

Arezzo Casa S.p.A.

Bilancio al 31 Dicembre 2023

RELAZIONE SUL GOVERNO DELLA SOCIETA'

Ai sensi dell'art. 6, comma 4) del decreto Legislativo n. 175 del 19 Agosto 2016

Signori Soci,

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2023, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, ed alla relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dagli artt. 2428 e 2490, co. 2 c.c. sottopongo alla Vostra attenzione la presente relazione sul Governo societario, predisposta in adempimento di quanto previsto dall'art. 6, comma 4, D.lgs 19 agosto 2016, n. 175 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica – TUSPP).

Premessa

Arezzo Casa, in quanto società a controllo pubblico ai sensi dell'art. 2, comma 1 lett. m), del D.lgs 175/2016 ("Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"), è tenuta a predisporre annualmente e presentare all'Assemblea dei soci e successivamente a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la Relazione sul governo societario secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 4 del D.lgs 175/2016.

Tale relazione, ai sensi della sopracitata normativa deve contenere:

- uno specifico Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale redatto ai sensi dell'art. 6, comma 2. Del D.lgs. 175/2016;
- l'indicazione degli strumenti integrativi, ove adottati tenendo conto dell'oggetto della società e della sua organizzazione, previsti dal comma 3 del citato art. 6 del D.lgs. 175/2016, di seguito elencati:
 - regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;
 - codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;
 - l'eventuale motivazione della non intervenuta adozione degli strumenti integrativi di cui sopra, anche per eventuale mancanza dei presupposti necessitanti, ai sensi dell'art. 6, comma 5, del D.lgs. 175/2016.

Il TUSPP non fornisce indicazioni sulle modalità e sugli ulteriori contenuti della Relazione sul governo societario. Pertanto per la redazione della presente Relazione, tenendo conto delle caratteristiche specifiche della Società e delle sue previsioni statutarie, si è ritenuto opportuno fare riferimento:

- alle disposizioni contenute nell'art.123-bis del D.lgs 58/1998, per la parte relativa alla storia, all'attività e al governo della società, tenuto conto delle analogie tra la "Relazione sul governo societario e degli assetti proprietari" delle società emittenti valori mobiliari ammessi alle negoziazioni in mercati regolamentati e la "Relazione sul governo societario" prevista dal D.lgs 175/2016;

- al documento del marzo 2019 del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili (CNDCEC) intitolato “Relazione sul governo societario contenente programma di valutazione del rischio di crisi aziendale”.
- Alle “Linee guida per la redazione dei Programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale nell’ambito della Relazione sul governo societario, ai sensi dell’art. 6, commi 2 e 4 del D.lgs. 175/2016”.
- D.lgs 83/2022 che ha largamente modificato il testo del D.Lgs 14/2019 è divenuto efficace il 15 luglio 2022. Il legislatore recepisce la direttiva **Insolvency (UE 2019/1023)**

STORIA E PROFILO DELLA SOCIETA’

La Legge Regionale Toscana 03/11/1998 n. 77, ha riordinato le funzioni di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) disponendo obbligatoriamente tra l’altro:

- all’art. 7, lo scioglimento delle ATER (precedente denominazione degli Istituti Autonomi Case Popolari toscani);
- all’art. 3, l’attribuzione del relativo patrimonio immobiliare ai Comuni nel cui territorio il patrimonio medesimo è ubicato;
- all’art. 5 l’esercizio in forma associata, fra i Comuni appartenenti ad ambiti territoriali individuati dalla Regione (corrispondenti – in linea di massima – alla dimensione provinciale e denominati Livelli Ottimali di esercizio o, più brevemente, “LODE”), delle funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione e alla gestione amministrativa del patrimonio destinato all’ E.R.P.

La stessa Legge Regionale dispose che nella gestione associata confluisse anche tutto il patrimonio ERP già di proprietà comunale.

Ferma restando la possibilità di esercitare in forma associata le funzioni politiche attinenti all’ E.R.P. (individuate all’art. 4), la legge regionale dispone inoltre (art. 6) che i Comuni del Lode costituiscano un soggetto (cd. “soggetto gestore”) al quale affidare le funzioni di recupero, manutenzione e gestione amministrativa di cui all’art. 5.

Con deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana del 26/06/2002, n. 109, furono quindi definite modalità e termini di scioglimento delle ATER esistenti e di liquidazione delle relative attività e passività.

In attuazione dell’art. 6 i Comuni della Provincia di Arezzo (con esclusione di Badia Tedalda) costituirono la società per azioni “Arezzo Casa S.p.A.”, quale affidataria delle funzioni di cui al comma 1 dell’art. 5 della Legge Regionale (ovvero le funzioni attinenti al recupero, la manutenzione e la gestione amministrativa del patrimonio destinato all’E.R.P., nonché quelle attinenti alle nuove realizzazioni).

1) La Conferenza dei Sindaci del LODE Aretino

E’ l’organo costituito ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 267/2000 art. 30 comma 4, ha i compiti di costituzione, indirizzo, controllo e verifica del soggetto gestore.

L’attività della Conferenza è disciplinata con apposito regolamento.

Gli strumenti principali con cui la Conferenza esercita i propri compiti sono:

Affidamento del servizio al soggetto gestore

L'affidamento del servizio ha una durata quasi simile a quella alla durata della Società e la scadenza è prevista nel 2044. Rappresenta l'atto politico amministrativo di costituzione del gestore.

Il contratto di servizio

Il contratto di servizio è l'atto che regola le modalità di affidamento diretto da parte dei Comuni Soci delle attività di cui all'oggetto sociale. Il contratto di servizio, avente scadenza 31/12/2022 nelle more del rinnovo del contratto di servizio, è stato prorogato fino al 31/12/2023.

In data 12/12/2023 il Consiglio di Amministrazione di Arezzo Casa ha approvato la bozza del nuovo testo predisposto dal gruppo tecnico costituito all'interno della società. In data 21 dicembre 2023 il LODE di Arezzo ha costituito il gruppo tecnico previsto dal contratto di servizio per la predisposizione del nuovo testo. Nel corso dei lavori il comitato tecnico del LODE ha accolto in larga parte la proposta di modifica presentata dalla Società. In particolare sono state recepite le modifiche relative al canone concessorio che la maggior parte dei Comuni soci è disposta a destinare alla manutenzione del patrimonio E.R.P.

In data 23/05/2024 l'Assemblea del L.O.D.E. di Arezzo ha preso atto del testo elaborato dal gruppo tecnico, che si era a sua volta precedentemente confrontato con il gruppo tecnico di Arezzo casa per definire con maggior precisione alcuni importanti dettagli di carattere formale. Il testo così presentato al LODE è stato inviato a tutti i Comuni per l'approvazione nei rispettivi Consigli Comunali. Per tale motivo, stanti anche le imminenti scadenze elettorali, l'Assemblea del L.O.D.E. ha deliberato una ulteriore proroga del contratto attualmente in vigore sino alla data del 31/12/2024.

Nel Contratto di Servizio sono riportati tutti gli obblighi informativi verso i Soci e dettate in maniera puntuale le obbligazioni delle parti e le ulteriori funzioni di supporto, raccordo amministrativo e di coordinamento attribuite fra le competenze del soggetto gestore.

Agli enti pubblici locali che partecipano al capitale sociale è assicurato l'esercizio sulla società di un controllo analogo a quello da essi esercitato sui propri servizi, con l'esercizio di un'influenza determinante sugli obiettivi strategici e sulle decisioni significative.

2) Atto costitutivo e capitale sociale

Arezzo Casa S.p.A. è stata costituita con atto del Notaio Paolo BUCCIARELLI DUCCI in data 30/12/2003 (rep. N. 50.493) tra i Comuni della Provincia di Arezzo (escluso il Comune di Badia Tedalda), con un capitale sociale di Euro 120.000,00, suddiviso in 120.000 azioni nominative del valore nominale di euro uno ciascuna, ripartite tra i comuni della Provincia di Arezzo.

Ciò per svolgere le funzioni di cui all'art. 5 comma 1 della L.R.T. 77/98 a Livello Ottimale di Esercizio per la Provincia di Arezzo, così come previsto dalla Del. C.R.T. n. 397 del 28 dicembre 1999.

Il Capitale Sociale è stato successivamente aumentato, con Assemblea Straordinaria dei Soci del 1° Marzo 2004 (Verbale Notaio Bucciarelli Ducci – rep. N.50.640), di ulteriori Euro 3.000.000= mediante

devoluzione in favore della società del ramo di azienda di proprietà dell'A.T.E.R. Arezzo. Tale aumento di capitale è stato ripartito sulla base delle quote di capitale sottoscritto, ed interamente versato.

Al 31/12/2023 la compagine sociale della società è costituita come segue:

Soci	Euro	%
Comune di Anghiari	€ 51.766,00	1,66%
Comune di Arezzo	€ 1.040.182,00	33,34%
Comune di Bibbiena	€ 89.986,00	2,88%
Comune di Bucine	€ 63.440,00	2,03%
Comune di Capolona	€ 32.708,00	1,05%
Comune di Caprese Michelangelo	€ 20.722,00	0,66%
Comune di Castel Focognano	€ 24.466,00	0,78%
Comune di Castelfranco Pian di Scò	€ 50.622,00	1,62%
Comune di Castel San Niccolò	€ 23.296,00	0,75%
Comune di Castiglion Fibocchi	€ 9.568,00	0,31%
Comune di Castiglion Fiorentino	€ 83.226,00	2,67%
Comune di Cavriglia	€ 102.570,00	3,29%
Comune di Chitignano	€ 6.292,00	0,20%
Comune di Chiusi della Verna	€ 16.900,00	0,54%
Comune di Civitella in Val di Chiana	€ 51.428,00	1,65%
Comune di Cortona	€ 172.380,00	5,53%
Comune di Foiano della Chiana	€ 54.574,00	1,75%
Comune di Laterina Pergine Valdarno	€ 40.508,00	1,30%
Comune di Loro Ciuffenna	€ 28.314,00	0,91%
Comune di Lucignano	€ 25.116,00	0,81%
Comune di Marciano della Chiana	€ 21.138,00	0,68%
Comune di Montemignaio	€ 6.760,00	0,22%
Comune di Monterchi	€ 9.620,00	0,31%
Comune di Monte San Savino	€ 48.178,00	1,54%
Comune di Montevarchi	€ 243.230,00	7,80%
Comune di Ortignano Raggiolo	€ 6.916,00	0,22%
Comune di Pieve Santo Stefano	€ 82.004,00	2,63%
Comune di Poppi	€ 61.334,00	1,97%
Comune di Pratovecchio Stia	€ 72.488,00	2,32%
Comune di San Giovanni Valdarno	€ 259.870,00	8,33%
Comune di Sansepolcro	€ 158.496,00	5,08%
Comune di Sestino	€ 14.300,00	0,46%
Comune di Subbiano	€ 49.400,00	1,58%
Comune di Talla	€ 6.786,00	0,22%
Comune di Terranuova Bracciolini	€ 91.416,00	2,93%
	€ 3.120.000,00	100%

Il **Capitale Sociale** attualmente risulta essere pari ad Euro 3.120.000.

