

Arezzo Casa - Società per Azioni

Capitale sociale euro 3.120.000,00# i.v.

Sede in Arezzo

Via Margaritone n. 6

R.l. di Arezzo - Cod. Fisc. 01781060510

Bilancio al 31 dicembre 2008

31.12.2008

31.12.2007

(Importi in euro)

Stato Patrimoniale - Attivo

A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B	IMMOBILIZZAZIONI		
I	Immobilizzazioni Immateriali		
1	Costi di impianto e ampliamento	14.895	41.377
4	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	7.721	1.110
7	Altre immobilizzazioni immateriali		
	<i>a) Manutenzione straordinaria, recupero, risanamento beni di terzi</i>		
	Totale immobilizzazioni immateriali	10.136.718	8.515.505
II	Immobilizzazioni Materiali		
1	Terreni e fabbricati		
	<i>a) Terreni</i>	653.360	526.480
	<i>b) Fabbricati</i>	2.348.046	2.079.500
		3.001.406	2.605.980
4	Altri beni		
	<i>a) Mobili e arredi</i>	44.974	50.786
	<i>b) Macchine per ufficio</i>	29.004	44.421
	<i>c) Automezzi</i>		2.491
	<i>d) Attrezzature</i>	0	0
		73.977	97.700
5	Immobilizzazioni in corso e acconti		
	<i>a) Immobilizzazioni in corso e acconti Terzi</i>	7.500.534	5.115.250
	<i>b) Immobilizzazioni in corso e acconti di Proprietà</i>	734.921	17.192
	Totale immobilizzazioni materiali	11.310.838	7.836.123
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	21.447.555	16.351.628
C	ATTIVO CIRCOLANTE		
II	Crediti		
1	Crediti verso utenti e clienti		
	<i>a) Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	1.609.762	1.388.600
	<i>b) Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	2.269.853	2.275.306
	Totale	3.879.615	3.663.906
4bis	Crediti Tributari		
	<i>a) Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	255.302	237.152
	Totale	255.302	237.152
5	Crediti verso altri		
	<i>a) Crediti verso Regione Toscana ex ARER</i>		
	<i>a.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	92.232	92.232
	Totale	92.232	92.232
	<i>b) Crediti verso lo Stato per mutui a suo carico a scadere</i>		
	<i>b.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>		23.000
	<i>b.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>		105.311
	Totale		128.311
	<i>c) Crediti verso comune S. Giovanni Valdarno</i>		
	<i>c.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	603	603
	Totale	603	603
	<i>d) Crediti verso Regione Toscana per finanziamenti</i>		

d.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	146.353	643.226
Totale	146.353	643.226
e) Crediti diversi		
e.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	30.150	27.225
Totale	30.150	27.225
g) Crediti verso ASL Arezzo		
g.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	100.000	220.000
Totale	100.000	220.000
h) Anticipi a Professionisti		
h.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	118.805	81.416
Totale	118.805	81.416
i) Crediti verso Comune di Cortona		
i.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	55.000	55.000
Totale	55.000	55.000
l) Crediti verso Comune di Sansepolcro		
l.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	35.106	35.106
Totale	35.106	35.106
m) Crediti verso Comune di Montemignaio		
m.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	0	32.000
Totale	0	32.000
n) Crediti verso Assicurazioni Alloggio incend.		
n.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	7.272	61.208
Totale	7.272	61.208
o) Crediti verso Comune di Arezzo		
o.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	14.500	14.500
Totale	14.500	14.500
p) Crediti verso Assegnatari Capolona		
p.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	115.400	
Totale	115.400	
q) Crediti verso Regione Toscana Edilizia Agevolata		
q.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	496.258	
	496.258	
r) Crediti verso Comune di Foiano della Chiana ex TAB		
r.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	686.777	
	686.777	
Totale crediti	6.033.374	5.291.884
IV Disponibilità liquide		
1 Depositi bancari e postali presso:		
a) Depositi presso Tesoriere o Cassiere	8.615.364	9.076.731
b) C/c bancari e postali	230.638	420.695
c) Tesoreria Provinciale Stato Fondi CER	480.318	362.899
d) Tesoreria Provinciale Stato Fondi Legge 560/93		
	17.685.656	19.798.834
3 Denaro e valori in cassa	1.482	3.040
Totale disponibilità liquide	17.687.138	19.801.874
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	23.720.512	25.093.758
D RATEI E RISCONTI ATTIVI	36.915	42.043
TOTALE ATTIVO	45.204.982	41.487.429
Stato Patrimoniale - Passivo		
A PATRIMONIO NETTO		

