

Arezzo Casa S.p.A.

Bilancio al 31 Dicembre 2022

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 2022, 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.

Con delibera n. 10/2023 del Consiglio di Amministrazione è stata disposta l'approvazione del bilancio al "31 dicembre 2022" nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, in quanto non erano ancora state chiarite in maniera univoca le sorti ed il destino degli interventi finanziati mediante il c.d. "superbonus" e la necessità di una verifica puntuale degli impegni previsti dal PNRR, in quanto gli aspetti sopra evidenziati incidavano in maniera rilevante sulla formazione del bilancio di 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 € 33.179 (esercizio precedente € 62.978).

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:

	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Immobilizzazioni immateriali non ERP	2.684	7.922	- 5.238
Immobilizzazioni immateriali ERP	6.430.867	5.496.627	934.240
Totale immobilizzazioni immateriali	6.433.551	5.504.549	929.002
Immobilizzazioni materiali non ERP	6.594.077	7.705.318	- 1.111.241
Immobilizzazioni materiali ERP	7.419.382	7.249.212	170.170
Totale immobilizzazioni materiali	14.013.459	14.954.530	- 941.071
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Crediti a medio lungo termine	-	-	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Attivo immobilizzato	20.447.010	20.459.079	- 12.069
Crediti commerciali	1.207.998	1.154.270	53.728
Altri crediti	11.864.402	14.272.695	- 2.408.293
Totale Crediti	13.072.400	15.426.965	- 2.354.565
Attività finanziarie che non costituiscono imm.	1.244	1.244	-
Totale Attività Finanziarie	1.244	1.244	-
Disponibilità liquide cassa e cc/cc	10.224.213	7.960.711	2.263.502
Disponibilità liquide Tesoreria dello Stato	2.447.038	2.447.038	-
Totale Disponibilità liquide	12.671.251	10.407.749	2.263.502
Ratei e risconti attivi	160.792	73.880	86.912
Attivo corrente	19.266.838	15.987.422	3.279.416
Totale Impieghi	39.713.848	36.446.501	3.267.347
Debiti v/fornitori	572.527	1.216.688	- 644.161
Debiti tributari e previdenziali	218.162	134.664	83.498
Altri debiti	886.480	2.514.415	- 1.627.935
Debiti Vs banche a breve termine	165.929	176.000	- 10.071
Ratei passivi	-	-	-
Risconti c/vincolati	2.447.038	2.447.038	-
Passività a breve termine	4.290.136	6.488.805	- 2.198.669
Trattamento di fine rapporto	797.077	659.730	137.347
Fondi per rischi ed oneri	1.788.130	1.391.821	396.309
Altri debiti a medio lungo termine	1.151.822	2.029.134	- 877.312
Debiti Vs banche a m/l termine	2.659.953	2.815.810	- 155.857
Risconti per finanziamenti	29.468.581	26.819.799	2.648.782
Passività a medio lungo termine	35.865.563	33.716.294	2.149.269
Capitale conferito	3.120.000	3.120.000	-
Riserve	3.043.819	2.980.839	62.980
Reddito netto	33.179	62.978	- 29.799
Patrimonio netto	6.196.998	6.163.817	33.181
Totale Fonti	46.352.697	46.368.916	- 16.219

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 2022	Anno 2021
Indice di autocopertura delle immobilizzazioni:		
A) $\frac{\text{capitale proprio}}{\text{impieghi immobilizzati non ERP}}$	$\frac{€\ 6.196.998}{€\ 7.422.066} =$	
	0,83	0,90

>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) $\frac{\text{capitale proprio} + \text{debiti medio lungo termine}}{\text{impieghi fissi non ERP}}$	$\frac{€\ 10.805.850}{€\ 7.422.066} =$	
	1,46	1,65

>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) $\frac{\text{capitale proprio}}{\text{capitale investito}}$	$\frac{€\ 6.196.998}{€\ 25.863.436} =$	
	24%	24%

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 2022	Anno 2021
D) <u>attività correnti</u>	€ 23.458.649=	12,73	5,81
passività correnti	€ 1.843.098		

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>	€ 23.296.613=	12,64	5,79
passività a breve	€ 1.843.098		

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*
(12.671.251 + 5.400.623 - 1.843.098)

Margine di Tesoreria	
Anni	
2022	16.228.776 €
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
2022	9.435.271 €	13.590.143 €	12.794.158 €

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 2022 evidenzia un utile di euro 33.179 al netto imposte di competenza pari a euro 103.064.