Inoltre sono stati iscritti fra le “**Altre riserve indivisibili**” l’importo di euro 1.076.193 nell’ambito della perizia tecnica di stima elaborata dal Dott. Massimiliano BROGI, destinati a copertura dei rischi potenziali o eventuali dalla attività futura ed il maggior utile dell’ATER, rilevato a chiusura dell’esercizio 2004, rispetto a quello valutato in sede di perizia giurata di euro 333.713.

In data 26/02/2024 il Comune di Badia Tedalda ha formalizzato la propria volontà, già manifestata in passato, di entrare a far parte dei soci di Arezzo Casa S.p.A. mediante aumento di capitale sociale (Deliberazione n. 4 del 31/01/2024 Giunta Municipale) per la quota allo stesso riservata.

Con delibera C.d.A. n. 12 del 19/03/2024 Arezzo Casa S.p.A. ha recepito la richiesta di ingresso ed ha trasmesso al Comitato di Coordinamento ed ai Comuni Soci la richiesta pervenuta che dovrà essere sottoposta all'esame ed approvazione da parte dell'Assemblea Straordinaria dei soci per le conseguenti deliberazioni.

3) Statuto, oggetto sociale e coerenza con le normative nazionali in materia di Società partecipate pubbliche ed affidamenti diretti

Lo statuto di Arezzo Casa S.p.A. è stato modificato cinque volte, l'ultima delle quali in data 14 Luglio 2021 ai fini di adempiere alle previsioni del D.Lgs.175/2016 "Testo Unico Sulle Società Partecipate" ed alle modalità di affidamento diretto della gestione, costruzione e manutenzione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (nel seguito ERP) di proprietà dei Comuni Soci. Ciò in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 192 del D.Lgs. 50/2015 "Codice Unico degli Appalti di Lavori, Forniture e Servizi" in materia di affidamenti diretti da parte degli Enti Locali alle proprie Società *in house*.

Tutti i Comuni Soci hanno provveduto entro i termini ad effettuare la revisione straordinaria delle partecipazioni detenute ex art. 24 D.Lgs. 175/2016 così come modificato dal D.Lgs 100/2017 ed hanno comunicato al MEF, tramite l'apposita modulistica la conferma del mantenimento della propria partecipazione in Arezzo Casa S.p.A., per le condizioni di cui all'art. 20 comma 2, non rilevando particolari azioni da intraprendere, diverse dalla ricerca di un costante miglioramento delle performance aziendali.

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 società *in house* di cui all'articolo 192 del Decreto Legislativo 18/04/2016 n. 50.

In data 28/05/2024 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la proposta di modifiche allo Statuto, elaborate dal Notaio Cirianni, allo Statuto da sottoporre al Comitato di Coordinamento per l'approvazione e la trasmissione all'Assemblea dei Soci. Successivamente i singoli Comuni soci dovranno sottoporre tale documento all'approvazione dei rispettivi Consigli Comunali, per poi essere di nuovo trasmesso all'Assemblea dei soci, in sede straordinaria, per la definitiva approvazione.

Le variazioni riguardano adeguamenti dettati da novità legislative e novità riguardanti il sistema di nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione.

Viene prevista inoltre la possibilità di svolgimento dell'assemblea dei Soci sia in presenza che in collegamento da remoto con l'indicazione puntuale delle relative modalità.

4) Oggetto Sociale

L'oggetto sociale che delimita l'ambito di intervento della Società:

- a. funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alla gestione amministrativa del patrimonio dei Comuni Soci destinato all'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) e del patrimonio a loro attribuito ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge regionale Toscana 3 novembre 1998 n. 77, nonché quelle relative alle nuove realizzazioni;
- b. tutte o parte delle funzioni di cui all'art. 4 della legge regionale Toscana 3 novembre 1998 n. 77;
- c. tutte o parte delle funzioni di cui alla Legge 2/2019;
- d. gestione tecnica ed amministrativa delle procedure di alienazione, per conto dei Comuni Soci, degli immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei medesimi secondo le disposizioni delle leggi e dei piani di vendita vigenti;
- e. realizzazione di interventi di edilizia sociale, ai sensi dell'art. 10 del decreto legge 28 marzo 2014 n. 47 convertito dalla legge 23 maggio 2014 n.80,
- f. realizzazione di interventi di cui alle delibere di G.R.T. n. 1133/2021 e n. 1423/2021 relativamente al P.N.R.R..

La società può svolgere inoltre tutte le altre attività previste dall'art. 4 dello Statuto ed in particolare quelle descritte al punto 2 dello stesso nei limiti consentiti dalle leggi vigenti.

5) Fatturato Annuo

L'80% del fatturato annuo della Società deve essere realizzato nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dagli enti locali soci e la produzione ulteriore rispetto a detto limite è consentita solo a condizione che la stessa permetta di conseguire economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della società. Tale condizione è stata verificata anche con il bilancio 2023.

6) Soci ingresso e recesso

Nei primi cinque anni dalla data di costituzione è vietato ai soci di recedere in maniera totale dalla società fatti salvi i casi previsti dall'art. 2437, commi 1 e 2 del codice civile. Decorsi cinque anni dalla costituzione qualora a seguito della rideterminazione delle quote di partecipazione di ogni singolo Comune al LODE di Arezzo, la ripartizione del capitale sociale dovesse non risultare più conforme alle quote rideterminate, i soci sono tenuti a porre in essere atti di reciproca cessione di azioni, da effettuarsi al valore nominale, al fine di ripristinare la conformità della struttura del capitale medesimo alla nuova configurazione della partecipazione dei Comuni nel LODE.

Fermo restando quanto stabilito all'art.6, il capitale sociale può essere aumentato o diminuito con deliberazione dell'Assemblea straordinaria ed alle condizioni e nei termini da questa stabiliti, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

GOVERNO DELLA SOCIETA'

7) Controllo analogo

Ai sensi dell'art. 16, Il comma, lettera c) del Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica è stato sottoscritto il "patto parasociale" che disciplina l'esercizio congiunto del controllo analogo sulla società Arezzo Casa S.p.A.

E' istituito il Comitato di Coordinamento tra i soci della società.

Il Comitato è sede di informazione, consultazione e discussione tra i soci e tra la Società ed i soci stessi; provvede al controllo sulla Società, nel rispetto delle attribuzioni della conferenza del LODE e secondo la disciplina del contratto di servizio.

8) L'Assemblea dei Soci

L'assemblea è ordinaria e straordinaria.

L'assemblea ordinaria viene convocata almeno una volta all'anno, nel termine massimo di centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio salvo il possibile maggior termine di centottanta giorni di cui all'art. 2364, ultimo comma c.c.

L'assemblea dei soci decide sulle materie riguardanti gli obiettivi strategici e le decisioni più significative della società. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Approva il bilancio consuntivo;
- Nomina e revoca il Consiglio di Amministrazione determinandone il compenso;
- Nomina il Presidente del Consiglio di Amministrazione determinandone il compenso;
- Nomina i Sindaci Revisori, il Presidente del Collegio Sindacale e stabilisce il relativo compenso;
- Nomina il Revisore Legale dei Conti o la Società di revisione e stabilisce il relativo compenso tenuto conto di quanto disposto dall'art. 2449 c.c.;
- Delibera sugli indirizzi generali concernenti le impostazioni di politica tariffaria e dei prezzi, ferme restando le competenze della Regione Toscana e del Consiglio di Amministrazione;

L'assemblea straordinaria è convocata per le deliberazioni di sua competenza quando l'Amministratore Unico o il Consiglio di Amministrazione lo ritenga opportuno.

9) L'Organo Amministrativo

L'organo amministrativo della società è costituito da un Amministratore Unico, salvo che le norme consentano e l'Assemblea disponga la nomina di un Consiglio di Amministrazione.

- All'Amministratore Unico spettano la legale rappresentanza delle Società di fronte ai terzi ed in giudizio e la firma sociale. Si applicano all'Amministratore Unico, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli artt. 20 e 21 dello Statuto.

- Il Consiglio di amministrazione si compone di cinque membri e comunque nei limiti della normativa speciale relativa alle società a partecipazione pubblica. Nella determinazione dei cinque membri dovrà essere assicurato il principio di rappresentatività di Vallata, con la nomina di un rappresentante per Arezzo, Valdarno, Casentino, Valtiberina e Valdichiana. La scelta degli amministratori deve essere effettuata nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge 12/07/2011 n. 120.

L'organo amministrativo dura in carica 3 anni ed è rieleggibile. Al fine di garantire un idoneo equilibrio tra i generi, quello meno rappresentato è fissato in numero di 2 (due) consiglieri dovendosi il Consiglio di Amministrazione comporre complessivamente di numero 5 (cinque) membri.

Provvede alla gestione ordinaria e straordinaria della Società e può compiere tutti gli atti e concludere tutti gli affari per l'attuazione dello scopo sociale, fatta eccezione dei poteri che per legge o per statuto spettano esclusivamente all'Assemblea.

L'organo amministrativo esercita i propri poteri e svolge la propria attività nel rispetto delle attribuzioni, nei limiti e con le modalità stabiliti dallo Statuto.

Sulla base di quanto previsto dall'art. 11, comma 3, Dlgs n. 175/2016, in data 11/08/2022 questa società ha provveduto a trasmettere alla Corte dei Conti ed al Ministero dell'Economia e delle Finanze Dipartimento del Tesoro la deliberazione dell'assemblea dei soci adottata in data 14/07/2022 con la quale si è stabilito che l'organo amministrativo per il triennio 2022/2024 sarà un Consiglio di Amministrazione composto da n. 5 membri.

