

Arezzo Casa S.p.A.

Bilancio al 31 Dicembre 2023

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 2023, 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 2023" nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, in quanto la Società si è trovata a dover far fronte alle novità introdotte dalla nuova disciplina degli appalti (D.Lgs n. 36/2023) che ha obbligato tutte le stazioni appaltanti ad avvalersi di piattaforme digitali "certificate" che si sono rese disponibili all'utilizzo solo nei primi mesi dell'anno 2024, ritardando di fatto le rilevazioni contabili di competenza dell'esercizio 2023.

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 € 60.013 (esercizio precedente € 33.179).

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:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Immobilizzazioni immateriali non ERP	1.142	2.684	- 1.542
Immobilizzazioni immateriali ERP	9.255.927	6.430.867	2.825.060
Totale immobilizzazioni immateriali	9.257.069	6.433.551	2.823.518
Immobilizzazioni materiali non ERP	6.562.623	6.594.077	- 31.454
Immobilizzazioni materiali ERP	7.445.280	7.419.382	25.898
Totale immobilizzazioni materiali	14.007.903	14.013.459	- 5.556
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Crediti a medio lungo termine	-	-	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Attivo immobilizzato	23.264.972	20.447.010	2.817.962
Crediti commerciali	1.394.534	1.207.998	186.536
Altri crediti	11.869.370	11.864.402	4.968
Totale Crediti	13.263.904	13.072.400	191.504
Attività finanziarie che non costituiscono imm.	1.244	1.244	-
Totale Attività Finanziarie	1.244	1.244	-
Disponibilità liquide cassa e cc/cc	9.925.091	10.224.213	- 299.122
Disponibilità liquide Tesoreria dello Stato	3.438.809	2.447.038	991.771
Totale Disponibilità liquide	13.363.900	12.671.251	692.649
Ratei e risconti attivi	184.733	160.792	23.941
Attivo corrente	22.806.946	19.266.838	3.540.108
Totale Impieghi	46.071.918	39.713.848	6.358.070
Debiti v/fornitori	782.383	572.527	209.856
Debiti tributari e previdenziali	337.982	218.162	119.820
Altri debiti	1.204.483	886.480	318.003
Debiti Vs banche a breve termine	145.741	165.929	- 20.188
Ratei passivi	-	-	-
Risconti c/vincolati	3.438.809	2.447.038	991.771
Passività a breve termine	5.909.398	4.290.136	1.619.262
Trattamento di fine rapporto	851.142	797.077	54.065
Fondi per rischi ed oneri	2.891.669	1.788.130	1.103.539
Altri debiti a medio lungo termine	823.691	1.151.822	- 328.131
Debiti Vs banche a m/l termine	2.534.400	2.659.953	- 125.553
Risconti per finanziamenti	30.804.168	29.468.581	1.335.587
Passività a medio lungo termine	37.905.070	35.865.563	2.039.507
Capitale conferito	3.120.000	3.120.000	-
Riserve	3.077.000	3.043.819	33.181
Reddito netto	60.013	33.179	26.834
Patrimonio netto	6.257.013	6.196.998	60.013
Totale Fonti	50.071.481	46.352.697	3.718.782

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 2023	Anno 2022
Indice di autocopertura delle immobilizzazioni:			
A)	<u>capitale proprio</u>	€ 6.257.013 =	0,95
	impieghi immobilizzati non ERP	€ 6.563.765	0,94

>0,70 situazione soddisfacente

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

Indice di copertura globale delle immobilizzazioni			
B)	<u>capitale proprio + debiti medio lungo termine</u>	€ 10.466.246 =	1,59
	impieghi fissi non ERP	€ 6.563.765	1,46

>1,50 solidità buona e struttura equilibrata

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

Indice di autonomia finanziaria			
C)	<u>capitale proprio</u>	€ 6.257.013 =	25%
	capitale investito	€ 24.947.314	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 2023	Anno 2022
D) <u>attività correnti</u>	€ 23.374.972=	9,46	12,73
passività correnti	€ 2.470.589		

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>	€ 23.188.995=	9,39	12,64
passività a breve	€ 2.470.589		

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 = Disponibilit  immediate + Liquidit  differite - Passivit  a breve - Ratei Passivi
(13.363.900 + 6.811.876 - 2.470.589)

Margine di Tesoreria	
Anni	
2023	17.705.187 €
2022	16.228.776 €
2021	10.872.714 €
2020	10.866.153 €
2019	11.509.176 €
2018	13.148.146 €

Il dato che emerge dalla tabella   positivo in quanto la societ  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 criticit  sotto il profilo della solvibilit  della Societ .

La Societ  presenta una discreta liquidit  come   rappresentato nella tabella seguente:

Anni	Minima	Massima	Mediana
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
2023	12.513.601 €	16.886.185 €	13.472.177 €

Nel periodo preso in considerazione la liquidit  eccede il fabbisogno finanziario della societ , occorre per  sempre tenere conto del vincolo delle somme finalizzate alla realizzazione di interventi sugli immobili gestiti e delle anticipazione che la societ    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 societ  sta continuando ad implementare un sistema strutturato per il controllo e il monitoraggio della gestione economica e finanziaria, la cui necessit  si fa particolarmente sentire in situazioni di tensione finanziaria.