Il risultato ante imposte, pari a euro 91.413 è stato a sua volta determinato allocando ammortamenti e svalutazioni e altri accantonamenti per euro 762.716.

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

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi della gestione immobiliare	6.258.186	5.890.136	368.050
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	226.530	282.749	-56.219
Contributi in conto esercizio	24.566	0	24.566
Altri ricavi e proventi	650.159	586.888	63.271
Totale valore della produzione operativa	7.159.441	6.759.773	399.668
Costi esterni operativi	4.578.429	4.320.719	257.710
Valore aggiunto (VA)	2.581.012	2.439.054	141.958
Costo del lavoro	1.766.446	1.569.995	196.451
Margine operativo lordo (MOL)	814.566	869.059	-54.493
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	762.716	825.781	-63.065
Risultato operativo (RO) EBITDA	51.850	43.278	8.572
Quota risorse LR 2/2019 art.29 comma 1 lett. c)	-11.482	-1.874	-9.608
Proventi e oneri finanziari	51.045	59.068	-8.023
Risultato ordinario	91.413	100.472	-9.059
Plusvalore da fondi di investimento	-	-	-
Reddito Lordo (RL)	91.413	100.472	-9.059
Imposte correnti	-103.064	-48.158	-54.906
Imposte anticipate	44.830	10.664	34.166
Risultato netto (RN)	33.179	62.978	-29.799

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 **11.482**.

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" sono state considerate 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 31/12/2022 la situazione risultava la seguente (alloggi locati +alloggi gestiti c/terzi):

Tipologia	Numero Immobili locati/gstiti c/terzi anno 2022	Percentuale di attribuzione costi e ricavi
Alloggi ERP in locazione	2.979	81%
Alloggi di proprietà a locazione	31	1%
Alloggi gestiti per c/terzi	608	18%
Locali in locazione	57	
TOTALE	3.675	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 31/12/2022			
	RICAVI	COSTI	ECCEDENZE
Gestioni Immobiliari			
Gestione alloggi ERP	€ 6.733.603,00	€ 6.722.121,00	
Quota risorse art. 29 comma 1 lett.c) LRT 2/2019		€ 11.482,00	
	€ 6.733.603,00	€ 6.733.603,00	
Gestione alloggi di proprietà	€ 105.251,00	€ 113.641,00	-€ 8.390,00
Totale	€ 6.838.854,00	€ 6.847.244,00	-€ 8.390,00
Gestioni diverse per c/Terzi			
Gestioni diverse per c/Terzi	€ 434.330,00	€ 418.842,00	€ 15.488,00
Totale	€ 434.330,00	€ 418.842,00	€ 15.488,00
Altre attività			
Attività finanziarie e oneri straordinari	€ 26.080,00		€ 26.080,00
Totale	€ 26.080,00	€ -	€ 26.080,00
Totale Generale	€ 7.299.264,00	€ 7.266.086,00	€ 33.179,00

Pertanto si rileva che l'utile dell'esercizio di euro 33.179 deriva:

- per euro 15.488 dalle gestioni diverse c/terzi
- per euro 26.080 dalle attività finanziarie

che servono in parte a coprire la perdita di euro 8.390 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 2022	Anno 2021
ROI	<u>Risultato Operativo Lordo (MOL)</u> Capitale investito	$\frac{814.566}{25.863.436} = 3,00\%$	3,00%

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>	<u>814.566</u>	=	11,00%	13,00%
	Totale valore produzione	7.159.441			

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>	<u>33.179</u>	=	1,00%	1,00%
	Capitale proprio	6.196.998			

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 2022	Anno 2021
<u>costi del personale</u>	€	<u>1.766.446</u>	=	€ 56.982	€ 54.602
addetti		31			

Si evidenzia che la variazione del costo del personale(+2.380,00 anno 2022 rispetto al 2021) è dovuta essenzialmente all'incremento della rivalutazione del TFR maturato, a seguito dell'incremento dell'inflazione per un importo pari ad euro 1.435,00 per unità.