I	Capitale Sociale	3.120.000	3.120.000
IV	Riserva legale	9.604	8.927
V	Riserve Statutarie	9.604	8.927
VII	Altre riserve		
	<i>b) Riserva rischi generici da stima di conferimento</i>	1.409.906	1.409.906
	<i>c) Riserve da arrotondamento</i>		
	<i>d) Riserva straordinaria da reinvestire</i>	172.871	160.681
	<i>e) Riserva rivalutazione D.L. 185/2008</i>	435.340	
		2.018.117	1.570.587
VIII	Utili/Perdite portati a nuovo		
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	55.066	13.544
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	5.212.391	4.721.985
B	FONDI PER RISCHI ED ONERI		
3	Altri fondi		
	<i>a) Fondo Sociale Situazioni Disagio Economico</i>	8.122	8.342
	TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	8.122	8.342
C	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	398.613	292.928
	FONDO DI TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	398.613	292.928
D	DEBITI		
4	Debiti verso banche		
	<i>a) Esigibili entro l'esercizio successivo</i>		23.000
	<i>b) Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>		105.311
	Totale	0	128.311
7	Debiti verso fornitori		
	<i>a) Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	835.856	773.112
	Totale	835.856	773.112
12	Debiti tributari		
	<i>a) Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	162.114	118.974
	Totale	162.114	118.974
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
	<i>a) Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	859	2.224
	Totale	859	2.224
14	Altri debiti		
	<i>a) Debiti Gestione Speciale rientri vincolati</i>		
	<i>a.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	82.847	74.778
	<i>a.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	200.943	200.943
	Totale	283.790	275.721
	<i>b) Debiti Gestione Speciale rientri non vincolati</i>		
	<i>b.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	7.597	25.606
	Totale	7.597	25.606
	<i>c) Debiti Gestione Speciale Legge 560/93</i>		
	<i>a.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	885.761	1.885.761
	<i>a. Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	3.454.323	1.775.044
	Totale	4.340.084	3.660.805
	<i>d) Debiti Gestione Speciale a scadere</i>		
	<i>d.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	342.939	490.000
	<i>d.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	1.482.933	1.600.537
	Totale	1.825.872	2.090.537
	<i>e) Debiti Fondo Sociale ERP 0,50%</i>		
	<i>e.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	727.886	404.776
	<i>e.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>		211.892
	Totale	727.886	616.668
	<i>f) Debiti Fondo Residuo Gettito Canonici</i>		

Lg.96/96		
f.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	60.992	7.768
Totale	60.992	7.768
g) Debiti Fondo Sociale Regionale ERP 1%		
g.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	37.136	124.691
g.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale	37.136	124.691
h) Debiti per depositi cauzionali utenti ERP		
h.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	10.000	9.000
h.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo	369.148	355.831
Totale	379.148	364.831
i) Debiti LODE di Arezzo art.16 comma 3 contr.servizio		
i.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	329.389	321.692
Totale	329.389	321.692
l) Debiti diversi		
l.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	522.554	516.262
l.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo	60.794	130.926
Totale	583.348	647.188
m) Depositi e ritenute ad imprese		
m.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	5.950	2.950
Totale	5.950	2.950
TOTALE ALTRI DEBITI	8.581.192	8.138.457
TOTALE DEBITI	9.580.020	9.161.078

E	RATEI E RISCONTI PASSIVI		
1	RATEI PASSIVI	371	
2	RISCONTI PASSIVI	30.005.465	27.303.098
	Totale	30.005.836	27.303.098
	TOTALE PASSIVO	45.204.982	41.487.430