In caso di evoluzione della crisi innescata dalla pandemia prima e oggi dai conflitti internazionali al di l  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 Societ  – Profilo economico

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 evidenzia un utile di euro 60.013 al netto imposte di competenza pari a euro 155.135.

Il risultato ante imposte, pari a euro 81.450   stato a sua volta determinato allocando ammortamenti e svalutazioni e altri accantonamenti per euro 754.983.

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

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi della gestione immobiliare	6.087.079	6.258.186	-171.107
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	94.892	226.530	-131.638
Contributi in conto esercizio	24.823	24.566	257
Altri ricavi e proventi	803.621	650.159	153.462
Totale valore della produzione operativa	7.010.415	7.159.441	-149.026
Costi esterni operativi	4.466.977	4.578.429	-111.452
Valore aggiunto (VA)	2.543.438	2.581.012	-37.574
Costo del lavoro	1.840.344	1.766.446	73.898
Margine operativo lordo (MOL)	703.094	814.566	-111.472
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	754.983	762.716	-7.733
Risultato operativo (RO) EBITDA	-51.889	51.850	-103.739
Quota risorse LR 2/2019 art.29 comma 1 lett. c)	-1.836	-11.482	9.646
Proventi e oneri finanziari	135.175	51.045	84.130
Risultato ordinario	81.450	91.413	-9.963
Plusvalore da fondi di investimento	-	-	-
Reddito Lordo (RL)	81.450	91.413	-9.963
Imposte correnti	- 155.135	- 103.064	- 52.071
Imposte anticipate	133.698	44.830	88.868
Risultato netto (RN)	60.013	33.179	26.834

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

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

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

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

Ai sensi dell'art. 29 comma 1 lett. c) della Legge Regione Toscana n. 2/2019 si è provveduto a rilevare fra i costi e gli oneri la quota di risorse derivanti dai canoni di locazione (cioè la differenza fra i proventi per canoni di locazione e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi di ERP), per l'importo di euro **1.836,10**.

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 31/12/2023 la situazione risultava la seguente (alloggi locati +alloggi gestiti c/terzi):

Tipologia	Numero Immobili locati/gstiti c/terzi anno 2023	Percentuale di attribuzione costi e ricavi
Alloggi ERP in locazione	2.983	81%
Alloggi di proprietà a locazione	26	1%
Alloggi gestiti per c/terzi	609	18%
Locali in locazione	55	
TOTALE	3.673	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 31/12/2023			
	RICAVI	COSTI	ECCEDENZE
Gestioni Immobiliari			
Gestione alloggi ERP	€ 6.639.337,01	€ 6.637.500,91	
Quota risorse art. 29 comma 1lett.c)LRT 2/2019		€ 1.836,10	
	€ 6.639.337,01	€ 6.639.337,01	
Gestione alloggi di proprietà	€ 127.326,52	€ 247.144,17	-€ 119.817,65
Totale	€ 6.766.663,53	€ 6.886.481,18	-€ 119.817,65
Gestioni diverse per c/Terzi			
Gestioni diverse per c/Terzi	€ 355.963,78	€ 354.691,77	€ 1.272,01
Totale	€ 355.963,78	€ 354.691,77	€ 1.272,01
Altre attività			
Attività finanziarie e oneri straordinari	€ 188.372,56	€ 9.813,48	€ 178.559,08
Totale	€ 188.372,56	€ 9.813,48	€ 178.559,08
Totale Generale	€ 7.310.999,87	€ 7.250.986,42	€ 60.013,45

Pertanto si rileva che l'utile dell'esercizio di euro 60.013 deriva:

- per euro 1.272 dalle gestioni diverse c/terzi
- per euro 178.559 dalle attività finanziarie

che servono in parte a coprire la perdita di euro 119.818 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 2023	Anno 2022
ROI	$\frac{\text{Risultato Operativo Lordo (MOL)}}{\text{Capitale investito}}$	$\frac{703.094}{24.947.314} =$	2,82%	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	$\frac{\text{Risultato Operativo Lordo}}{\text{Totale valore produzione}}$	$\frac{703.094}{7.010.415} =$	10,03%	11,00%
------------	--	-------------------------------	---------------	---------------

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

Return On Equity

$$\text{ROE} = \frac{\text{Utile netto d'esercizio}}{\text{Capitale proprio}} = \frac{60.013}{6.257.013} = 1,00\% \quad 1,00\%$$

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

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

Con il termine di indicatori non finanziari si fa riferimento a dati quantitativi normalmente di natura non monetaria, in grado di rappresentare in maniera sintetica i fattori che influenzano la situazione aziendale.

Di seguito si riportano alcuni indicatori che si ritengono significativi per la particolare attività svolta dalla società.