Nel corso del 2022 si è provveduto ad assumere a tempo determinato un tecnico Area A livello A3, in sostituzione di una collega in maternità obbligatoria; il costo assoluto ripartito per il numero dei dipendenti a tempo indeterminato risulta essere pari ad euro 800,00.

L'ulteriore differenza stipendiale fra l'esercizio 2021 e l'esercizio 2022 è dovuta in parte alle progressioni orizzontali e verticali portate a termine nel corso dell'anno 2022 ed in parte al rinnovo del CCNL FEDERCASA 2019/2021 relativamente alla parte economica.

<u>costi del personale</u>	€	<u>1.766.446</u>	=	25,00%	23,00%
valore della produzione	€	7.159.441			
<u>costo degli organi sociali</u>	€	<u>57.278</u>	=	1,00%	1,00%
valore della produzione	€	7.159.441			
<u>costo del personale</u>	€	<u>1.766.446</u>	=	€ 449,71	€ 398,55
alloggi e locali gestiti (compresi gli sfitti)		3928			

<u>valore della produzione</u>	€	<u>7.159.441</u>	=	€ 230.950	€ 241.420
addetti		31			
<u>canoni di locazione alloggi erp</u>	€	<u>3.789.568</u>	=	53,00%	55,00%
valore della produzione	€	7.159.441			
<u>Alloggi gestiti</u>	€	<u>3928</u>	=	127	137
addetti	€	31			
<u>canone erp medio mensile</u>	€	<u>105,87</u>	=	22,00%	25,00%
canone oggettivo medio mensile	€	472,70			

A titolo puramente esemplificativo il canone oggettivo sopra esposto appartiene ad un alloggio del fabbricato in Arezzo Via Pisacane 91, attualmente all'assegnatario, ai sensi della legge Regionale n. 2/2019, è stato applicato un canone mensile pari ad euro 44,00 che rappresenta il 9% del canone calcolato sulla base della legge 431/1998.

<u>canone erp medio mensile</u>	€	<u>44,00</u>	=	9,00%	
canone oggettivo medio mensile	€	472,70			

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>1.512.736</u>	=	36,00%	38,00%
canoni di immobili in concessione	€	4.170.044			

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

<u>costi di manutenzione</u>	€	<u>1.512.736</u>	=	21,00%	23,00%
totale dei costi della produzione	€	7.119.073			

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 sono 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 ulteriori 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.

Arezzo Casa ha fronteggiato e fronteggia le potenziali perdite sui crediti verso l'utenza, mediante una rigorosa politica di accantonamento di relativi fondi di svalutazione, oltre che con un'azione continua degli uffici per aggredire la morosità. Nella Nota integrativa sono stati indicati i valori degli insoluti per canoni e servizi accessori tenendo conto di un arco temporale ultradecennale.

La società oltre a proseguire e occorrendo a rafforzare la politica svalutazione dei crediti ha attivato tutti gli strumenti possibili per ridurre la massa dei crediti originata dalla difficile riscossione dei canoni ERP.

Il totale dei fondi posti a copertura del rischio di perdite da inesigibilità di crediti verso assegnatari erp e locatari edilizia agevolata per canoni di locazione e quote accessorie ammonta al 31/12/2022 ad euro 1.091.803 a fronte di crediti nominalmente pari ad euro 2.378.391.