C Conto Economico

A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
1	Ricavi delle vendite e prestazioni		
b	Da locazione Immobili in concessione	5.223.826	5.186.882
	Totale	5.223.826	5.186.882
4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5	Altri ricavi e proventi		
a)	Rimborsi e proventi diversi	374.323	143.549
b)	Contributi in conto esercizio	35.000	
	Totale	409.323	143.549
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	5.788.940	5.382.236

B	COSTI DELLA PRODUZIONE		
6	Per materie prime sussidiarie, di consumo e merci		
7	Per servizi		
a	Spese generali	(348.260)	(307.958)
b	Spese della gestione immobiliare	(2.629.231)	(1.819.777)
c	Spese dell'attività costruttiva	(34.255)	(318.693)
	Totale	(3.011.746)	(2.446.428)
8	Per godimento di beni di terzi	(329.389)	(321.692)
9	Per il personale		
a	Salari e stipendi	(1.250.444)	(1.203.870)
b	Oneri sociali	(359.278)	(353.613)
c	Trattamento di fine rapporto	(109.776)	(93.967)
e	Altri costi	(1.953)	(6.704)
f	Incentivo legge 109/94	(43.968)	(43.968)

g	Incentivo legge 449	(80.715)	(80.715)
h	Lavoro interinale		(8.422)
	Totale	(1.846.135)	(1.791.259)
10	Ammortamenti e svalutazioni		
a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	(35.129)	(30.971)
b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(109.705)	(109.895)
c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d	Svalutaz. dei crediti dell'attivo circolante e delle disp. liquide	(7.733)	(6.507)
	Totale	(152.566)	(147.373)
13	Altri accantonamenti	(8.122)	(8.342)
14	Oneri diversi di gestione	(735.873)	(612.017)
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	6.114.947	5.354.286
	DIFFERENZA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	-326.007	27.950

C PROVENTI E ONERI FINANZIARI

16	Altri proventi finanziari		
d	Proventi diversi dai precedenti	487.059	248.513
17	Interessi ed altri oneri finanziari		
d	Altri	(6.460)	(2.083)
	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	480.599	246.430

E PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

20	Proventi Straordinari		
b	Sopravvenienze attive/insussistenze passive		
	Totale	38.852	195.005
21	Oneri Straordinari		
b	Sopravvenienze passive/insussistenze attive	(45.148)	(357.069)
	Totale	(45.148)	(357.069)
	TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	-6.296	-162.064
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	148.296	112.316
22	Imposte sul reddito dell'esercizio		
a	Correnti		
	IRES	(43.993)	(42.034)
	IRAP	(49.237)	(56.738)
	Totale	93.230	98.772
23	Utile dell'esercizio	55.066	13.544

Bilancio al 31.12.2008

**Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente**

Firmato Gilberto Dindalini

IL SOTTOSCRITTO GILBERTO DINDALINI DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCRITTO E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI DELLA SOCIETA'. DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA RESA AI SENSI DEGLI ARTT. 47 E 76 DEL D.P.R. 445/2000.

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE CON AUTORIZZAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE REGIONE TOSCANA N. 25667 DEL 04/05/2001.

Nota Integrativa

Il Bilancio dell'Esercizio chiuso il 31/12/2008 di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'articolo 2423 c. 1 Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico d'esercizio. Non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge.

Nella redazione del Bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti principi generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, applicando i criteri indicati nel seguito della nota integrativa;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La struttura dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è la seguente:

- lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico riflettono le disposizioni degli artt. 2423-ter, 2424 e 2425 del Codice Civile;
- non sono state indicate le voci che non comportano alcun valore;
- l'iscrizione delle voci di Stato Patrimoniale e Conto Economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del Codice Civile;
- non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci;
- la Società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;
- tutti gli importi esposti in Bilancio e nella presente Nota Integrativa sono stati arrotondati all'unità di Euro.