			Anno 2023	Anno 2022
<u>costi del personale</u>	€	<u>1.840.344</u>	= € 57.511	€ 56.982
addetti		32		

Nel corso del 2023 si è provveduto ad assumere a tempo determinato un tecnico Area A livello A3, in sostituzione di una collega in maternità obbligatoria.

L'ulteriore differenza stipendiale fra l'esercizio 2022 e l'esercizio 2023 è dovuta al costo delle nuove assunzioni effettuate nell'anno 2023:

- ✓ n. 1 dipendente livello A1 Area Amministrativo/Contabile;
- ✓ n. 2 dipendenti appartenenti al livello B3 n. 1 unità collocata presso l'Area/Amministrativo Contabile e n. 1 unità collocata presso l'Area Tecnica.

Nel corso dell'esercizio, inoltre, sono state attribuite mansioni superiori (Q2) ad una dipendente dell'Area Tecnica attualmente inquadrata nel livello A1.

<u>costi del personale</u>	€	<u>1.840.344</u>	=	26,00%	25,00%
valore della produzione	€	7.010.415			
<u>costo degli organi sociali</u>	€	<u>55.036</u>	=	1,00%	1,00%
valore della produzione	€	7.010.415			
<u>costo del personale</u>	€	<u>1.840.344</u>	=	€ 469,72	€ 449,71
alloggi e locali gestiti (compresi gli sfitti)		3918			
<u>valore della produzione</u>	€	<u>7.010.415</u>	=	€ 219.075	€ 230.950
addetti		32			
<u>canoni di locazione alloggi erp</u>	€	<u>3.610.032</u>	=	51,00%	53,00%
valore della produzione	€	7.010.415			

<u>Alloggi gestiti</u>	€	<u>3918</u>	=	123	127
addetti	€	32			
<u>canone erp medio mensile</u>	€	<u>102,67</u>	=	19,00%	22,00%
canone oggettivo medio mensile	€	530,89			

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 8,3% del canone calcolato sulla base della legge 431/1998.

<u>canone erp medio mensile</u>	€	<u>44,00</u>	=	8,3%
canone oggettivo medio mensile	€	530,89		

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>1.603.955</u>	=	40,00%	36,00%
canoni di immobili in concessione	€	3.948.220			

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

<u>costi di manutenzione</u>	€	<u>1.603.955</u>	=	23,00%	21,00%
totale dei costi della produzione	€	7.050.926			

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.

Al termine dell'esercizio, i crediti per canoni e servizi accessori iscritti in bilancio al netto del fondo svalutazione crediti minimi risultano essere pari ad euro 1.015.909 (euro 1.293.033 esercizio precedente) registrando un decremento netto pari ad euro 277.124.

Quest'ultima circostanza, sicuramente positiva, è principalmente dovuta dalla costante attività di contrasto alla morosità intrapresa dalla Società che puntualmente sollecita e contatta gli inquilini che si rendono morosi nel corso degli anni, soprattutto nei casi della morosità cosiddetta "colpevole" in quanto riferita ad utenti economicamente in grado di sostenere il pagamento degli importi dovuti.

Si prosegue quindi con l'attività straordinaria e ordinaria di contrasto al fenomeno continuando ad agire con il monitoraggio/sollecito, e in ultima istanza affidamento a legali per il recupero forzoso delle posizioni creditorie.

Tuttavia le azioni di recupero del credito attuate dalla Società, pur fondamentali ed imprescindibili; si dimostrano talvolta solo parzialmente efficaci nella repressione del fenomeno.

Solo l'esercizio congiunto tra azioni di recupero attuate dalla Società e l'avvio da parte dei Comuni in maniera massiva e sistematica dei procedimenti di decadenza, previsti dall' art. 30 comma 2 LRT n. 2/2019, e la successiva liberazione degli alloggi, può esercitare un effetto apprezzabile nella mitigazione del fenomeno e rendere più credibile l'azione di recupero avviata dalla Società.

La dichiarazione di decadenza rappresenta un provvedimento di deterrenza necessario verso quelle morosità generate da nuclei familiari con redditi capienti rispetto ai canoni e servizi accessori richiesti, e risulta di fondamentale importanza per dare credibilità a qualsiasi azione di recupero intrapresa dalla Società. Il moroso abituale, in molti casi paga soltanto quando l'azione di recupero riesce ad aggredire i suoi beni e quelli dei componenti il nucleo familiare responsabili in solido e limitatamente agli importi aggrediti. Per ottenere ulteriori pagamenti è spesso necessario avviare una nuova azione di recupero del credito con aggravio di costi. Un approccio diverso da parte dell'utente può essere sicuramente ottenuto qualora lo stesso avesse la certezza che il mancato pagamento, in assenza di situazioni esimenti, comportasse la decadenza e lo sgombero effettivo dell'alloggio

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 sono presentati nel corso dell'anno 2023 casi di turn over.