Sono state inviate nel mese di Aprile a mezzo posta prioritaria n. 553 diffide relative ad utenti attivi e cessati per un importo pari ad euro 514.617 e nel mese di Dicembre a mezzo raccomandata n.515 diffide relative ad utenti attivi e cessati per un importo complessivo di euro 580.365

Dal mese di Gennaio 2022 al 31/12/2022 sono stati sottoscritti n.165 Piani di rateizzazione da parte degli utenti attivi ai quali la rata viene caricata sull'avviso di pagamento mensile, mentre per gli utenti cessati che non hanno una emissione mensile abbiamo cercato un primo contatto utilizzando i numeri telefonici e gli indirizzi rilasciati al momento della riconsegna degli alloggi per questa tipologia di utenti risulta essere sempre più frequente il bisogno di ricorrere al recupero coattivo del debito "stante il principio della solidarietà del nucleo erp" affidando le pratiche ai legali di fiducia.

Nei prossimi mesi Arezzo Casa procederà ad una valutazione degli esiti dell'attività svolta per il recupero volontario della morosità da parte degli utenti, al fine di individuare i tempi di avvio della riscossione coattiva, considerando anche l'intervento caro bollette causato dalle vicende belliche in Ucraina. In particolare l'abbassamento dei prezzi delle bollette 2022 comunicato da Arera, primo da 18 mesi, e previsto dal DL Energia n.17/2022) consentirà agli utenti un alleggerimento della bolletta e quindi la possibilità di onorare un eventuale piano di rateizzazione relativo al debito maturato per il godimento dell'alloggio di ERP. Si ritiene opportuno segnalare la necessità di continuare nel percorso di condivisione con i Comuni soci per valutare la migliore gestione dei crediti che risulteranno definitivamente inesigibili una volta esauriti tutti i procedimenti di riscossione coattiva.

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 non si presentati nel corso dell'anno 2022 casi di turn over.

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

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 2023 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 a malattie di tipo professionale..

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 2022 sono stati rilevati costi per la partecipazione del personale a seminari e convegni pari ad euro 32.125 oltre a corsi finanziati integralmente dalla Comunità Europea.

La società ha provveduto anche nel corso del primo semestre dell'anno 2022, 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 2022 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.

Con deliberazione n. 72 del 07/12/2022 del Consiglio di amministrazione si è dato mandato al Presidente per partecipare alla trattativa sindacale programmata per la determinazione dell'importo del premio di produzione ai dipendenti per l'annualità 2023.

Lo scorso 13 agosto 2022 è entrato in vigore il D.Lgs n. 104 del 27 giugno 2022 con il quale lo Stato italiano ha recepito quanto previsto dalla Direttiva comunitaria n. 1152/2019 relativa a condizioni di lavoro trasparenti e prevedibili nell' Unione Europea.

Secondo quanto previsto dall' art. 3 Dlgs 104/2022 il datore di lavoro deve fornire al lavoratore informazioni in maniera trasparente, chiara, competa, gratuita in formato cartaceo oppure elettronico conservate e rese accessibili per il lavoratore e prova della trasmissione delle stesse e della loro ricezione che deve essere conservata per un periodo non inferiore ai 5 anni dalla conclusione del rapporto di lavoro.

La società pertanto ha introdotto nei contratti di lavoro sottoscritti dopo il 1° agosto 2022 tutti i dati prescritti dalla nuova normativa, per non incorrere nelle sanzioni amministrative applicate in caso di mancanza dall'Ispettorato del Lavoro.

E' importante sottolineare come dal testo del Dlgs n. 152/1997, in sostanza riscritto profondamente dal Dlgs 104/2022 sia scomparsa qualsiasi possibilità per il datore di lavoro di fare riferimento al CCNL di competenza per quanto tutto ciò non comunicato.

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 2022.

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 :

- a) costituire il fondo sociale di cui all' art. 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.