L'attuale Consiglio di Amministrazione in carica fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2024 è composto da:

- ROGGI Lorenzo Presidente;
- TRICOMI Francesco Consigliere nominato Vice Presidente con delibera del C.d.A. n. 46 del 21/07/2022;
- GORETTI Claudia Consigliera;
- FABBRI Simone Consigliere;
- JELTOVSKAIA Maria Consigliera.

In data 01/02/2023 sono pervenute le dimissioni della consigliera Gervasi Alice; il C.d.A. nella seduta del 31/03/2023. ha deciso di non ricorrere alla surroga per rispettare i principi di rappresentatività di vallata, della minoranza politica e della rappresentatività di genere.

In data 28 giugno 2023 l'Assemblea dei Soci ha nominato la sig.ra Maria Jeltovskaia quale componente del Consiglio di Amministrazione in rappresentanza della Valtiberina.

In data 07/11/2023 ha presentato le dimissioni da Consigliere il Dott. Grimaldi Michele. In data 12 dicembre 2023 mediante surroga il Consiglio di Amministrazione ha approvato la nomina del Sig. Fabbri Simone quale componente del Consiglio della Società, in rappresentanza del Valdarno.

10) Collegio Sindacale

Il Collegio sindacale svolge le funzioni di controllo di cui agli artt. 2397 e seguenti del c.c.. Si compone di tre membri effettivi e di due membri supplenti nominati dall'assemblea che ne stabilisce anche il compenso e attribuisce ad uno dei sindaci effettivi la funzione di presidente. Deve essere composto nel principio della rappresentanza di genere, che deve essere assicurata nella misura minima di numero 1 (un) membro effettivo e di 1 (un) membro supplente per il genere meno rappresentato e di numero 2 (due) membri effettivi e di 1 (un) membro supplente per il genere maggiormente rappresentato.

Dura in carica tre esercizi consecutivi e scade alla data dell'assemblea convocata per l' approvazione del bilancio relativo all'ultimo di tali esercizi. E' immediatamente rieleggibile per un ulteriore triennio.

E' stato nominato dall'assemblea ordinaria del 14/07/2022 ed è composto da:

- SALVADORI Dott. Fabio Presidente;
- MIGLIORINI Dott.ssa Flavia, sindaco effettivo;
- SACCHETTI Dott.ssa Antonella, sindaco effettivo.

11) Revisore Legale dei conti

La revisione legale dei conti è esercitata da un revisore iscritto nel Registro dei revisori legali o da una società di revisione, nominati dall'assemblea, che ne ha stabilito il compenso. E' immediatamente rieleggibile per un ulteriore triennio.

Attuale Revisore legale è il Rag. CARLONI Vittorino, nominato dall'assemblea ordinaria del 14/07/2022 e in carica fino alla data di approvazione del bilancio al 31.12.2024.

12) Organismo di vigilanza

L'**Organismo di Vigilanza (ODV)** è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 45 del 21.07.2022.nelle persone dei componenti del Collegio Sindacale..

Per l'espletamento della propria attività L'Organismo si è avvalso all'occorrenza di funzionari della società stessa e di esperti esterni appositamente incaricati su specifici progetti.

L'attività è stata pianificata, organizzata e supervisionata attraverso una serie di riunioni che sono state tutte regolarmente verbalizzate; i relativi verbali sono tutti conservati agli atti.

Per meglio rispondere all'esigenza di avere una informativa più strutturata, l'Organismo ha programmato una serie di incontri con le funzioni aziendali più direttamente interessate alle aree a rischio di reato ex art D.Lgs 231/01 raccomandando i relativi aggiornamenti.

In tutti i casi non sono emersi fatti censurabili o violazioni alle prescrizioni contenute nel Modello Organizzativo adottato dalla Società. Sono state peraltro formulate proposte migliorative su alcuni aspetti formali.

In data 31/01/2024 con delibera n. 2 del C.d.A. si è provveduto:

- ✓ a deliberare l'adozione del Modello Organizzativo ed analisi dei rischi ambedue in revisione n. 5 del 24/01/2024.
- ✓ si è provveduto ad approvare il Codice Etico in rev. 2 del 24/01/2024 con gli aggiornamenti relativi al nuovo disposto normativo in materia di whistleblowing (D.Lgs 24/2023).
- ✓ si è approvato il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) 2024-2026 e relativa analisi dei rischi specifica per i fenomeni corruttivi.
- ✓ si è presa visione dell'avvenuta predisposizione e pubblicazione della Relazione annuale 2023 del Responsabile della prevenzione della corruzione (RPC.)

13) Organizzazione aziendale per quanto attiene all'anticorruzione

Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 7 Dicembre 2022 n. 68, vista la Legge 190/2012 e il D.Lgs 14/03/2013 n. 33 è stata nominata la Rag. Patrizia CAMAIANI responsabile del controllo, monitoraggio e dell'assolvimento degli obblighi di pubblicazione in merito alla trasparenza.

Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 7 Dicembre 2022 n. 68 vista la Legge 190/2012 art. 1 comma 7 è stato nominato il Dr. Fabrizio RAFFAELLI responsabile per la prevenzione della corruzione.

Ufficio di controllo interno

La società per le limitate dimensioni aziendali, non ha uno specifico ufficio di controllo interno, ma si avvale in primis, delle verifiche indipendenti svolte dall'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs 231/2001.

Le verifiche svolte periodicamente dall'organismo di Vigilanza sono condivise con il RPC, nell'ottica di una collaborazione sinergica.

14) Discipline Interne

Regolamento per il reclutamento del personale, nel rispetto dei principi, anche di derivazione europea, di trasparenza, pubblicità ed imparzialità e dei principi di cui all'art. 19, del D.Lgs. 175/2016 e nel rispetto dei principi di cui al comma 3 dell'art. 35 del D.Lgs 30/03/2001 n. 165.

Il Regolamento per il reclutamento del personale è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Arezzo Casa con delibera n.26/2016 ed è pubblicato sul Sito Web.

Il regolamento disciplina le procedure per le selezioni in materia di reclutamento del personale da impiegare presso la società.

Con delibera del C.d.A. n. 11/2021 sono stati approvati i regolamenti per le progressioni orizzontali e verticali del personale dipendente a ruolo.

Con delibere del Consiglio di Amministrazione 21 marzo 2022 e 19 marzo 2024 n. 15 del Consiglio si è provveduto alla modifica del regolamento per passaggi ad area superiore dei dipendenti di Arezzo Casa S.p.A.

In particolare i passaggi dei dipendenti dall'area B all'area A sono possibili nei casi in cui, oltre alla laurea ed al diploma, abbiano maturato almeno 5 anni di esperienza nell'area inferiore, di cui almeno 1 anno di servizio nel livello apicale dell'area inferiore.

Sul Sito Web vengono pubblicati gli avvisi di selezione del personale.

Le misure di organizzazione e di gestione atti a prevenire reati ai sensi del D.Lgs. 231/2001 opportunamente integrate nelle **misure in materia di trasparenza e di prevenzione della corruzione**, ai sensi del D.Lgs. 133/2013 e della L.190/2012.

Nell'ambito del già menzionato Piano è stato attuato il progetto di un "sistema coordinato anticorruzione" avente a oggetto:

- La mappatura, sulla base delle peculiarità organizzativo-gestionali della Società e degli esiti dell'avvenuta ricognizione, delle aree aziendali ed individuazione di quelle a maggior rischio di corruzione, incluse quelle previste nell'art. 1, comma 16, della Legge n. 190/12, valutate in relazione al contesto, all'attività e alle funzioni della società;
- l'accertamento del grado di rischio potenziale e residuale di commissione dei reati presupposto (*risk assessment*).

Responsabile Anagrafe delle stazioni appaltanti – RASA –

Il piano Anticorruzione prevede, che al fine di assicurare l'effettivo inserimento dei dati nell'Anagrafe unica delle stazioni appaltanti (AUSA).

L'azienda è iscritta alla AUSA con codice 0000187483 ed il soggetto individuato quale Responsabile dell'Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti è stato nominato con delibera del Consiglio di Amministrazione pubblicato sulla sezione Amministrazione Trasparente del sito aziendale.

Attualmente tale carica è ricoperta dal Dott. Fabrizio Raffaelli, direttore della società, nominato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 33 del 12/07/2023.

Accesso agli atti e accesso civico

Le prescrizioni di pubblicazione previste dal D.Lgs. 33/2013, sono obbligatorie per cui, nei casi in cui la Società abbia omissis la pubblicazione degli atti, sorge in capo al cittadino il diritto di chiedere e ottenerne l'accesso agli atti medesimi non pubblicati in base a quanto stabilito dall'art. 5 del medesimo decreto. La richiesta di accesso civico ai sensi dell'art. 5 non è sottoposta ad alcuna limitazione quanto alla legittimazione soggettiva del richiedente, non deve essere motivata, è gratuita e va presentata al Responsabile della trasparenza della Società.

Nel piano della prevenzione della corruzione e della trasparenza di cui ai punti precedenti, sono indicate le modalità con cui sono rese operative le disposizioni della già menzionata norma.

- **Regolamento delle linee guida per la gestione della morosità;**

- **Regolamento per la gestione delle dilazioni di pagamento;**
- **Regolamento per procedura conseguente alle richieste di decadenza;**
- **Documento programmatico della sicurezza dei dati sensibili ai sensi del Regolamento sulla protezione dei dati (GDPR, General Data Protection Regulation – Regolamento UE 2016/679);**
- **Piano triennale per la Trasparenza, l'integrità e la prevenzione della corruzione 2024/2026;**
- **Documento di valutazione dei rischi sicurezza nei luoghi di lavoro ex D.Lgs 81/08 e s.m.i..**
- **Codice Etico**

Il Codice Etico di Arezzo Casa S.p.A., approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 25 in data 31/01/2024 in rev. 2 con gli aggiornamenti relativi al nuovo disposto normativo in materia di whistleblowing (D.Lgs24/2023), è il Codice di comportamento che si applica agli amministratori, dirigenti ed ai dipendenti; da un lato, integra e specifica i doveri minimi di diligenza, lealtà imparzialità e buona condotta; dall'altro costituisce parte integrante del sistema normativo della società teso a prevenire ed a contrastare fenomeni di corruzione nonché a garantire integrità e trasparenza sia nell'ambito del di lavoro alle dipendenze di Arezzo Casa S.p.A. sia nella gestione dei servizi, attività o iniziative da parte di soggetti esterni, quali appaltatori, consulenti e collaboratori ai quali, in via estensiva si rende applicabile il codice medesimo.