In data 12 dicembre 2023 il Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 50 ha approvato la nuova Pianta Organica 2024-2025, 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 2024 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 2023 sono stati rilevati costi per la partecipazione del personale a seminari e convegni pari ad euro 27.825 oltre a corsi finanziati integralmente dalla Comunità Europea.

Come previsto dal CCNL Federcasa 2016/2018 nel corso dell'esercizio 2023 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.

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.

Con deliberazione n. 41 del 21/09/2023 il Consiglio di Amministrazione ha riconfermato l'importo del premio di produzione 2023 (con una durata triennale dell'accordo in fase di formalizzazione) con le stesse modalità di ripartizione previste per l'annualità 2022 l'importo sarà modificato in aumento e diminuzione in relazione alle nuove assunzioni intervenute nel 2023 ed alle cessazioni dal lavoro del 2023 rispetto al 2022 ed alle eventuali progressioni che dovessero intervenire nel 2023.

Con deliberazione n. 48 del 12/12/2023 del Consiglio di Amministrazione è stato approvato il premio dipendenti 2023 e le relative modalità di ripartizione è stato riconfermato anche per il 2023 il premio del Direttore Generale così come definito nell'anno 2022.

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, completa, 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 2023.

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.

Arezzo Casa S.p.A. è una società a capitale interamente pubblico costituita nel 2003, in attuazione della L.R:T: n. 77/98. La legge ha trasferito ai Comuni la proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) situati nel territorio di loro competenza, ha istituito i LODE (Livelli Ottimali di Esercizio) che hanno compiti di programmazione per l'uso delle risorse pubbliche destinate alla casa ed ha disposto la trasformazione delle ATER in nuovi soggetti gestori di natura privatistica. La gestione del patrimonio abitativo pubblico di proprietà dei Comuni costituisce l'attività largamente prevalente della Società.

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. Alla data odierna il contratto risulta scaduto, la sua validità è stata prorogata dal LODE di Arezzo al 31/12/2024.

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

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

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

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

Le funzioni che la legge attribuisce ai vari soggetti operanti nel "sistema ERP", Regione, Comuni e Soggetto Gestore collocano quest'ultimo sul piano formale in una posizione di mera gestione tecnico amministrativa, lasciando agli altri Enti le funzioni di natura politico-sociale. I soggetti Gestori, tuttavia, affiancano quotidianamente l'utenza "ERP", ovvero una fascia di popolazione che, per i criteri con cui è scelta, presenta spesso un forte disagio economico-sociale. Nella gestione del patrimonio abitativo assegnato a questa fascia di popolazione non è possibile quindi limitarsi meramente ad una gestione tecnico-amministrativa, ma appare indispensabile farsi carico anche di una parte di questi aspetti. A tale criticità deve aggiungersi anche quella derivante dalla esiguità delle risorse a disposizione se comparate all'ampiezza e vetustà del patrimonio gestito.

Le funzioni previste dalla LRT 77/1998 sono affidate alla Società dai Comuni partecipanti al LODE Arezino, "in house providing", ovvero senza l'effettuazione di procedure di gara per l'individuazione del soggetto cui affidarle.

I fatti gestionali al 31/12/2023 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP	€.	3.851.181
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	240.757
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	136.170
Rimborsi per gestione servizi fabbricati in locazione	€	1.404.180
Compensi per gestione attività costruttiva e di risanamento	€	94.892
Compensi per indennità occupazione abusiva	€	0
Rimborsi e proventi diversi	€	795.481
Interessi per indennità di mora su canoni scaduti	€	116.676
TOTALE RICAVI gestione immobiliare alloggi ERP	€.	6.639.337

Costi materie prime e sussidiarie	€.	42.007
Costi per spese generali	€	340.815
Costi per amministrazione degli stabili	€	280.353
Costi per manutenzione ordinaria e programmata degli stabili	€	1.600.352
Costi per servizi fabbricati in locazione	€	1.153.675
Costi per spese dell'attività costruttiva	€	72.033
Costi per godimento beni di terzi	€.	366.707
Di cui per canone concessorio	€.	340.782
Costi per il personale direttamente imputabile	€.	1.498.916

Ammortamenti , svalutazioni e accantonamenti per rischi	€	610.975
Altri accantonamenti	€.	50.000
Oneri diversi di gestione	€.	492.588
Fondo sociale 3% art. 31 L.R. 2/2019	€	94.303
Imposte sul reddito d'esercizio	€.	21.437
TOTALE COSTI gestione immobiliare alloggi ERP	€.	6.722.121
Quota risorse art. 29 lettera c) L.R. 2/2019	€.	1.836