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 normative in materia ERP, nell'intento di rendere univoche per tutta la Regione i rapporti tra 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 31/12/2022 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP e locali	€.	4.067.025
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	179.968
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	133.372
Rimborsi per gestione servizi fabbricati in locazione	€	1.440.102
Compensi per gestione attività costruttiva e di risanamento	€	226.530
Compensi per indennità occupazione abusiva	€	0
Rimborsi e proventi diversi	€	598.904
Interessi per indennità di mora su canoni scaduti	€	87.702
TOTALE RICAVI gestione immobiliare alloggi ERP	€.	6.733.603

Costi materie prime e sussidiarie	€.	25.941
Costi per spese generali	€	300.138
Costi per amministrazione degli stabili	€	225.182
Costi per manutenzione ordinaria e programmata degli stabili	€	1.512.193
Costi per servizi fabbricati in locazione	€	1.203.709
Costi per spese dell'attività costruttiva	€	76.451
Costi per godimento beni di terzi	€.	384.780
Di cui per canone concessorio	€.	344.581
Costi per il personale direttamente imputabile	€.	1.431.107

Ammortamenti , svalutazioni e accantonamenti per rischi	€	739.893
Altri accantonamenti	€.	0
Oneri diversi di gestione	€.	668.787
Fondo sociale 3% art. 31 L.R. 2/2019	€	95.706
Imposte sul reddito d'esercizio	€.	58.234
TOTALE COSTI gestione immobiliare alloggi ERP	€.	6.722.121
Quota risorse art. 29 lettera c) L.R. 2/2019	€.	11.482

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a		€ 105,87		Costi immobili gestione ERP
<i>ed è così destinato:</i>				
- Costi per materie prime e sussidiare	€	0,41	0,39%	€ 25.941
- Costi per spese generali	€	4,72	4,46%	€ 300.138
- Costi per amministrazione degli stabili	€	3,54	3,34%	€ 225.182
- Costi di manutenzione ordinaria e straordinaria	€	23,78	22,46%	€ 1.512.193
- Costi per servizi fabbricati in locazione	€	18,93	17,88%	€ 1.203.709
- Costi per spese dell'attività costruttiva	€	1,20	1,14%	€ 76.451
- Costi per il godimento bei di terzi	€	6,05	5,71%	€ 384.780
- Costi per il personale calcolato sulla base del numero degli alloggi erp	€	22,50	21,25%	€ 1.431.107
- Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti per rischi	€	11,63	10,99%	€ 739.893
- Oneri diversi di gestione	€	10,52	9,93%	€ 668.787
- Fondo sociale 3% articolo 31 L.R. 2/2019	€	1,50	1,42%	€ 95.706
- Imposte sul reddito d'esercizio	€	0,92	0,86%	€ 58.234
Quota risorse art. 29 lettera c) L.R. 2/2019	€	0,18	0,17%	€ 11.482
		105,87	€ 105,87	100,00% € 6.733.603

Il canone medio mensile per alloggio locato calcolato ai sensi L.R. 2/2019 è passato dai 105,06 euro dell'esercizio 2021 ai **105,87 dell'esercizio 2022**.

I ricavi da locazione di locali ad uso diverso da abitazione hanno prodotto un ricavo pari ad euro 103.018 (€ 125.802 nell'esercizio precedente).

In data 20/02/2023 con deliberazione del Direttore Generale n. 1028 si è provveduto ad approvare la nuova procedura per l'assegnazione delle unità immobiliari ad uso non abitativo che sarà inserita nel prossimo Modello organizzativo di gestione e controllo ex D:Lgs 231/2021.

L'attività di manutenzione ordinaria pronto intervento, manutenzione straordinaria è esposta nella voce 7.b del conto economico per un importo pari ad euro 1.512.736.

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 2022 i crediti verso utenti e clienti sono passati da euro 1.699.196 dell'esercizio precedente ad euro 1.777.554 con lieve aumento di euro 78.358, pari a circa il 5%.

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

Al 31/12/2022 è stato rilevato un credito di competenza per canoni di locazione pari ad euro 549.231 (euro 558.307 esercizio precedente) che rappresenta il 12,85% (14,15% esercizio precedente) dei canoni complessivi emessi (euro 4.274.919); per quanto riguarda i servizi si è rilevato un credito di competenza pari a euro 365.335 (euro 186.154 esercizio precedente) che rappresenta il 25,37% (16,00% esercizio precedente) per il rimborso dei servizi dei fabbricati a locazione (euro 1.440.102).