Il Codice Etico costituisce parte integrante e sostanziale del Modello di organizzazione predisposto dall'azienda ai sensi del D.Lgs 231/2011 e ,inoltre rappresenta una misura di prevenzione e di contrasto alla corruzione ai sensi della L. 190/2012 e del Piano Nazionale Anticorruzione approvato dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC).

Il Codice è stato predisposto integrando e adattando alla specifica natura giuridica di Arezzo Casa S.p.A., il Codice di comportamento dei dipendenti delle pubbliche amministrazioni di cui al DPR 62/2013, in una visione ampia ed integrata della missione sociale di interesse pubblico propria della società.

Regolamento per l'affidamento in economia di lavori e forniture di beni e servizi

Albo fornitori; Disciplina in materia di contratti di lavori, servizi e forniture

Dal 1° Luglio 2023 è entrato in vigore il D.Lgs 36/2023, recente “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78 recante delega al Governo in materia di contratti pubblici”.

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.

Proprio per rispettare il principio della rotazione, per l'affidamento dei lavori di manutenzione e pronto intervento degli immobili gestiti, la Società ha inviato una circolare a tutte le imprese presenti nei territori comunali e provinciale per manifestare la volontà di aderire alla sottoscrizione di una convenzione per l'affidamento dei lavori di cui sopra nel rispetto dei valori contenuti nel prezzario regionale vigente.

Tutte le imprese interessate dovranno iscriversi nel portale "Acquisti telematici" accedendo al link <https://arezzocasa.acquistitelematici.it>.

L'affidamento dei lavori avverrà nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità, trasparenza, concorrenza e rotazione.

In relazione alle procedure di affidamento dei lavori di cui all'art. 50 del D.Lgs 36/2023 la società si adopera costantemente ad aggiornare l'Albo dei fornitori, da invitare alle gare di appalto, alla fine dell'esercizio 2023 sono state contattate anche le associazioni di categoria per implementare i nominativi delle imprese nel portale "Acquisiti Telematici".

In data 19/03/2024 con deliberazione n. 13 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il regolamento interno dei procedimenti semplificati per l'affidamento di lavori, servizi e forniture di cui all'art. 50 comma 1) lettere a) e b) del D.Lgs 36/2023 per garantire la massima trasparenza nelle procedure interne adottate dagli uffici.

Elenco di professionisti legali, finalizzato ad eventuale affidamento di incarichi di patrocinio legale;

La società si è dotata di un elenco di professionisti legali, singoli o associati, finalizzato all'eventuale affidamento di incarichi di patrocinio legale e giudizio in difesa della società.

L'elenco è relativo al solo settore del Diritto Civile con due sezioni specifiche: locazione – procedure di sfratto od occupazione senza titolo e procedure di acquisizione dei titoli per il recupero crediti.

La manifestazione di interesse viene inviata da parte degli interessati a mezzo PEC all'indirizzo segreteria@pec.arezzocasa.net.

Arezzo Casa provvede a comunicare ai professionisti in possesso dei requisiti l'inserimento nell'elenco mediante pubblicazione dell'elenco stesso sul sito www.arezzocasa.net nella sezione amministrazione trasparente sottosezione bandi di gara e contratti.

L'elenco attuale ha validità fino ad esaurimento delle richieste pervenute.

Elenco di professionisti per l'affidamento di servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 35 D.lgs. 50/2016;

La società ha inteso istituire un elenco di professionisti esterni dal quale attingere per l'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria e l'attività di progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, direzione lavori, collaudo, verifiche della progettazione ed altri servizi tecnici.

L'elenco non pone in essere nessuna procedura selettiva né alcuna graduatoria di merito, ma si limita ad individuare i soggetti da invitare alle procedure dei servizi professionali sopra menzionati secondo le esigenze che insorgeranno nell'arco temporale delineato.

La domanda di iscrizione deve pervenire tramite PEC all'indirizzo professionistiarezzocasa@pec.it

L'elenco attuale avrà validità fino al 30/06/2024.

Sistema di Gestione della Qualità;

Arezzo Casa è Certificata ISO 9001:2015, costantemente mantenuta con audit interni e con verifiche periodiche dell'ente certificatore.

In data 13 maggio 2024 con determinazione del Direttore Generale n. 1390 si è provveduto a rinnovare l'incarico a Bureau Veritas Italia per il rinnovo ed il mantenimento della certificazione di Sistema di Gestione ISO 9001:2015 per il triennio 2024/2026.

Va evidenziato che la norma di riferimento 9001 copre anche l'area della progettazione e direzione lavori di opere pubbliche. Al sistema di gestione della qualità è demandato il controllo periodico delle attività rispetto agli obiettivi con particolare attenzione a quelle riferibili alle *aree di rischio aziendale da monitorare*. Il manuale e le procedure sono consultabili sulla rete interna *intranet*.

*

Tutti i codici ed i regolamenti sopra illustrati sono resi accessibili al pubblico mediante pubblicazione sul sito web della società.

15) Formazione del budget annuale

Budget annuale:

ha carattere di autorizzazione rispetto alla gestione e contiene

- gli **obiettivi di gestione** della Società;
- la previsione del risultato economico di cui all'art. 2425 del codice civile, riferita a ciascuno degli esercizi oggetto della programmazione;
- il programma degli investimenti, con indicazione della spesa prevista in ciascun esercizio e della sua copertura;
- la relazione illustrativa del Presidente del Consiglio di Amministrazione o Amministratore Unico.

In data 31/01/2024 con deliberazione n. 6 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la proposta del Budget previsionale relativo all'esercizio 2024.

In data 31/01/2024 con deliberazione n. 8 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la proposta del programma triennale delle opere periodo 2024/2026.

Ai sensi dell'articolo 16 del contratto di servizio attualmente in essere, il LODE ha 30 giorni di tempo dal ricevimento dei documenti per emanare le necessarie direttive in ordine alle priorità di intervento, agli obiettivi di sviluppo del settore, all'utilizzo delle risorse disponibili; qualora il termine di cui sopra sia decorso in assenza di determinazioni da parte del LODE, il budget previsionale ed il programma triennale dei lavori si intendono approvati.

I documenti di cui sopra sono stati approvati dal LODE di Arezzo nella seduta del 23 Maggio 2024.

16) Valutazione del rischio aziendale:

La matrice dei Rischi

Le linee guida della Struttura del Ministero dell'Economia e delle Finanze in materia di partecipazioni pubbliche ha individuato le principali tipologie di rischio qualitativo suddividendole in quattro categorie:

- *Rischi strategici.* Di origine esterna o interna derivano dalla manifestazione di eventi che possono minacciare la posizione competitiva dell'impresa, condizionando il grado di successo delle strategie aziendali.
- *Rischi di Processo.* Riguardano l'operativa tipica dell'impresa, riconducibili alla manifestazione di eventi che possono pregiudicare il raggiungimento di obiettivi di efficienza, efficacia, economicità, e la qualità dei servizi. Includono anche quelli inerenti alla mancata conformità alle normative vigenti, nonché a disposizioni e regolamenti delle Amministrazioni pubbliche socie e della Società stessa.
- *Rischi di Information Technology (IT).* Correlati al corretto trattamento e alla protezione dell'integrità, della disponibilità, della confidenzialità dell'informazione automatizzata e delle risorse *usate per acquisire, memorizzare, elaborare e comunicare tale informazione.*
- *Rischi finanziari.* Correlati alla gestione e al monitoraggio dei flussi di cassa necessari per lo svolgimento dell'attività aziendale.

Le disposizioni contenute negli articoli 6 e 14 D.L.igs 175/2016 (TUSP), devono essere analizzate anche con riferimento alle altre norme di legge che impongono analoghi obblighi di monitoraggio del rischio di crisi aziendale: le informazioni sull'equilibrio economico-finanziario della società e sul relativo prevedibile andamento della gestione devono essere tra loro coerenti e devono consentire complessivamente un'analisi chiara ed univoca del livello di rischio che caratterizza la singola realtà societari.

Il TUSP è in linea con quanto previsto dall'art. 2381, commi 3 e 5, del codice civile che prevede per gli organi amministrativi, tra gli altri, la valutazione dell'andamento della gestione, ed in particolare per i membri con poteri delegati, di curare e valutare gli assetti organizzati, amministrativi e contabili affinché siano adeguati alla natura e alle dimensioni della società, ivi inclusa la predisposizione di assetti organizzativi tali da consentire di monitorare in modo costante l'attività al fine di procedere e gestire tempestivamente il sopravvenire di un "rischio di crisi".

E' con l'emanazione del D.L.gs 14/2019 "Codice della Crisi dell'Impresa e dell'Insolvenza", che è stata introdotta la disciplina del monitoraggio del rischio di crisi aggiungendo il comma 2 all'art. 2086 del codice civile afferente la "gestione dell'impresa": *l'imprenditore che operi in forma societaria o collettiva, ha il dovere di istituire un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa, anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi dell'impresa e della perdita della continuità aziendale, nonché di attivarsi senza indugio per l'adozione e l'attuazione di uno*

degli strumenti previsti dall'ordinamento, per il superamento della crisi e il recupero della continuità aziendale”.

Sono infatti stati introdotti, sempre con il D.Lgs 14/2019 che aggiorna i relativi articoli del codice civile, ulteriori strumenti di informazione sulla Nota Integrativa e sulla Relazione della Gestione con riferimento ai principali fattori di rischio che caratterizzano le dinamiche aziendali e rafforzando il Rendiconto Finanziario come documento funzionale all'analisi ed al monitoraggio dei flussi di cassa aziendale.

Prima che l'azienda entri nello stato di insolvenza, il legislatore obbliga ad istituire (o rafforzare) i sistemi di controllo interni, ovvero gli assetti organizzativi, amministrativi e contabili (c.d. early warning) che devono consentire:

- L'identificazione di eventuali squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario;
- La verifica della sostenibilità dei debiti a breve-medio termine 12 mesi successivi (c.d. forward looking), in funzione delle uscite per l'esercizio delle attività, gli investimenti e i finanziamenti che generano esposizione, ad esempio:
 - da almeno trenta giorni e pari a oltre la metà dell'ammontare, per le retribuzioni;
 - da almeno novanta giorni e di ammontare superiore a quello non scaduto verso i fornitori;
 - da più di sessanta giorni o che abbiano superato da almeno sessanta giorni il limite degli affidamenti ottenuti in qualche forma, purché pari ad almeno il cinque per cento del totale delle esposizioni verso banche e altri intermediari finanziari.