Pertanto risulta che:

il canone medio mensile ad alloggio ammonta a		€ 102,67		Costi immobili gestione ERP
<i>ed è così destinato:</i>				
- Costi per materie prime e sussidiarie	€	0,65	0,63%	€ 42.007
- Costi per spese generali	€	5,27	5,13%	€ 340.815
- Costi per amministrazione degli stabili	€	4,34	4,22%	€ 280.353
- Costi di manutenzione ordinaria e straordinaria	€	24,75	24,10%	€ 1.600.352
- Costi per servizi fabbricati in locazione	€	17,84	17,38%	€ 1.153.675
- Costi per spese dell'attività costruttiva	€	1,11	1,08%	€ 72.033
- Costi per il godimento bei di terzi	€	5,67	5,52%	€ 366.707
- Costi per il personale calcolato sulla base del numero degli alloggi erp	€	23,18	22,58%	€ 1.498.916
- Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti per rischi	€	10,22	9,96%	€ 660.975
- Oneri diversi di gestione	€	7,41	7,22%	€ 479.374
- Fondo sociale 3% articolo 31 L.R. 2/2019	€	1,46	1,42%	€ 94.303
- Imposte sul reddito d'esercizio	€	0,74	0,72%	€ 47.991
Quota risorse art. 29 lettera c) L.R. 2/2019	€	0,03	0,03%	€ 1.836
		102,67	€ 102,67	100,00%
				6.639.337,00

Il canone medio mensile per alloggio locato calcolato ai sensi L.R. 2/2019 è passato dai 105,87 euro dell'esercizio 2022 ai **102,67 dell'esercizio 2023**.

I ricavi da locazione di locali ad uso diverso da abitazione hanno prodotto un ricavo pari ad euro 97.039 (€ 103.018 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.

Con Determinazione del Direttore Generale n. 1291 del 22/12/2023 sono stati approvati gli avvisi pubblici per la locazione di alcuni immobili ad uso non abitativo per ricercare sul mercato soggetti ai quali concedere in locazione gli immobili disponibili nei vari Comuni della provincia ai sensi della Legge 392/1978, stabilendo un canone minimo determinato sulla base della consistenza e dei valori rilevati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - considerando la fascia e le zone ove sono ubicati.

L'attività di manutenzione ordinaria pronto intervento e manutenzione straordinaria è esposta nella voce 7.b del conto economico e risulta essere pari ad euro 1.584.390.

Si ritiene necessario spendere ancora due parole 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. Rispetto al canone, l'incidenza del costo dei servizi, la cui entità è dipendente dalle caratteristiche e collocazione dell'alloggio, può essere percentualmente molto elevata.

A fine esercizio 2023 i crediti verso utenti e clienti sono passati da euro 1.777.554 dell'esercizio precedente ad euro 1.714.273 con una lieve diminuzione pari ad euro 63.281.

Al 31/12/2023 è stato rilevato un credito di competenza per canoni di locazione pari ad euro 418.640 (euro 549.231 esercizio precedente) che rappresenta il 10,27% (12,85% esercizio precedente) dei canoni complessivi emessi (euro 4.074.778); per quanto riguarda i servizi si è rilevato un credito di competenza pari a euro 313.081 (euro 365.335 esercizio precedente) che rappresenta il 22,30% (25,37% esercizio precedente) per il rimborso dei servizi dei fabbricati a locazione (euro 1.404.180).

Si evidenzia che negli importi complessivi sopra indicati è compreso anche il fatturato del mese di Dicembre 2023 pari ad euro 634.457 che, al 31/12/2023 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. 2/2019.

Per maggior chiarezza si espone il dettaglio dei crediti relativamente alle voci canoni e servizi non considerando fra gli insoluti gli importi della fatturazione relativa al mese di Dicembre 2023:

Anno	Totale annuo canoni emessi	Crediti maturati nell'anno	%	Canoni fatturati nel mese di Dicembre 2023 da non considerare insoluti	Crediti al netto della fatturazione di Dicembre 2023	Nuova percentuale %
2023	4.074.778 €	418.640 €	10,27	317.695 €	100.945 €	2,48
Anno	Totale annuo servizi emessi	Crediti maturati nell'anno	%	Servizi fatturati nel mese di Dicembre 2023 da non considerare insoluti	Crediti al netto della fatturazione di Dicembre 2023	Nuova percentuale %
2023	1.404.180 €	313.081 €	22,30	214.853 €	98.228 €	7,00

Qui di seguito illustriamo la consistenza quantitativa degli alloggi gestiti nell'anno 2023 suddivisi per ambito comunale:

Patrimonio gestito da Arezzo Casa S.p.A.	Unità immobiliari
Alloggi ERP locati al 31/12/2023:	
-Comune di Anghiari	40
-Comune di Arezzo	1.160
-Comune di Badia Tedalda	8
-Comune di Bibbiena	80
-Comune di Bucine	31
-Comune di Capolona	20
-Comune di Caprese Michelangelo	23
-Comune di Castel Focognano	19
-Comune di Castel San Niccolò	23