Si evidenzia che negli importi complessivi sopra indicati è compreso anche il fatturato del mese di Dicembre 2022 pari ad euro 628.790 che, al 31/12/2022 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 31/12/2022	Fondo svalutazione crediti	Valore nominale netto
Crediti verso utenti alloggi e locali ERP	1.293.033		
Fondo rischi su crediti 0;50%		- 6.465	1.286.568
Crediti verso utenti alloggi e locali ERP crediti minimi	1.085.338		
Fondo svalutazione crediti minimi		- 1.085.338	0
Totale	2.378.371	- 1.091.803	1.286.568

Qui di seguito esponiamo la consistenza quantitativa degli alloggi gestiti nell'anno 2022 suddivisi per ambito comunale:

Patrimonio gestito da Arezzo Casa S.p.A.	Unità immobiliari
Alloggi ERP locati al 31/12/2022:	
-Comune di Anghiari	42
-Comune di Arezzo	1.161
-Comune di Badia Tedalda	8
-Comune di Bibbiena	74
-Comune di Bucine	31
-Comune di Capolona	18
-Comune di Caprese Michelangelo	24
-Comune di Castel Focognano	19
-Comune di Castel San Niccolò	21
-Comune di Castelfranco Pian di Scò	17
-Comune di Castiglion Fiorentino	52
-Comune di Cavriglia	123
-Comune di Chitignano	1
-Comune di Chiusi della Verna	11

-Comune di Civitella della Chiana	20
-Comune di Cortona	129
-Comune di Foiano della Chiana	30
-Comune di Laterina Pergine Valdarno	20
-Comune di Loro Ciuffenna	12
-Comune di Lucignano	13
-Comune di Marciano della Chiana	12
-Comune di Montemignaio	6
-Comune di Monte San Savino	21
-Comune di Montevarchi	275
-Comune di Ortignano Raggiolo	4
-Comune di Pieve Santo Stefano	108
-Comune di Poppi	69
-Comune di Pratovecchio Stia	75
-Comune di San Giovanni Valdarno	296
-Comune di Sansepolcro	157
-Comune di Sestino	17
-Comune di Subbiano	46
-Comune di Terranova Bracciolini	67
	2.979
Alloggi ERP sfitti al 31/12/2022	203
TOTALE ALLOGGI ERP	3.182

Alloggi di proprietà Arezzo Casa al 31/12/2022	
locati	31
Alloggi di proprietà Arezzo Casa al 31/12/2022 sfitti	17
TOTALE ALLOGGI DI PROPRIETA'	48
Altri alloggi in gestione di proprietà di terzi	608
Locali uso diverso da abitazione locati	57
Locali uso diverso da abitazione sfitti	33
Totale Locali uso diverso da abitazione	90
Totale patrimonio in gestione	3.928

Gestione alloggi di proprietà Arezzo Casa

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

Castel S. Niccolò –Ex Collegio Salesiano -

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.

In data 08/09/2022 è stato sottoscritto tra le Parti l'atto di avveramento della condizione e pertanto il Comune di Castel San Niccolò è divenuto proprietario del complesso immobiliare. Il prezzo stabilito nell'atto di compravendita risulta essere pari ad euro 1.699.020,00 oltre IVA e quindi complessivamente euro 1.868.922,00.

In data 10 Settembre 2022 il Comune conferiva in gestione i 22 alloggi di edilizia residenziale pubblica alla società. Al 31/12/2022 n. 20 alloggi risultavano sfitti.

Arezzo Pescaiola Via Pisacane 11 alloggi edilizia agevolata.

In data 08/09/2022 la società ha acquistato dall'Impresa C.O.C.I. gli alloggi di edilizia agevolata relativi al piano integrato di Pescaiola. Il prezzo era stato stabilito nell'atto di acquisto di cosa futura in euro 1.194.390 oltre IVA aliquota 10% per complessivi euro 1.313.829,00.