Criteri applicati nella valutazione dei valori di Bilancio

I criteri di valutazione sono in linea con quelli prescritti dall'art. 2426 del Codice Civile integrati dai Principi Contabili emanati dai Consigli Nazionali Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

In particolare i criteri utilizzati sono i seguenti:

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto (al netto delle quote di ammortamento imputate al conto economico) in base ad una prudente valutazione della loro utilità pluriennale o in base al valore evidenziato in sede di conferimento del ramo d'Azienda ex ATER.

I costi di impianto e di ampliamento, iscritti con il consenso del Collegio Sindacale, sono ammortizzati in cinque anni per quote costanti.

Immobilizzazioni Immateriali

Fra le altre immobilizzazioni immateriali risultano iscritti i costi per manutenzione straordinaria, recupero, risanamento e ristrutturazione sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni del Lode Aretino.

Le aliquote di ammortamento diretto applicate per le immobilizzazioni immateriali sono quelle di seguito indicate:

<u>Immobilizzazioni Immateriali</u>	<u>Aliquota applicata</u>
COSTI DI IMPIANTO E DI AMPLIAMENTO	
Costi costituzione della Società	20%
CONCESSIONI, LICENZE, MARCHI E DIRITTI SIMILI	
Software in licenza d'uso	33,33%
ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	
Manutenzione straordinaria, recupero, risanamento	

Ristrutturazioni beni di Terzi

0

Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte sulla base dei costi sostenuti in relazione agli stati d'avanzamento dei lavori e/o realizzazione interna ai sensi dell'art. 2426 n. 1 e sono esposte al netto del relativo fondo. La voce "Terreni e fabbricati" iscritta al valore del perito è stata ulteriormente suddivisa nelle voci "Terreni", "Fabbricati" e "Fabbricati realizzati in concessione".

In base ad una puntuale applicazione del principio contabile Oic 16, riletto alla luce delle novità fiscali introdotte dal D.L. 223/2006 e a seguito anche di una revisione delle stime sulla vita utile degli immobili strumentali s è provveduto a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree sottostanti e pertinentziali. Il valore attribuito ai terreni, ai fini del suddetto scorporo è stato individuato sulla base di una perizia di stima che ha individuato il valore attribuibile al solo terreno con riferimento al momento dell'acquisto unitario del fabbricato strumentale il cui costo comprendeva anche quello relativo all'area sottostante e pertinentziale. L'importo comunque non supera il 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati come stabilito dal legislatore.

Non si procede conseguentemente più a stanziare l'ammortamento relativo al valore dei suddetti terreni in quanto ritenuti, in base ad aggiornamenti delle stime aziendali, beni patrimoniali non soggetti a degrado e aventi vita utile illimitata. L'intero ammontare degli ammortamenti iscritti fino all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005 è stato imputato pro-quota alla voce Terreni e alla voce Fabbricati come disposto dai commi 81 e 82 della legge 244/2007.

La società si è avvalsa della facoltà prevista dal D.L. 185 del 29/11/2008 convertito dalla Legge 2 del 28/01/2009 modificata dal D.L. 5 del 10/02/2009 ancora in fase di conversione, usufruendo della rivalutazione del fabbricato ad uso diretto sito nel Comune di Arezzo, Via Margaritone n. 6 e dell'area relativa a tale immobile. Il valore dei beni è stato determinato confrontando il valore di mercato con il residuo da ammortizzare dei beni stessi. In tal modo è stato calcolato il valore massimo della rivalutazione. Gli ammortamenti sono stati calcolati in ragione della vita utile residua del cespite, che non è stata modificata rispetto all'esercizio precedente.

Ai fini della rivalutazione è stata utilizzata la tecnica contabile di incremento del solo costo storico dell'immobile; in contropartita è stata iscritta nel patrimonio netto la "riserva di rivalutazione D.L. 185/2008", al netto dell'importo dell'imposta sostitutiva. Si intende usufruire infatti, della possibilità di riconoscere i nuovi valori anche ai fini fiscali, versando le relative imposte sostitutive: 3% per i beni ammortizzabili, 1,5% per i beni non ammortizzabili entro i termini previsti.

