla società a partecipazione pubblica specifici obblighi di pubblicazione di dati inerenti le procedure di affidamento dei lavori, servizi e forniture sul sito aziendale nella apposita sezione denominata "Amministrazione Trasparente" così come richiesto dalla Delibera Anac n. 39 del 02/01/2016.

Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari

La Legge 13 agosto 2010 n. 136 – Piano straordinario contro le mafie – prevede 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.

Gli strumenti di pagamento utilizzati dalla società riportano quindi, ove prescritto, il codice identificativo gara (CIG) attribuito dall'AVCP (Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici) e, ove richiesto dall'art. 11 della legge 16 gennaio 2003 n. 3 il codice unico di progetto (CUP).

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.

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.

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.

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

Le norme previste dal D.lgs n. 33/2013 e dalla L. n.190/2012 entrambe modificate dal D.lgs. 97/2016, impongono particolari obblighi in materia di pubblicità e trasparenza a carico delle Pubbliche Amministrazioni, degli Enti pubblici economici, delle società partecipate e delle società in controllo pubblico, queste ultime come definite all'art. 2 comma 1 lettera m) del D.lgs 175/2016.

Alle società partecipate si applicano integralmente le disposizioni previste per le Pubbliche Amministrazioni di cui all'art. 1 comma 2 del D.lgs 165/2001, attraverso l'inserimento sui propri siti istituzionali, della sezione "Società Trasparente" i cui contenuti sono indicati nell'allegato A al D.lgs. 33/2013.

Tale sezione è organizzata in sottosezioni all'interno delle quali sono inseriti i documenti, le informazioni e i dati previsti dal decreto stesso.

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

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

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

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

Con deliberazione n. 5/2020 il C.d.A. ha approvato l'aggiornamento del piano triennale della corruzione e della trasparenza 2020-2022 tenuto conto della delibera ANAC n. 1208 del 22/11/2017 e della n. 1134 del 09/11/2017. A seguito delle citate normative e delibere ANAC è stato necessario aggiornare in rev. 1 il Modello di Organizzazione, gestione e controllo per garantire l'obiettivo di uniformare i sistemi di controllo interni della società e dare maggiore evidenze delle procedure organizzative implementate per garantire il sistema di prevenzione dei rischi di fenomeni corruttivi e dei rischi di reato di cui al D.Lgs 231/2001

In data 30/03/2021 con la deliberazione del C.d.A. n. 15 è stato approvato il modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.Lgs. 231/2001 nella sua revisione 2, il Piano di Prevenzione della Corruzione e Trasparenza e lo stesso Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, con il suo allegato Analisi dei rischi sono stati pubblicati nel sito istituzionale della Società entro il termine previsto del 31/03/2021.

17. Approvazione del bilancio

Il Consiglio di Amministrazione propone di destinare come segue l'utile d'esercizio di euro 62.978:

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

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31/12/2021 così come presentato.

Arezzo, li 16 Maggio 2022

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
ROGGI Lorenzo

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