-Comune di Castelfranco Pian di Scò	12
-Comune di Castiglion Fiorentino	53
-Comune di Cavriglia	120
-Comune di Chitignano	1
-Comune di Chiusi della Verna	11
-Comune di Civitella della Chiana	23
-Comune di Cortona	133
-Comune di Foiano della Chiana	29
-Comune di Laterina Pergine Valdarno	22
-Comune di Loro Ciuffenna	12
-Comune di Lucignano	13
-Comune di Marciano della Chiana	13
-Comune di Montemignaio	6
-Comune di Monte San Savino	21
-Comune di Montevarchi	279
-Comune di Ortignano Raggiolo	4
-Comune di Pieve Santo Stefano	109
-Comune di Poppi	65
-Comune di Pratovecchio Stia	77
-Comune di San Giovanni Valdarno	285
-Comune di Sansepolcro	156
-Comune di Sestino	20
-Comune di Subbiano	45
-Comune di Terranova Bracciolini	70
	2.983
Alloggi ERP sfitti al 31/12/2023	198
TOTALE ALLOGGI ERP	3.181

Alloggi di proprietà Arezzo Casa al 31/12/2023	
locati	26
Alloggi di proprietà Arezzo Casa al 31/12/2023 sfitti	22
TOTALE ALLOGGI DI PROPRIETA'	48
Altri alloggi in gestione di proprietà di terzi	609
Locali uso diverso da abitazione locati	60
Locali uso diverso da abitazione sfitti	20
Totale Locali uso diverso da abitazione	80
Totale patrimonio in gestione	3.918

Gestione alloggi di proprietà Arezzo Casa

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

Castel S. Niccolò –

A seguito dell'acquisto dell'immobile da parte del Comune in data 10 Settembre 2022 l'Ente locale conferiva in gestione i 22 alloggi di edilizia residenziale pubblica.

In data 22/01/2024 il Comune di Castel San Niccolò ha pubblicato la graduatoria definitiva ERP esecutiva dal 23/01/2024 per l'assegnazione degli alloggi disponibili (Ex Collegio Salesiani).

Risultano compresi nella graduatoria 11 nuclei familiari.

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.

Alla data del 31/12/2023 risultano sfitti n.4 alloggi.

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 era penalizzata in quanto dei 25 alloggi oggetto di proposta 15 risultavano occupati.(Allegato B)

Gli uffici della società hanno provveduto a conferire incarico ai legali per poter rientrare in possesso degli alloggi, considerando che molti degli attuali assegnatari risultano morosi o addirittura in graduatoria per l'assegnazione di un alloggio E.R.P.

A seguito della revoca del contributo FSC al Comune di Massa la Regione Toscana ha valutato l'eventuale ammissione in graduatoria delle proposte di cui all'allegato B del D.D. 25740/2022.

E' stato richiesto al Comune di San Giovanni Valdarno e ad Arezzo Casa S.p.A. la conferma dell'interesse, a fronte dell'importo residuo disponibile. Il Comune ed Arezzo Casa S.p.A. hanno conseguentemente concordato di ridurre il numero di alloggi oggetto di finanziamento individuandoli nei 12 alloggi del blocco lato strada di Via L. Melani, corrispondenti ai civici 1-4.

Rilevato che in esito al procedimento di cui sopra è stato adottato il D.D: 27464 del 28/12/2023 cha ha dato atto della conformità ai requisiti previsti dall' Avviso pubblico del D.D. n. 11508 del 13/06/2022 della proposta ,così rimodulata, presentata dal Comune di San Giovanni Valdarno pervenuta in data 22/12/2023.

La suddetta proposta è stata valutata conforme a condizione che gli alloggi risultino liberi al momento della stipula del contratto preliminare di compravendita che dovrà avvenire entro il 31 luglio 2024.

I 12 alloggi dovranno essere pronti per l'assegnazione agli utenti al momento della stipula del contratto definitivo che dovrà essere sottoscritto entro il 30 novembre 2024.

Con delibera n. 9 del 31/01/2024 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la proposta di vendita dei 12 alloggi posti nel Comune di San Giovanni Valdarno Loc. Cetinale Via Leonetto Melani 1-4 (blocco lato strada).

Con provvedimento n. 2887 del 06/02/2024 Regione Toscana ha ammesso a finanziamento FSC la proposta presentata dal Comune di San Giovanni Valdarno per l'acquisto di n, 12 alloggi siti in Via Leonetto Melani 1-4 per un importo totale di euro 1.299.958,55.

Per maggiori dettagli si rimanda a quanto già illustrato nella Nota Integrativa.

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

Al 31/12/2023 n. 4 alloggi risultavano sfitti per mancanza della graduatoria per l'assegnazione da parte del Comune.

I fatti gestionali al 31/12/2023 hanno prodotto le seguenti risultanze

Ricavi		
Ricavi da canoni	126.558	
Altri ricavi	769	
	127.327	
Costi		
Costi imputati alla gestione		5.725
Costi per godimento beni di terzi		320
Quota dei costi del personale		17.970
Amm.ti e svalutaz		57.717
Interessi passivi su mutui		165.412
		247.144
Sbilancio anno 2023	- 119.817	

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 alla rendicontazione 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 31/12/2023 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Ricavi		
Canoni di locali ad uso diverso e canoni diversi	97.039	
Compensi per gestioni c/terzi	225.963	
Altri ricavi e proventi	32.962	
	355.964	
Costi		
Costi imputati alle gestione		8.284
Quota dei costi del personale		323.458
Ammortamenti e svalutazioni		22.950
		354.692
Utile di gestione		1.272

I condomini gestiti, tutti muniti di un proprio codice fiscale come previsto dalla legge, sono pari a 69 per un totale di n. 609 alloggi di proprietà privata amministrati.