Occorre inoltre l'individuazione di specifici indicatori per settore di attività e con le rispettive soglie di allerta determinati dal CNDCEC il 26 ottobre 2019 che sono ancora in attesa dell'approvazione definitiva da parte del MISE.

Nel frattempo l'impresa deve iniziare ad adeguarsi al dettato normativo e secondo quanto previsto dal Testo Unico sulle Società partecipate alla luce del decreto correttivo D.Lgs. n. 100 del 16/06/2017, viene data informazione ai Soci del rischio di crisi aziendale secondo specifici programmi di valutazione redatti anche attraverso l'acquisizione di specifici elementi conoscitivi.

La società è tenuta ad adottare le misure di attuazione degli indirizzi approvati dai soci ai sensi dell'art. 147 – quater del D.Lgs 267/2000 (obiettivi di gestione); i Comuni soci non hanno congiuntamente approvato obiettivi di gestione che la società è chiamata a realizzare; ciò non di meno, Arezzo casa S.p.A. tiene conto delle indicazioni formulate dai singoli Comuni nell'ambito del Documento Unico di Programmazione (DUP).

Sulla base delle informazioni gestite dal **sistema informativo aziendale**, e da quanto emerge dagli indicatori di bilancio, nella relazione sulla gestione, l'attività della Società è esposta a **rischi dovuti a fattori esterni**:

- “aleatorietà” della disponibilità delle risorse: i finanziamenti della Regione Toscana relativi a investimenti, in nuova costruzione o riqualificazione del patrimonio ERP, ancorché impegnate, sono soggette alle regole della finanza regionale per la liquidazione;

- morosità degli utenti nel pagamento dei canoni il cui residuo della gestione (per l'art. 29 comma 1 lett c) della L.R. 2/2019 sui canoni emessi) deve essere destinato a recupero e manutenzione straordinaria del patrimonio ERP in gestione;
- altro fattore non di secondaria importanza è che i canoni di locazione possono essere adeguati soltanto in presenza di una legge regionale che lo consenta. Pertanto esiste un rischio pure se soltanto ipotetico dell'impossibilità di adeguare i ricavi a fronte di maggiori costi.

In tali scenari importante è anche il **fattore tempo** per gli interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione del patrimonio ERP gestito che potrebbe diventare un fattore di potenziale rischio aziendale laddove si dovesse riscontrare nel corso dell'affidamento del servizio un depauperamento del patrimonio pubblico per effetto di una non tempestiva, costante ed adeguata manutenzione straordinaria dello stesso, nel corso dell'affidamento.

Morosità

L'azienda può intervenire con proprie azioni per il recupero della morosità da canoni e servizi degli utenti ERP, così come definito dalla L.R.T. 2/2019, ma in stretto rapporto con i Comuni a cui spetta di valutare, attraverso i propri servizi sociali o uffici casa l'eventuale sussistenza o meno delle cause di "morosità incolpevole" ai fini delle modalità di recupero od eventuale decadenza dall'alloggio assegnato. Le azioni che sono state messe in atto, nel corso degli anni, in coerenza con le normative vigenti, sono state:

- Particolare attenzione nella gestione dei casi di morosità incolpevole, delle rateizzazioni e del procedimento di risoluzione del contratto e decadenza;
- Collaborazione con legali di fiducia e Comuni Soci;
- Controllo massivo attraverso i canali messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate sui redditi di tutti i componenti il nucleo familiare e sui patrimoni mobiliari ed immobiliari;
- Recupero coattivo, utilizzando anche le procedure di pignoramento mobiliare ed immobiliare, per i crediti scaduti dei proprietari di alloggi in fabbricati misti gestiti da Arezzo Casa S.p.A. e per i crediti di utenti cessati.

Si persegue in maniera sistematica il metodo della compensazione previsto dall'art. 14 lettera d) del contratto di servizio attualmente in vigore.

Da evidenziare che viene posta particolare attenzione alla morosità dei canoni per gli interventi il cui investimento è finanziato solo parzialmente con i contributi regionali e per i quali i canoni sono a destinazione della copertura del debito verso le banche.

A rappresentare i tempi di incasso dei crediti verso utenti è stato elaborato un indice che rispecchia mediamente i giorni intercorrenti per l'incasso del credito.

Il tempo di rotazione dei crediti verso utenti calcolato, come rapporto tra i crediti verso utenti e le vendite nette moltiplicato per il numero di giorni annui, è di 84 giorni circa (70 nell'esercizio precedente): questo significa che per riscuotere un credito v/utenti mediamente passano circa 2 mesi e 24 giorni.

Rotazione dei crediti (tempo di incasso crediti v/utenti) 83,58 giorni.

Per ulteriori dettagli in merito all'argomento si rimanda a quanto già evidenziato nella Nota Integrativa.

Risorse

Le risorse a disposizione di Arezzo Casa sono quelle previste dal Contratto di Servizio, ed in particolare:

Risorse Ordinarie: costituite dai proventi derivanti dal monte canoni di locazione del patrimonio gestito che spettano ad Arezzo Casa a titolo originario in quanto soggetto concessionario e destinate:

- alla copertura degli oneri tipici della gestione; ai fondi di accantonamento obbligatori previsti dalle normative nazionali e regionali dell'ERP (fondo sociale ERP, art. 31 L.R.T. 2/2019, e residuo gettito canoni di cui all'art. 29 L.R.T. 2/2019);
- al pagamento di imposte, tasse e contributi immobiliari obbligatori;
- al pronto intervento ed alla manutenzione straordinaria sul patrimonio ERP dei Comuni Soci rendicontata nel Piano Triennale;
- alla svalutazione crediti per la morosità.

Risorse straordinarie vincolate all'ERP costituite dall'utilizzo autorizzato degli appositi fondi di accantonamento e da ogni altro provento stanziato e finanziato dall'ERP oltre a quelli a ciò direttamente destinati dallo Stato, dalla Regione Toscana e/o dai singoli Comuni proprietari del patrimonio ERP gestito da Arezzo Casa sulla base delle previsioni del Piano Triennale e da destinare appunto alla costruzione di nuovi alloggi ERP, alla manutenzione straordinaria del patrimonio ERP in gestione ivi compreso l'adeguamento funzionale degli alloggi liberati in corso d'anno e da riassegnare;

Risorse speciali derivanti dall'attività di Arezzo Casa verso i Comuni Soci o verso terzi, nel rispetto dell'oggetto sociale e dei limiti di cui al D.Lgs. 175/2016 quali al momento:

- ulteriori funzioni verso i Comuni Soci:
 - attività di alienazione del patrimonio ERP in base alle normative vigenti;
 - consulenza e supporto tecnico-amministrativo agli Uffici Casa dei Comuni Soci per le attività di formazione delle graduatorie ERP e dei bandi Statali e Regionali per il contributo affitto e per la morosità incolpevole;
- attività verso terzi:
 - gestione condominiale per i proprietari in immobili a maggioranza pubblica ERP e per i quali, sulla base delle L.R.T. 96/96, è prevista la possibilità, se i proprietari acconsentono, della amministrazione da parte del soggetto gestore;
 - edilizia agevolata mediante programmi finanziati parzialmente dalla Regione o dallo Stato. per la costruzione/recupero di alloggi ad affitto calmierato.

Anche le risorse costituiscono un rischio in ragione della loro effettiva erogazione rispetto ai costi sostenuti da Arezzo Casa per i relativi lavori, forniture o servizi acquisiti.

Arezzo Casa rispetta i tempi relativi alla liquidazione e pagamento previsti delle normative nazionali di recepimento delle Direttive Comunitarie in materia di pagamenti della Pubblica Amministrazione onde evitare richieste risarcitorie ex artt. 1218 e 1224 comma 2 del C.C.

Tutte le pubbliche amministrazioni sono tenute a pagare le proprie fatture entro 30 giorni dalla data del loro ricevimento. Con l'introduzione della fattura elettronica viene presa come riferimento nel conteggio la data di ricezione del documento nel sistema di interscambio nazionale. Le modalità di calcolo dell' "Indicatore di tempestività dei pagamenti" sono esplicitate nel DPCM 22 settembre 2014 agli artt. 9 e 10.

2023		
MESE	MEDIA GG	
GENNAIO	2 giorni	Prima della scadenza
FEBBRAIO	7 giorni	Prima della scadenza
MARZO	6 giorni	Prima della scadenza
APRILE	2 giorni	Prima della scadenza
MAGGIO	8 giorni	Prima della scadenza
GIUGNO	8 giorni	Prima della scadenza
LUGLIO	11 giorni	Prima della scadenza
AGOSTO	19 giorni	Prima della scadenza
SETTEMBRE	4 giorni	Prima della scadenza
OTTOBRE	20 giorni	Prima della scadenza
NOVEMBRE	7 giorni	Prima della scadenza
DICEMBRE	19 giorni	Prima della scadenza
MEDIA ANNUALE	9 giorni	Prima della scadenza

Nel corso dell'anno 2023 questa società ha provveduto a saldare le fatture ricevute mediamente 9 giorni prima della loro scadenza.

La tabella di cui sopra è stata pubblicata sull'area amministrazione trasparente del Sito Web della società come previsto dalle normative sulla trasparenza.

Tempi ben diversi sono quelli relativi ai pagamenti della Regione Toscana per interventi riferiti a nuove costruzioni e manutenzioni programmate del Piano Triennale con risorse Regionali e Statali che transitano dal bilancio regionale, ovvero quelle risorse diverse dall'utilizzo autorizzato degli accantonamenti da parte del soggetto gestore, dagli incassi relativi alle vendite di alloggi ERP, secondo i piani di alienazione autorizzati, sia per la parte prezzo pagata in contante sia per le rate di ammortamento derivanti dalla eventuale rateizzazione di parte del prezzo.

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.

Ad oggi non risultano ufficialmente pendenze aperte in sede penale.

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

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

Seguendo questa linea, la società è riuscita a contenere nel tempo il numero di controversie aperte.

Elenchiamo di seguito le vertenze in essere:

Risoluzione appalti Impresa CO.PRO.LA (Liquidazione coatta Amministrativa 264/2004) La vicenda è veramente annosa e se ne riferisce brevemente solo per dovere di informazione:

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

Successivamente l'Impresa abbandonò i cantieri e l'allora A.T.E.R. intimò la risoluzione dei contratti ed avviò un'azione legale per il risarcimento dei danni.

Nel corso della causa, il Consorzio entrava in crisi ed iniziava la complessa procedura di liquidazione coatta amministrativa che si svolgeva sotto la supervisione del Ministero delle Attività Produttive trascinandosi ormai da lunghissimo tempo.