Con determinazione del Direttore Generale n. 645/2022 si è deliberato l'approvazione di un avviso per la formazione di una graduatoria per l'accesso alla locazione degli alloggi di edilizia agevolata -piano integrato Pescaiola. Si è provveduto alla pubblicazione dell'avviso sul sito web della società e trasmesso lo stesso anche alla Prefettura di Arezzo e al Comune per la maggior diffusione possibile. Con determinazione n. 718/2022 del Direttore Generale è stata approvata la graduatoria per l'accesso alla locazione degli 11 alloggi, in data 28/09/2022 si è provveduto alla consegna di n. 8 alloggi.

Alla data del 31/12/2022 n.3 alloggi risultavano ancora sfitti.

San Giovanni Valdarno Località Cetinale Via Leonetto Melani 25 alloggi

Con il provvedimento n. 67 del 07/12/2022 il C.d.A. ha deliberato di ratificare la proposta di partecipazione al bando pubblicato dal Comune di San Giovanni Valdarno per la vendita al Comune dei 25 alloggi di edilizia agevolata posti all'interno del complesso di Via Leonetto Melani 1/9, in adesione al Decreto Dirigenziale della Regione Toscana – Direzione Urbanistica - avente ad oggetto “Delibera CIPESS 79/21 – Approvazione avviso pubblico acquisizione alloggi ERP”

Con D.D. n. 25750 del 23/12/2022 Regione Toscana ha approvato la graduatoria e l'elenco degli interventi non finanziabili ed esclusi da cui risulta che la proposta di acquisto del Comune di San Giovanni Valdarno, pur risultando conforme ai requisiti tecnici previsti dall'Avviso e pertanto ammissibile al finanziamento, era penalizzata nei punteggi attribuiti per la formazione della graduatoria, in quanto dei 25 alloggi oggetto di proposta 15 risultavano occupati.

Gli uffici della società hanno provveduto ad inviare disdetta alla scadenza contrattuale e a conferire incarico ai legali per poter rientrare in possesso degli alloggi, considerando che molti degli attuali assegnatari risultano morosi e alcuni di essi in graduatoria per l'assegnazione di un alloggio E.R.P.

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

Al 31/12/2022 n. 3 alloggi risultavano sfitti per mancanza della graduatoria per l'assegnazione da parte del Comune.

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 31/12/2022 hanno prodotto le seguenti risultanze

Ricavi		
Ricavi da canoni	104.876	
Altri ricavi	375	
	105.251	
Costi		
Costi imputati alla gestione		5.469
Spese di manutenzione		543
Quota dei costi del personale		17.649
Amm.ti e svalutaz		1.201
Interessi passivi su mutui		88.779
		113.641
Sbilancio anno 2022	-	8.390

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 31/12/2022 hanno prodotto le seguenti risultanze

Ricavi		
Canoni di locali ad uso diverso e canoni diversi	103.018	
Compensi per gestioni c/terzi	225.617	
Altri ricavi e proventi	105.695	
	434.330	
Costi		
Costi imputati alla gestione		79.529
Quota dei costi del personale		317.689
Ammortamenti e svalutazioni		21.622
		418.840
Utile di gestione		15.490

I condomini gestiti, tutti muniti di un proprio codice fiscale come previsto dalla legge, sono pari a 74 per un totale di n. 608 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 "peculiari" 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 proseguito nel corso dell'anno 2022 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.

Maggiore preoccupazione suscita il deterioramento dello scenario internazionale collegato alla guerra fra Russia e Ucraina ed al conseguente notevole aumento del costo dell'energia, già manifestatosi nel primo trimestre 2022, che si innesta in un più ampio scenario di ripresa di spinte inflazionistiche anche superiori ai tassi di crescita attesi del sistema economico nazionale.

Tale congiuntura appare destinata, in assenza di ingenti ed efficaci interventi statali a sostegno delle fasce più disagiate, a riflettersi con particolare intensità sulla tipologia di utenza servita da Arezzo Casa.

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 questo periodo, compatibilmente con il quadro eccezionale sopra delineato, si è proceduto regolarmente al pagamento delle fatture e degli altri debiti che risultavano sospesi alla data di chiusura del bilancio.