In data 19/07/2023 con Determinazione del Direttore Generale n. 1153 è stato disposto l'acquisto di un nuovo software gestionale per amministrazione condominiale denominato "DOMUSTUDIO" al fine di armonizzare i vari processi e l'integrazione delle attività poste in essere dai vari settori della società.

In data 11/05/2023 con procura notarile venivano nominate le signore Camaiani Patrizia e Rossi Barbara Amministratori Condominiali degli immobili gestiti dalla società, con abilitazione alla sottoscrizione di tutti i documenti contabili e fiscali necessari allo svolgimento di tale incombenza e di affidamento di eventuali incarichi legali.

In data 21/09/2023 con delibera n. 40 il Consiglio di Amministrazione ha previsto la revoca della delega di Amministratore Condominiale all' Ing. Barbara Rossi ed ha delegato il personale in possesso del titolo a partecipare alle assemblee condominiali in qualità di amministratore.

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 2023 ad ottimizzare 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.

Occorre però a questo punto evidenziare lo scenario in cui la società opera e soprattutto quello in cui, alle condizioni date, si troverebbe ad operare nei prossimi anni.

- ❖ **Utenza:** le nuove graduatorie comunali e, presumibilmente quelle che saranno pubblicate nei prossimi mesi, evidenziano una crescente situazione di povertà dei nuclei familiari aventi diritto. Ciò comporterà come prima conseguenza, un ulteriore e progressivo abbassamento del canone medio mensile che già nel 2023 rispetto al 2022 è passato da 105,87 a 102,67 euro. Considerando che la principale e quasi esclusiva fonte di introito della società è rappresentata dall'incasso dei canoni, si può facilmente comprendere quali riflessi potrà avere la tendenza negativa sui futuri introiti. Altra criticità è rappresentata dal costo dei servizi, spesso sproporzionata rispetto ai canoni, perché indipendente dai redditi dei nuclei familiari e subordinata alla tipologia di fabbricato in cui si trova l'alloggio assegnato. E' opportuno ricordare come, nei confronti degli assegnatari, in larga misura, la società anticipi il pagamento delle fatture relative alle utenze, in quanto ad essa intestate, con successivo riaddebito pro quota agli assegnatari. Il raffronto illustrato nel precedente par. 9 tra la morosità per canoni e la morosità per servizi sta a dimostrare la difficoltà di effettivo recupero di tali somme.
- ❖ **Manutenzione:** essendo i proventi derivanti dai canoni l'unica fonte di finanziamento diretto della società su cui programmare gli interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili nonché la manutenzione straordinaria per la risulta degli alloggi, si può facilmente comprendere, per le motivazioni sopra richiamate, come le risorse proprie disponibili a tali fini tendano a diminuire progressivamente. A ciò deve aggiungersi il fatto che siamo in presenza di un patrimonio datato e in taluni casi decisamente vetusto che richiede manutenzioni sempre più frequenti e sempre più risolutive, non risultando più efficaci gli interventi tampone. Si consideri infine l'impennata dei costi nel settore edilizio avvenuta in conseguenza dell'introduzione del superbonus che ha comportato un doppio adeguamento nel giro di un anno del prezzario regionale. Conseguenza immediata di quanto fin qui esposto è *una riduzione delle capacità di intervento da parte del soggetto gestore* che si vedrà costretto (così come già adesso del resto) ad operare delle scelte in ordine a dove intervenire, dandosi dei criteri di priorità, dettati ormai solo da motivi di sicurezza o da situazioni di pesanti infiltrazioni di acqua piovana nei fabbricati. Le proposte deliberate dal C.d.A. sono comunque sottoposte all'approvazione del LODE. Permanendo la situazione attuale è prevedibile che si prospetti anche la necessità di ripartire le già limitate disponibilità attualmente destinate alla manutenzione straordinaria, anche per la risulta degli alloggi. Il tema della risulta è stato considerato fin dall'inizio del mandato amministrativo come una priorità assoluta per la società, in quanto capace di rimettere nella disponibilità dei Comuni gli alloggi riconsegnati, garantendo alla società l'introito dei canoni da parte dei nuovi assegnatari e permettendo ai Comuni di far scorrere le graduatorie, dando così risposte ai propri cittadini, oltre a limitare i rischi di occupazione abusiva o di vandalismo.
- ❖ **Finanziamenti:** ad oggi non sono presenti, né in programma, finanziamenti statali dedicati all'ERP mentre a livello regionale si interviene con modesti finanziamenti spot definiti anno per anno che non consentono al soggetto gestore di fare una programmazione nemmeno a medio termine.