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

L'ultima informazione ricevuta a riguardo è che in data 4 gennaio 2017 è stata depositata la terza integrazione allo stato passivo di una procedura che prosegue da oltre venti anni.

Nel corso dell'anno 2019 è proseguito il lavoro della curatela, siamo ancora in attesa di conoscere se ci saranno eventuali somme a nostro credito.

Il Commissario liquidatore ha comunicato alla società che vi è un contezioso passivo con l'Agenzia delle Entrate di Siracusa. Appena concluso, procederà alla definizione della procedura, col riparto finale che permetterà il pagamento delle spese in prededuzione, dei lavoratori dipendenti, dei professionisti e in misura marginale i privilegiati tributari.

Visto l'incertezza del credito si provvederà a rilevare il credito al momento dell'eventuale assegnazione definitiva.

Causa contro Impresa Costruzioni International srl per 25 alloggi in S. Giovanni Valdarno – Cetinale

(Tribunale di Napoli fallimento n. 163/2017)

Successivamente alla consegna degli alloggi per una parte di essi (il piano terra) sono emersi evidenti difetti di costruzione. E' stato richiesto un accertamento tecnico d'ufficio preventivo presso il Tribunale di Arezzo che ha riconosciuto e quantificato il danno. Il procedimento aperto nella stessa sede nei confronti dell'impresa Capaldo (che ha chiamato in causa tecnici, subappaltatori ed assicurazione) è andato a chiudersi con la messa in liquidazione dell'impresa. Si sono aperte due iniziative conseguenti: la principale nei confronti della curatela del fallimento presso il Tribunale di Napoli e la derivata nei confronti dei terzi chiamati in causa da parte della Capaldo, l'assicurazione in primo luogo, presso il Tribunale di Arezzo. Le possibilità di successo di quest'ultima si sono rivelate inesistenti a seguito della sentenza dello stesso Tribunale di Arezzo verso la quale il C.d.A. ha ritenuto non vi fossero le condizioni per ricorrere in appello.

Resta in itinere il procedimento nei confronti della curatela Capaldo presso il Tribunale di Napoli, di cui si attende l'ammissione al passivo.

Alla data odierna il legale incaricato ha riferito che non ci sono aggiornamenti, restiamo in attesa che il Giudice pubblici la sentenza in merito all'esito dell'udienza del 14 Luglio 2022.

Nel corso degli anni 2023 e 2024 gli uffici della società hanno più volte contattato lo Studio Legale Ventura per ricevere aggiornamenti in merito alla pratica in oggetto, ad oggi è stato confermato che lo Studio non ha ricevuto nessuna notizia da parte del Tribunale. L'avvocato ha comunicato la propria intenzione di promuovere un'istanza per sollecitare qualche sviluppo.

Contenzioso contro INPS di Arezzo

Per il dettaglio dei procedimenti contro INPS Arezzo si rimanda al commento della Nota Integrativa nella parte B) Fondi per Rischi e Oneri.

17) Il Contratto di Servizio e sua coerenza con le normative comunitarie

Il contratto di servizio è l'atto che, nell'ambito dell'affidamento riconosciuto, regola le modalità di affidamento diretto da parte dei Comuni Soci delle attività di cui all'oggetto sociale. E' stato rinnovato in

data 7 Febbraio 2019 ed è stato adeguato alle normative in materia di affidamento diretto di funzioni pubbliche e di servizi di interesse generale. Il rapporto fra Arezzo Casa S.p.A., Regione Toscana ed i Comuni associati è stabilito dalla L.R. n. 77/98 e dalla Legge Regionale n. 2/2019.

In dettaglio l'attività è attualmente disciplinata dal contratto di servizio sottoscritto in data 7 Febbraio 2019 rinnovato per una durata di anni cinque e fino alla data del 31/12/2023.

In data 12/12/2023 il Consiglio di Amministrazione di Arezzo Casa S.p.A. ha approvato la bozza del nuovo testo predisposto dal gruppo tecnico costituito all'interno della società. In data 21 dicembre 2023 il LODE di Arezzo ha costituito il gruppo tecnico previsto dal contratto di servizio per la predisposizione del nuovo testo; in data 12/12/2023 il Consiglio di Amministrazione di Arezzo Casa S.p.A. ha approvato la bozza del nuovo testo predisposto dal gruppo tecnico costituito all'interno della società.; in data 23/05/2024 l'Assemblea del L.O.D.E. di Arezzo ha nuovamente prorogato la scadenza del contratto di servizio in essere al 31/12/2024 ed ha contestualmente preso atto del testo elaborato dal gruppo tecnico del LODE, dopo essersi confrontato con il gruppo tecnico di Arezzo Casa, prevedendone l'invio per l'approvazione da parte degli organi competenti dei Comuni soci.

Ciò anche in relazione alla disciplina comunitaria in materia di aiuti di Stato di cui alla Decisione 2005/842/CE, della Commissione europea, del 28 novembre 2005 (c.d. pacchetto Monti - Kroes). L'Italia, per quanto attiene alla edilizia residenziale pubblica, settore annoverato tra i Servizi di Interesse Economico Generale (SIEG) come Sociale (SSIEG) e denominato "**Edilizia Sociale**", ha ottemperato a quanto richiesto dalla Decisione con l'art.5 della L.9/2007 ed il relativo Decreto Ministeriale del 22 aprile 2008 in cui viene definito l'**alloggio sociale** quale ambito di applicazione della Decisione.

Il contratto di servizio attualmente in vigore non ha recepito le novità legislative apportate dalla legge Regionale n. 2/2019 che fra l'altro ha abrogato definitivamente la legge Regionale n. 96/96.

Alloggio Sociale

Viene definito alloggio sociale:

"l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie"

Rientrano nella definizione " *gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà*".

Con l'entrata in vigore il 31 gennaio 2012 della nuova Decisione 2012/21/UE (c.d. pacchetto Almunia che sostituisce il c.d. pacchetto Monti-Kroes), e con obbligo per gli Stati Membri di adeguamento entro il 31 gennaio 2014, è stata estesa la definizione di alloggio sociale con l' art. 10 comma 4 del decreto legge 28 marzo 2014 n. 47 convertito dalla legge 23 maggio 2014 n.80 (c.d. Piano Casa Lupi):

"si considera alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, realizzata o recuperata da soggetti pubblici e privati, nonché dall'ente gestore comunque denominato, da concedere in

locazione, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato, nonché alle donne ospiti dei centri antiviolenza e delle case-rifugio di cui all'art. 5-bis del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 ottobre 2013, n. 119. Ai fini del presente articolo, si considera altresì' alloggio sociale l'unità abitativa destinata alla locazione, con vincolo di destinazione d'uso, comunque non inferiore a quindici anni, all'edilizia universitaria convenzionata oppure alla locazione con patto di futura vendita”.

Pubblicazione

E' pubblicato sul sito web istituzionale di Arezzo Casa S.p.A. www.arezzocasa.net (di seguito Sito Web) come espressamente richiesto.

Durata

In data 20 aprile 2018 con atto n. 1/2018 il LODE di Arezzo ha stabilito la durata dell'affidamento della gestione del Patrimonio abitativo dei Comuni fino al 31 dicembre 2044, fatta salva una diversa durata eventualmente imposta da sopravvenute normative di settore, soprattutto per garantire il riallineamento tra la durata dei finanziamenti richiesti e l'affidamento del servizio e la necessità di ripristinare un equilibrio tra politiche gestionali e finanziarie del Soggetto gestore.

18) Personale, Formazione e Capitale Umano

Organigramma e formazione

Con deliberazione n. 50 del 12 dicembre 2023 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la nuova pianta organica della società che rappresenta una parte integrante del presente bilancio.

Nella stessa delibera sono state approvate le proposte di progressioni per le annualità 2024 e 2025.

Per l'anno 2024, sono previste n. 6 progressioni (4 verticali e 2 orizzontali), di cui 4 in area tecnica e n. 2 in area amministrativo-contabile.

Per l'anno 2025 sono state previste n. 2 progressioni (1 verticale e 1 in orizzontale), di cui 1 area tecnico-amministrativa e 1 in area amministrativa-contabile.

L'organigramma aziendale, con le funzioni assegnate al personale, è pubblicato, ed aggiornato, sul Sito Web come da specifico modello previsto dal Sistema di Gestione della Qualità.

Le unità in servizio al 31/12/2023 risultavano essere n. 31.

In data 21 luglio 2023 con deliberazione n. 48 del C.d.A. sono state attribuite le deleghe a Presidente, Direttore Generale, Direttori dell'Area Amministrativa e dell'Area Tecnica e le deleghe relative all' ufficio Condomini.

In data 12 dicembre 2023 con deliberazione n. 49 il Consiglio di Amministrazione ha previsto il collocamento a riposo del Direttore dell'Area Tecnica Ing. Barbara Rossi, nel giugno 2024, per raggiunti limiti di età.

Il piano di formazione del personale nel 2023 ha visto una forte iniziativa informativa – formativa sulle novità introdotte dal nuovo codice degli appalti, di informazione sul nuovo modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs 8 giugno 2001 n. 231. Sono stati inoltre organizzati corsi di aggiornamento agli addetti alla sicurezza nei luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs 81/2008 ed è proseguita

la formazione dei dipendenti per corsi accreditati dai rispettivi ordini o collegi per mantenere l'iscrizione o per approfondire materie di loro interesse nell'ambito dell'attività svolta.

Sicurezza nei luoghi di lavoro

La sicurezza nei luoghi di lavoro è garantita attraverso la redazione ed aggiornamento del Documento di Valutazione dei Rischi (DVR) ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e del DM 03/09/2021 con particolare riferimento all'analisi dello stress da lavoro-correlato condotta periodicamente dal medico aziendale.

Le responsabilità del datore di lavoro, salvo quelle non delegabili per legge, sono state attribuite, all'Arch. Daniela Frullano che si avvale della consulenza del medico di Medicina del Lavoro, del Responsabile Interno per la Sicurezza (RIS), con compiti di coordinamento ed audit interni, dei vari addetti, opportunamente formati, al pronto soccorso e antincendio (preposti) e del Rappresentante dei lavoratori per la sicurezza (RLS).

In data 28/03/2024 la ditta incaricata LASI ha provveduto ad aggiornare il documento di "Valutazione dei Rischi di Incendio" nella revisione n. 1.