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 si 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

In data 31 marzo 2023 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il testo del nuovo codice appalti D.Lgs 36/2023. Il codice si applicherà tutti i nuovi procedimenti a partire dal 1° aprile 2023 e dal 1° luglio 2023 è prevista l'abrogazione del dlgs 50/2016 e l'applicazione delle nuove norme anche a tutti i procedimenti già in corso.

La parola chiave del dlgs è semplificazione, l'intento è quello di snellire le procedure e la burocrazia per far sì che i cantieri siano più rapidi e che le opere possano essere realizzate in tempi più ristretti. Tutto ciò senza trascurare l'aspetto fondamentale della qualità delle lavorazioni e dei processi che deve essere sempre garantita.

Altro punto focale del nuovo testo è la digitalizzazione, basti pensare alla banca dati che conterrà le informazioni relative alle imprese con notevole risparmio di tempo; digitalizzazione anche per le stazioni appaltanti che avranno l'obbligo di migrare verso piattaforme aperte interoperabili (BIM) adottare metodi e strumenti per la progettazione per la realizzazione di opere di nuova costruzione e per gli interventi su costruzioni esistenti per importo a base di gara superiore a 1 milione di euro.

Il nuovo Codice ha origine da due principi fondamentali, che non a caso si trovano nei primi due articoli:

- *Principio del risultato* l'interesse pubblico primario del codice riguarda l'affidamento del contratto e la sua esecuzione con la massima tempestività e il miglior rapporto tra qualità e prezzo nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza e concorrenza;
- *Principio della fiducia*; nell'azione legittima, trasparente e corretta della pubblica amministrazione, dei suoi funzionari e degli operatori economici.

Le stazioni appaltanti possono decidere di attivare procedure negoziate o affidamenti diretti con la liberalizzazione degli appalti sottosoglia fino a 5,3 milioni di euro, sempre rispettando il principio della rotazione.

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 Deliberazione n. 45 del 21 Luglio 2022 del Consiglio di Amministrazione 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.Lgs 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 31.01.2023.

In data 30 gennaio 2023 con deliberazione n. 4 del Consiglio di Amministrazione è stato approvato il nuovo modello organizzativo nella sua revisione n. 4 del 24/01/2023 con allegata analisi dei rischi. E' stato adottato anche il Codice etico nella revisione n. 1 del 24/01/2023 con le modifiche effettuate per dare riscontro ai requisiti in materia di "Pantouflage" di cui all'art. 21 del D.Lgs 39/2013 ed alle modifiche intervenute all'art. 53 comma 16 ter del D.Lgs 165/2011.

In data 30 gennaio 2023 con deliberazione n.5 del 30 gennaio 2023 è stato approvato il piano triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza (PTPCT) 2023/2025 quale allegato al modello organizzativo e presa visione dell'avvenuta predisposizione e pubblicazione della relazione annuale 2022 del responsabile della prevenzione della corruzione (RPC).

Piattaforma informatica "WHISTLEBLOWING"

Arezzo Casa sul proprio sito ha già attivato una piattaforma informatica, attraverso la quale i dipendenti, i fornitori e tutti gli stakeholder dell'ente gestore potranno fare segnalazioni per denunciare condotte illecite di cui siano venuti a conoscenza in ragione del proprio rapporto con l'azienda (whistleblowing).

Le segnalazioni potranno avere ad oggetto sia gli illeciti riguardanti le disposizioni in materia di prevenzione della corruzione e dell'integrità nella Pubblica amministrazione, ai sensi L. 190/2012, sia quelli rientranti nella disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche ai sensi del D.Lgs 231/2001.

La piattaforma informatica garantirà la riservatezza del segnalante e consentirà attraverso la compilazione, l'invio e la ricezione delle segnalazioni di presunti fatti illeciti di comunicare in forma riservata.

17. Approvazione del bilancio

Il Consiglio di Amministrazione propone di destinare come segue l'utile d'esercizio di euro 33.179:

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

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31/12/2022 così come presentato.

Arezzo, lì 30 Maggio 2023

*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.