Un'importante ricerca commissionata da CISPEL a Nomisma, presentata pubblicamente nel dicembre scorso, dimostra come, se non si apporteranno modifiche significative all'attuale sistema ERP, i soggetti gestori, nel giro di 5 anni andranno a dimezzare gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi incluse le risulterebbe degli alloggi, per poter garantire l'equilibrio di bilancio. E gli scenari non cambierebbero di molto, anche a fronte di eventuali finanziamenti consistenti che consentissero la realizzazione di nuove costruzioni. Per poter mantenere i bilanci in equilibrio occorrerebbe comunque agire sulla leva della riduzione delle manutenzioni

Lo studio si conclude proponendo un possibile scenario che prevede, sulla base di casi di studio europei, "un bonus casa" di 350 euro ad alloggio, tale da consentire un significativo incremento delle somme da destinare alle manutenzioni, così da portarle ad un livello adeguato.

Considerando che a chiusura di bilancio 2023 il canone medio mensile nella nostra realtà ammonta a poco più di 102 euro, sarebbe pertanto necessario un finanziamento di circa 250 euro al mese per alloggio per garantire un'adeguata manutenzione straordinaria.

E' quindi evidente come sia necessario che venga presa rapidamente coscienza, da parte dei livelli politici nazionale e regionale, dell'assoluta e urgente necessità di ripensare il sistema casa in Italia.

Le problematiche segnalate da Arezzo Casa sono comuni a tutti i soggetti che gestiscono il (o sono proprietari del) patrimonio ERP in Italia e sono oggetto di continui confronti in sede Cispel e Federcasa.

L'ultimo piano casa risale a 60 anni fa. Le condizioni dell'utenza e del tessuto sociale sono radicalmente mutate da allora; le esigenze e le finalità di oggi sono molto lontane da quelle degli anni '60.

In questo contesto anche l'auspicata eliminazione del canone concessorio o comunque la sua destinazione non più ai servizi alla persona, ma alla manutenzione straordinaria, più volte chiesta dalla società ai Comuni Soci, potrebbe essere di aiuto, anche se ovviamente non decisiva.

Il nuovo testo del contratto di servizio attualmente in discussione sembrerebbe finalmente andare in questa direzione, a testimonianza di un'importante presa di coscienza da parte degli Enti Locali Soci.

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 *continuità* dell'attività.

In questo periodo, la Società ha 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 sia direttamente che indirettamente, non potrà mai essere inferiore al 100% del capitale sociale per tutta la durata della Società.

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

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

Disciplina e limiti in materia di personale

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

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

Disciplina in materia di contratti di lavori, servizi e forniture

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

La parola chiave del D.lgs 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 tralasciare 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 (BIM) 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.

Dal 1° gennaio 2024 ha acquistato piena efficacia la disciplina del nuovo Codice dei contratti pubblici, approvato con decreto 31 marzo 2023 n. 36 che prevede la digitalizzazione dell'intero ciclo di vita dei

contratti pubblici e riferita a tutte le procedure di affidamento. Con comunicazione del 12 dicembre 2023 ANAC ha definito l'obbligatorietà dell'utilizzo di piattaforme digitali "certificate" per tutte le fasi del ciclo di vita dei contratti e, in particolare, per l'esecuzione.

In particolare dal 1° gennaio 2024 tali piattaforme dovranno essere utilizzate per la trasmissione di atti e documenti alla Banca dati Nazionale dei Contratti Pubblici che garantirà la pubblicità degli atti di gara, mediante la trasmissione delle informazioni all'ufficio delle pubblicazioni dell'Unione Europea.

In data 19/03/2024 con deliberazione n. 13 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo regolamento interno di 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 "Codice dei Contratti Pubblici".

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

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

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

In data 30/03/2021 con la deliberazione del C.d.A. n. 15 è stato approvato il modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.lgs. 231/2001 nella sua revisione 2, il Piano di Prevenzione della Corruzione e Trasparenza e lo stesso Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, con il suo allegato Analisi dei rischi sono stati pubblicati nel sito istituzionale della Società entro il termine previsto del 31.01.2023.

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).

In data 31 gennaio 2024 con deliberazione n. 2 il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'adozione del Modello organizzativo ed analisi dei rischi ambedue in revisione n. 5 del 24/01/2024, 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), 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 provveduto entro il 31/01/2024 a pubblicare sul sito della Società la relazione annuale 2023 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.

Con deliberazione n. 21 del 23/04/2024 il Consiglio di Amministrazione ha nominato un unico organo denominato "Organo di Valutazione", costituito unitamente dal RPC e dall'ODV, per la presa in carico e gestione delle segnalazioni di illecito.

17. Approvazione del bilancio

Il Consiglio di Amministrazione propone di destinare come segue l'utile d'esercizio di euro 60.013.

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

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31/12/2023 così come presentato.

Arezzo, lì

*Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
ROGGI Lorenzo*