Anche il DVR contenente le risultanze a verbale della riunione annuale, convocata dal datore di lavoro, è pubblicato sul Sito Web.

19) Sistema Informativo

Il sistema informativo è finalizzato a rilevare i rapporti finanziari ed economico patrimoniali fra i Comuni Soci e la società, nonché a rilevare la situazione contabile, gestionale e organizzativa della società stessa, gli obblighi del contratto di servizio, la qualità dei servizi erogati, il rispetto delle norme di legge sui vincoli di finanza pubblica. Ciò al fine di trasmettere senza indugio al Socio, e per questo ai suoi organi e uffici, ogni informazione e/o atto utile o necessario all'esercizio di attività amministrative o di controllo, nonché in relazione agli obblighi di pubblicità e di trasparenza previsti dalle norme in vigore, o all'acquisizione di elementi conoscitivi.

20) Valutazione del rischio aziendale

Dal 15 luglio 2022 la Legge fallimentare, in vigore dal 16 marzo 1942, è stata sostituita del nuovo Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza, salvo per le procedure concorsuali ancora pendenti, avviate prime del 15 luglio. In estrema sintesi si potrebbe dire che un'impresa è in stato di crisi quando non è più in grado di perseguire gli "scopi" per cui è stata creata.

Prima che l'azienda entri nello stato di insolvenza, il legislatore obbliga ad istituire (o rafforzare) i sistemi di controllo interni, ovvero gli assetti organizzativi, amministrativi e contabili (c.d. early warning)

Il codice della crisi e dell'insolvenza si pone come obiettivo quello di riformare la materia delle procedure concorsuali e della crisi da sovra indebitamento, semplificando le norme attualmente vigenti e garantendo la certezza del diritto.

Con la nuova normativa non si parlerà più di “fallimento”, ma il termine verrà sostituito dall’espressione “liquidazione giudiziale”. L’obiettivo è quello di salvare le imprese, garantendo la continuità dell’attività, e ricorrendo allo strumento della liquidazione solo se non ci sono alternative concrete a quest’ultima.

Principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria.

La società non ha utilizzato né è in possesso di strumenti finanziari e, vista la sua specifica attività, si può ritenere che non sia interessata da rischi di prezzo e di mercato, fatta eccezione, come già evidenziato in precedenza, per il rischio relativo all’andamento della morosità.

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

In attesa del completamento dell’implementazione di un sistema di gestione del rischio secondo un modello formalizzato di indicatori (diversi o ulteriori rispetto agli indici già utilizzati) l’attività di gestione del rischio finanziario è ancora accentrata nell’organo amministrativo, nella direzione generale e nell’Ufficio contabilità e risorse che, sotto la vigilanza del Collegio sindacale, operano il controllo ed il monitoraggio costante dei flussi e delle scadenze di cassa, verificando altresì il rispetto degli obiettivi fissati dal budget annuale sottoposto all’approvazione del C.d.A. e all’autorizzazione del L.O.D.E.

DEFINIZIONI

1. Continuità aziendale

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall’art. 2423-bis del c.c. che in tema di principi di redazione del bilancio al comma 1, n. 1 recita: *“la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell’attività”*.

La nozione di *continuità* aziendale indica la capacità dell’azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché la società operi e possa continuare ad operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L’azienda nella prospettiva della continuazione dell’attività, costituisce, come indicato nell’OIC 11 (§22) un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo ad un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi ed incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative tali incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

2. Crisi

Il decreto legislativo 12 gennaio 2019 n. 14, recante “Codice della crisi di impresa e dell’insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017 n. 155” (CCII), all’art. 2 comma 1, lett. a), definisce la “crisi” come *“lo stato di difficoltà economico finanziaria che rende probabile l’insolvenza del debitore e che per*

le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate”.

In tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse assumendo i connotati di una:

- Crisi finanziaria, allorché l'azienda pur economicamente sana – risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti (Appendice A), *“la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento”;*
- Crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

Al fine di valutare il rischio di crisi aziendale, il documento elaborato da Utilitalia e denominato “Linee guida per la definizione di una misurazione del rischio ai sensi dell’art.6. c. 2 e dell’art. 14, c.2 del D.Lgs 175/2016” fornisce una disciplina minima per l’applicazione di un “programma di misurazione del rischio di crisi aziendale”. Il documento definisce i parametri che definiscono delle “soglie di allarme”, ovvero delle situazioni di superamento anomalo di alcuni parametri tale da ingenerare un rischio di potenziale compromissione dell’equilibrio economico, finanziario e patrimoniale della Società. Si ha pertanto una “soglia di allarme” qualora si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

- 1) la gestione operativa della società sia negativa per tre esercizi consecutivi;
- 2) le perdite di esercizio cumulate negli ultimi tre esercizi, al netto degli eventuali utili di esercizio del medesimo periodo, abbiano eroso il patrimonio netto in misura superiore ad una percentuale da definire;
- 3) la relazione redatta dalla società di revisione, quella del revisore legale o quella del collegio sindacale rappresentino dubbi di continuità aziendale;
- 4) l’indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato, sia inferiore a 1.

Il D.lgs. 14/2019, oltre all’istituzione di un idoneo assetto organizzativo, amministrativo e contabile legato alla natura e dimensione dell’impresa, introduce tutta una serie di indicatori che sia l’imprenditore che gli organi di controllo devono monitorare costantemente al fine di potersi attivare tempestivamente per evitare che la crisi, appena all’inizio, sfoci nell’insolvenza.

Dal punto di vista logico il sistema è gerarchico e l’applicazione degli indici deve avvenire in sequenza: il superamento del valore di soglia del primo (patrimonio netto negativo) rende ipotizzabile la presenza della crisi. In assenza di superamento del primo si passa alla verifica del secondo DSCR, e in presenza di superamento della relativa soglia è ipotizzabile la crisi.

Questa società sta provvedendo ad implementare le procedure contabili, per una corretta e puntuale pianificazione sia economica che finanziaria che, associata al costante monitoraggio di specifici indicatori di performance, consentirà di individuare tempestivamente l’evolversi dell’attività aziendale.

In mancanza del dato sul DSCR, si passa al gruppo di indici, elaborato dal Consiglio nazionale di cui all’ art. 13, comma 2.

L'analisi per indici (Analisi Quantitativa)

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- ❖ solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza e la durata degli impieghi e delle fonti;
- ❖ liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- ❖ redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali. Considerando che lo scopo della società non è generare utili ma adempiere ad una funzione di utilità alla collettività sostituendosi all'attività dell'ente socio nella gestione del patrimonio ERP, la redditività non assumerà valore preponderante, ma solamente di controllo. Valori non negativi, ma pari allo zero, rappresentano la normale situazione reddituale della società che riesce ad impiegare la quasi totalità dei ricavi in manutenzione degli edifici.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico triennale (e quindi l'esercizio corrente e i due precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati, calcolati sulla base della riclassificazione delle poste in base al criterio finanziario per lo Stato Patrimoniale ed al criterio funzionale per il Conto Economico.

Quindi il quadro fedele dello stato di salute di una impresa deriva:

- dai risultati economici
 - dall'equilibrio patrimoniale
 - dall'equilibrio finanziario.
- I risultati economici positivi conseguiti e conseguibili dall'impresa sono l'indice essenziale ancorché non esclusivo che discrimina le imprese in sviluppo (quelle redditive) da quelle in recessione o in crisi con risultati non redditivi o di perdite significative.
- L'equilibrio finanziario rilevabile da un capitale circolante netto positivo è essenziale per il mantenimento della solvibilità aziendale.
- L'equilibrio patrimoniale o meglio la solidità patrimoniale garantisce l'impresa da situazioni di crisi esterne di mercato limitando la dipendenza da finanziamenti di terzi, onerosi o meno.

Esame risultati economici conseguiti

Nel periodo 2019 - 2023 i risultati economici della gestione della Società sono stati sempre positivi come risulta dalla tabella che segue:

	2019	2020	2021	2022	2023
Valore produzione	7.620.385	6.811.657	6.759.773	7.159.441	7.010.414
Costi della produzione	- 5.275.922	- 3.948.079	- 5.219.062	- 5.580.380	- 5.720.519
Ammortamenti e svalutazioni	- 635.362	- 600.085	- 565.721	- 762.716	- 704.893
Fondi rischi e oneri	- 429.843	- 170.421	- 260.060	-	- 50.000
Oneri diversi di gestione	- 1.190.409	- 1.931.422	- 673.526	- 775.977	- 588.727
Proventi finanziari	26.145	52.525	59.068	51.045	135.175
Oneri straordinari					
Imposta di esercizio	- 85.003	- 34.956	- 48.158	- 103.064	- 155.135
Imposte differite e anticipate	43.765	- 17.609	10.664	44.830	133.698
Utile di esercizio	73.756	161.610	62.978	33.179	60.013

Indicatori di redditività

Il codice **ROE (Return On Equity) Saggio di rendimento sul capitale proprio** è un indicatore di tipo reddituale, ed evidenzia la remuneratività del capitale investito proprio (risultato netto/mezzi propri). Tale indicatore, considerato il tipo di settore nel quale svolge la sua attività la Società, non può essere analizzato con i criteri standard. Infatti, ci si aspetterebbe un valore elevato ma considerato che l'attività prevalente della Società è quella di locazione degli alloggi di ERP, sicuramente la *mission* aziendale non è avere un'alta remunerazione del capitale investito, con un utile elevato, ma aumentare l'offerta di alloggi, incrementando al massimo le opere di manutenzione sul patrimonio gestito.

Il codice **ROI (Return on Investment) Tasso di rendimento (return) sul totale degli investimenti (investment)** è un indice reddituale che contrappone l'utile operativo della gestione caratteristica al capitale investito nella gestione caratteristica, ovvero il patrimonio impiegato per lo svolgimento dell'attività tipica d'impresa, segnala quindi 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. Questo indicatore risulta essere pari al **3%** in quanto l'obiettivo dell'Azienda non è quello di produrre utili, ma re-impiegare le risorse ottenute nella manutenzione degli edifici per il loro futuro e più veloce utilizzo.

Il codice **ROS (Return On Sales) Ritorno sulle vendite** è un indice del rapporto tra il risultato operativo e i ricavi netti: esprime quindi la profittabilità operativa dell'azienda in relazione alle vendite effettuate. Permette di analizzare i margini che provengono dal business caratteristico. E' uno degli indici per la valutazione dell'efficienza di una azienda, ma considerato il settore di intervento e le dinamiche tipiche del settore, non può essere considerato "determinante" per l'analisi dell'andamento della gestione (risultato operativo/fatturato).