Si attesta che il valore netto dei beni rivalutati risultante in bilancio non eccede il costo di sostituzione del suddetto fabbricato, fondatamente attribuibile in relazione alla capacità produttiva e al valore di mercato.

Nella voce Fabbricati realizzati in concessione sono stati iscritti gli importi degli alloggi costruiti ed ultimati dalla società di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei comuni.

Le quote di ammortamento delle immobilizzazioni materiali sono state calcolate, per quanto di competenza tenendo conto dell'utilizzo, della destinazione e della durata economico-tecnica dei beni sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione applicando le aliquote pianificate, che di seguito vengono riportate:

Immobilizzazioni Materiali	Aliquota applicata
TERRENI E FABBRICATI	
Terreni	-
Fabbricati	3%
Fabbricati realizzati in concessione	-
ALTRI BENI	
Mobili e arredi	12%
Macchine per ufficio	20%
Automezzi	25%

Le aliquote relative ad immobilizzazioni materiali per il primo anno d'ammortamento sono state ridotte al 50% in quanto il risultato ottenuto non si discostava significativamente da quello calcolato in base all'effettiva durata del possesso. I beni strumentali di modesto costo unitario inferiore ad € 516,46 e di ridotta vita utile sono completamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione.

Immobilizzazioni finanziarie

Non esistono immobilizzazioni finanziarie.

Crediti

I crediti distinti tra quelli esigibili entro 12 mesi ed oltre 12 mesi, sono stati iscritti al valore nominale, rettificando quelli commerciali tramite un fondo rischi su crediti ritenuto congruo.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo e sono rappresentate dalle giacenze di Banca, cc/cc postali e cassa regolarmente riconciliate con le situazioni contabili rilevate al 31/12/2008.

Ratei e risconti attivi

Si rilevano risconti attivi relativi a polizze assicurative varie e bolli auto, costi sostenuti nell'esercizio in chiusura ma di competenza degli esercizi successivi.

Fondi per rischi ed oneri

Sono stati accantonati fondi per rischi ed oneri destinati a coprire solo debiti di natura determinata e di esistenza certa.

Trattamento di fine rapporto

In tale voce è stato indicato l'importo calcolato a norma dell'art. 2120 del C.C.

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al loro valore nominale, distinguendo tra quelli esigibili entro ed oltre 12 mesi.

Ratei e risconti passivi

Fra i risconti passivi sono stati iscritti i finanziamenti ricevuti o in attesa di utilizzo destinati alla realizzazione degli interventi edilizi di ERP previsti dalle normative vigenti in materia.

Ricavi, proventi ed oneri

I ricavi, proventi ed oneri sono stati determinati secondo il principio della competenza economica nel rispetto del criterio della prudenza, al netto degli sconti e abbuoni connessi con le prestazioni effettuate.

Imposte correnti

Le imposte sono state iscritte in base al calcolo del reddito imponibile effettuato in conformità alle disposizioni in vigore.

Per le notizie riguardanti la natura dell'attività dell'impresa, l'andamento della gestione e la sua prevedibile evoluzione, nonché i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si rimanda al contenuto della relazione sulla gestione.

Commento alle voci di bilancio**Stato Patrimoniale****A) Crediti verso Soci**

Non risultano crediti verso i soci in quanto le quote del capitale sociale sono state interamente versate alla data del 01/03/2004.

B) Immobilizzazioni**B.1) Immobilizzazioni Immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali diverse dalle spese incrementative sul patrimonio immobiliare gestito, sono contabilizzate al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, e vengono assoggettate ad ammortamento per la quota ragionevolmente imputabile all'esercizio in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione economica.

I costi di impianto e di ampliamento sono rappresentati dalle spese sostenute per la costituzione della società (imposta di registro, diritti di rogito, spese di iscrizione nel Registro delle Imprese, etc...), iscritte con il consenso del Collegio Sindacale e ammortizzate in cinque anni per quote costanti.