	2019	2020	2021	2022	2023
ROE	2,20%	3,00%	1,00%	1,00%	1,00%
ROI	5,90%	6,60%	3,00%	3,00%	2,82%
ROS	13,90%	17,00%	13,00%	11,00%	10,03%

La redditività conseguita e quella prevista per gli esercizi successivi pur essendo contenuta rimane costantemente positiva e consente di generare, considerati i costi non monetari, un *cash flow* costante nel tempo utile per i programmi di investimento.

Aspetto patrimoniale

Si riporta qui di seguito l'assetto patrimoniale alla chiusura dell'esercizio dell'ultimo triennio 2020/2023:

	2020	2021	2022	2023
Immobilizzazioni	19.806.194	20.459.079	20.447.010	23.264.972
Attivo circolante	18.393.197	25.835.958	25.744.895	26.621.776
Patrimonio Netto	6.100.841	6.163.819	6.196.998	6.257.013
Capitale Permanente	44.300.232	52.458.856	52.388.903	56.143.761
Fondi per rischi ed oneri	1.302.985	1.391.821	1.788.130	2.891.669
Trattamento di fine rapporto	639.877	659.730	797.077	851.142
Debiti a medio lungo termine	4.844.544	4.543.549	2.038.130	2.028.090
Totale Debiti	6.787.406	6.595.100	4.623.337	5.770.901

Come risulta dalla tabella la Società ha una adeguata patrimonializzazione in relazione alle attività svolte, come risulta dal margine di copertura delle immobilizzazioni ed un assetto dei capitali permanenti rispetto ai debiti a breve, medio e lungo termine. Il Capitale Netto risulta essere ampiamente positivo.

Indici di struttura finanziaria

	2020	2021	2022	2023
<i>Indice di autocopertura delle immobilizzazioni</i>	0,86	0,90	0,94	0,95
<i>Indice di copertura globale delle immobilizzazioni</i>	1,66	1,65	1,46	1,59
<i>Indice di autonomia finanziaria</i>	33%	24%	24%	25%

Situazione finanziaria

Nell'esercizio in corso la Società ha realizzato un **Cash Flow** positivo come risulta dal prospetto che segue, a riprova della capacità della gestione complessiva di generare liquidità.

Dopo questa puntuale analisi, dobbiamo però sempre tenere in considerazione la vera identità della nostra società, che pur essendo stata inclusa fra le società per azioni, non ha sicuramente come obiettivo finale il profitto o *surplus* dell'imprenditore, in quanto l'attività principale è la gestione degli alloggi ERP e l'unico obiettivo è quello di riuscire a garantire un utilizzo ottimale del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Vogliamo non da ultimo anche ricordare che non ci è data la possibilità di poter agire sui ricavi in quanto i canoni sono calcolati sulla base di normative regionali e non vi è per gli enti gestori la possibilità di poter intervenire nelle tariffe.

Altro aspetto non meno importante è la caratteristica dei nuclei assegnatari degli alloggi ERP che molto spesso appartengono a famiglie sottoposte a stress economico e sociale.

		2021	2022	2023
A	Utile d'esercizio	62.978	33.179	60.013
	Imposte correnti+Interessi Passivi	- 21.622	7.189 -	113.738
1	Utili prima delle imposte	41.356	40.368	- 53.725
2	Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	931.307	912.717	903.247
3	Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	430.925	1.211.829	1.968.935
	Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	- 244.190	398.814	991.778
B	Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento	- 796.763	134.298 -	2.971.847
C	Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	- 176.000	165.928 -	145.739
	Cash Flow	186.635	2.263.502	692.649

Il calcolo del *cash flow* ha prodotto per l'esercizio 2023 un flusso di cassa pari ad euro 692.649.

Capitale Circolante Netto

Il calcolo del capitale operativo corrisponde all'ammontare di risorse che compongono e finanziano l'attività operativa di un'azienda ed è un indicatore utilizzato allo scopo di verificare l'equilibrio finanziario dell'impresa nel breve termine.

Il capitale circolante netto è dato dalla differenza tra le attività correnti e le passività correnti di stato patrimoniale:

	2021	2022	2023
Attivo circolante a breve	23.387.676	23.296.613	23.188.995
Passività a breve	4.041.767	1.843.098	2.470.589
Attivo circolante netto	19.345.909	21.453.515	20.718.406

L'equilibrio finanziario è mantenuto corretto a seguito delle politiche adottate per la gestione degli investimenti sempre coperti da contributi regionali e statali e la parte effettuata con mezzi propri è il reinvestimento dei *cash flow* realizzati negli anni precedenti.

Il risultato conseguito è che la Società opera ordinariamente con mezzi propri facendo ricorso al credito solo per operazioni straordinarie di investimento mediante l'accensione di mutui ipotecari per la realizzazione di interventi che garantiscono il ritorno dell'investimento.

Giudizio complessivo sulla prospettiva della continuità Aziendale

Per quanto sopra esposto, tenuto conto della adeguata patrimonializzazione della Società, della prospettiva di risultati positivi anche per gli esercizi futuri e del buon equilibrio finanziario, ai sensi dell'art. 2423 del c.c., la Società è considerata in continuità aziendale e non si rilevano situazioni di crisi in nessuno dei cicli operativi che caratterizzano l'attività della Società.

Considerate la dimensione e le caratteristiche, nonché la struttura di *Governance* di cui l'azienda è dotata, come meglio descritta nei capitoli che precedono, è possibile procedere alla valutazione complessiva, con particolare riferimento al rischio di crisi aziendale al 31/12/2023.

Tale rischio è valutato utilizzando gli strumenti di valutazione previsti dall'art. 6, comma 2, del D.Lgs 175/2016 e del D.Lgs n. 14/2019.

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci, dalle analisi di settore e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico e rendiconto finanziario consuntivo;
- elaborazione di strumenti per la valutazione degli indici di cui al D.Lgs n. 14/2019;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai due precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

I primi due punti dell'elenco, per evitare una duplicazione di informazioni, sono esposti dettagliatamente nella Nota Integrativa al Bilancio e nella Relazione sulla Gestione, che si intendono ripresi integralmente.

In merito alla valutazione è possibile esprimere un giudizio complessivamente positivo per i seguenti motivi:

- ✓ il rendiconto finanziario consuntivo 2023 non ha evidenziato particolari criticità;
- ✓ gli indicatori di struttura evidenziano una situazione attuale solida in quanto le fonti di finanziamento sono adeguate a finanziare gli impieghi dell'azienda. Il *trend* degli ultimi tre esercizi risulta essere positivo.
- ✓ la liquidità appare anch'essa soddisfacente in quanto le passività a breve trovano piena copertura nell'attivo circolante: segno di una situazione che al momento sembra scongiurare una crisi di liquidità;
- ✓ per quanto riguarda la redditività non troviamo indici alti, ma ciò risulta essere perfettamente in linea con lo scopo della società che non è quello di produrre utili, ma di utilizzare tutte le risorse disponibili nella manutenzione del patrimonio gestito;
- ✓ la gestione del personale, come già esplicitato nella Nota Integrativa, evidenzia una conduzione votata all'efficienza lavorativa seguendo un percorso migliorativo continuo sia in termini di minimizzazione dei costi che di definizione delle procedure operative e quindi di strutturazione organizzativa;
- ✓ la gestione della morosità come indicato nella Nota Integrativa presenta un andamento migliorativo rispetto agli esercizi precedenti, frutto della particolare attenzione e impegno dell'azienda al contrasto di tale fenomeno;
- ✓ non si evidenziano ulteriori aspetti critici da comportare un pericolo per la continuità aziendale.

In conclusione i risultati dell'attività aziendale in funzione agli adempimenti previsti ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 175/2016 inducono l'organo amministrativo a ritenere che il rischio di crisi aziendale, sia finanziaria che economica, relativo alla società sia al momento **da escludere**.

I valori evidenziati nell'esercizio sono coerenti con le peculiarità della contingenza economica e sociale, l'attenzione dell'Amministrazione resta pertanto elevata, anche al fine di intercettare precocemente i segnali di crisi che potrebbero manifestarsi in conseguenza di eventuali deterioramenti delle condizioni

economiche dell'utenza nel suo complesso, dipendenti dalla eccezionalità dell'attuale quadro economico generale (post emergenza sanitaria, crisi energetica situazioni di conflitti internazionali) e che potrebbero riflettersi nella pubblicazione delle prossime graduatorie comunali di assegnazione degli alloggi.

La scarsa o nulla capacità di risparmio delle fasce più disagiate può tradursi, nel caso di riduzione del reddito disponibile in concorso con gli alti costi per energia e riscaldamento, nel privilegiare il pagamento e l'acquisto di beni di prima necessità essenziali rispetto al pagamento dei canoni locativi; in tale quadro non é possibile escludere una crescita della morosità, con conseguente riduzione della liquidità aziendale necessaria a soddisfare le obbligazioni precedentemente assunte per l'attività manutentiva ordinaria.

Sarebbe inoltre opportuno che gli enti finanziatori (Stato, Regione, Enti Locali) si impegnassero a programmare per l'ERP più linee di finanziamento a lungo termine per dare la possibilità alla società di programmare interventi su larga scala, per implementare e migliorare gli standard abitativi degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

L'azienda prosegue quindi nello studio e nella messa a punto di un sistema evoluto di controllo della gestione finanziaria, in grado di produrre una reportistica adeguata all'analisi e al monitoraggio, sistematico e continuo, dei flussi di tesoreria immediati e prospettici.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'Organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'Assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie, di cui all'art. 14 comma 2, del D.Lgs 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'Organo amministrativo che dovesse rilevare un livello significativo di rischio di crisi aziendale, in relazione agli indicatori considerati dovrebbe predisporre un idoneo Piano di risanamento recante indicazione dei provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell'art. 14, comma 2, D.Lgs 175/2016, e lo dovrebbe presentare all'Assemblea dei soci per l'approvazione. Il Piano di risanamento dovrebbe avere uno sviluppo temporale congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società.

Per l'esercizio 2024, la Società manterrà l'assetto organizzativo interno adottato così da poter verificare periodicamente la sostenibilità dei debiti e le prospettive di continuità aziendale come previsto dal Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza sopra richiamato.

Arezzo, lì

*Per il Consiglio d'Amministrazione
Il Presidente Lorenzo Roggi*