La voce dei diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno accoglie il costo del software acquisito in licenza d'uso a tempo indeterminato; è ammortizzato per quote costanti in tre esercizi, inteso come periodo presunto di utilità dei costi per software, data l'elevata obsolescenza tecnologica cui è di norma sottoposto.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

<i>Immobilizzazioni lorde</i>	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2007	Rivalutazione e al 31/12/07	Valore al 01/01/2007	Acquisizioni	Ammortamenti	Valore al 31/12/2008
Costi di impianto e di ampliamento	132.410	91.033	41.377		41.377		26.482	14.895
Diritti utilizzazione opere ingegno	49.018	47.908	1.110		1.110	10.749	4.138	7.721
TOTALE	181.428	138.941	42.487	0	42.487	10.749	30.620	22.616

Nelle altre immobilizzazioni immateriali sono compresi i costi di manutenzione straordinaria, recupero, risanamento e ristrutturazione effettuate sui beni di proprietà di terzi.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono. Non si è proceduto alla capitalizzazione di oneri finanziari.

I movimenti della voce sono esposti nella tabella seguente:

<i>Immobilizzazioni lorde</i>	Costo storico	Valore al 31/12/2007	Valore 01/01/2008	Acquisizioni	Finanziamenti ERP	Esercizio corrente
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	8.473.019	8.473.019	8.473.019	4.406.373	2.765.290	10.114.102
TOTALE	8.473.019	8.473.019	8.473.019	4.406.373	2.765.290	10.114.102

In dettaglio si ha la seguente situazione:

Interventi di manutenzione e recupero in corso	Costi al 31/12/2008
Anghiari Piazza Mameli	16.662
Arezzo Tortala quadriennio	23.757
Arezzo Via Malpighi manutenzione straordinaria	277.670
Bibbiena le Monache 21 alloggi	1.875.722
Bibbiena Le Monache quadriennio	5.385
Bibbiena Le Monache restauro Chiesa	185.000
Capolona La Casella 6 alloggi	37.875
Caprese Michelangelo recupero ex scuola Fragaiolo	90.593
Castel Focognano recupero 5 alloggi	242.183
Castel S. Niccolò ex Casa del Fascio	352
Castiglion Fiorentino Piazza Stillo	1.073.285
Chiusi della Verna manutenzione straordinaria	66.120
Ciggiano Piazza Alta 1 alloggio	60.699
Civitella Via di Mezzo	44.299
Cortona Fossa del Lupo	7.509
Cortona Palazzo Cinaglia 1 alloggio	66
Cortona Vicolo La Vigna 4 alloggi	19.702
Edificio scolastico Fossa del Lupo	74.999
Foiano della Chiana recupero 2 alloggi	80
Foiano recupero 1 alloggio SS. Trinità	1.129
Marciano della Chiana Via Mazzini	87.044
Montemignaio sala polivalente	90.207
Montemignaio Via Pieve	119.506
Montevarchi La Bartolea	1.668.073
Montevarchi Pestello	238.402
Pergine Valdarno recupero 4 alloggi	207.669
Pian di Sco' Faella	3.038
Pieve S. Stefano ex Mattatoio	74.999
Pieve S. Stefano Via Camaiti	1.314
Poppi rifacimento 1 alloggio	1.771
Poppi rifacimento coperture	336.692
Poppi Via della Resistenza rifacimento copertura	18.575
Pratovecchio manutenzione straordinaria	60.704
S. Giovanni Valdarno Ex Vecris	12.786
Sansepolcro ex Convento S. Agostino	46.563
Sansepolcro ex Ospedale	61.644
Sansepolcro recupero ex Chiesa Misericordia	154.261
Sansepolcro rifacimento facciate	353.540
Sansepolcro ASL Arezzo	220.000
Stia La Tintoria 2 alloggi	155.029
Stia La Tintoria 22 alloggi	1.767.158
Stia La Tintoria recupero 9 alloggi	47.873
	9.829.955

Contratti di Quartiere II DM n. 21 del 27/01/2004

Sansepolcro Ex Chiesa della Misericordia	50.340
Sansepolcro Ex Manifattura Tabacchi	164.246
Sansepolcro Manutenzione straordinaria Loc. Palazzetta	68.770
Sansepolcro Ex Poste	791
	284.147

10.114.102

Interventi di manutenzione e recupero ultimati	Costi al 31/12/2008
Bibbiena Le Monache Quadriennio	2.198
Castel S. Niccolò ex Casa del Fascio	20.128
Cortona Fossa del Lupo	234.177
Montevarchi Via F.lli Cervi	6.328
Pian di Sco' Faella	514
Pieve S. Stefano ex Mattatoio	309.874

Poppi recupero 1 alloggio	65.013
Poppi rifacimento copertura	437.765
San Giovanni Valdarno ex Vecris	401.181
Sansepolcro Ex Convento S. Agostino	2.376
Sansepolcro Ex Mattatoio	1.199
Sansepolcro Ex Ospedale	1.284.536
	2.765.290
Finanziamenti ERP	-2.765.290

B II) Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

I valori iscritti sono rettificati dai rispettivi ammortamenti accumulati, calcolati a quote costanti sulla base della vita utile economica dei singoli cespiti che coincide con la residua possibilità di utilizzazione.

I coefficienti di ammortamento applicati sono i seguenti:

Hardware e macchine da ufficio elettroniche:	20%
Mobili, arredi e macchine da ufficio ordinarie:	12%
Impianti telefonici:	20%
Autovetture:	25%
Autocarri:	20%

Per le immobilizzazioni acquistate nell'esercizio 2008 i coefficienti sono stati ridotti alla metà.

L'attrezzatura minuta ed i materiali di consumo, intendendo per tali quelli di valore unitario inferiore a 516,46 euro, sono ammortizzate per il loro intero ammontare.

La società non ha acquisito beni mediante il perfezionamento di contratti di locazione finanziaria.

La società si è avvalsa della facoltà prevista dal D.L. 185/2008, usufruendo della rivalutazione del fabbricato ad uso diretto sito nel Comune di Arezzo, Via Margaritone n. 6 e dell'area relativa a tale immobile. Il valore dei beni è stato determinato confrontando il valore di mercato con il residuo da ammortizzare dei beni stessi. In tal modo è stato calcolato il valore massimo della rivalutazione. Gli ammortamenti sono stati calcolati in ragione della vita utile residua del cespite, che non è stata modificata rispetto all'esercizio precedente. Ai fini della rivalutazione è stata utilizzata la tecnica contabile di incremento del solo costo storico dell'immobile. Si attesta che il valore netto dei beni rivalutati risultante in bilancio non eccede il costo di sostituzione del suddetto fabbricato, fondatamente in relazione alla capacità produttiva e al valore di mercato.

Terreni e fabbricati

Terreni

	Esercizio precedente	Ammortamenti	Valore al 31/12/2007	Valore al 01/01/2008	Acquisizioni	Rivalutazione	Ammortamenti	Esercizio corrente
Immobilizzazioni lorde								
Terreni	551.361	24.881	526.480	526.480		126.880		653.360
	551.361	24.881	526.480	526.480	0,000	126.880	0,000	653.360
Fabbricati								
Fabbricati	2.316.749	237.249	2.079.500	2.079.500	18.362	319.961	69.778	2.348.045
	2.316.749	237.249	2.079.500	2.079.500	18.362	319.961	69.778	2.348.045
TOTALE	2.868.110	262.130	2.605.980	2.605.980	18.362	446.841	69.778	3.001.405

Fabbricati realizzati in concessione ultimati

	Esercizio precedente	Finanziamenti ERP	Valore al 31/12/2007	Valore al 01/01/2008	Acquisizioni	Spostamenti	Finanziamenti ERP	Esercizio corrente
Immobilizzazioni lorde								
ultimati	1.630.940	1.630.940	0	0	1.679.280	0	1.679.280	0
TOTALE	1.630.940	1.630.940	0	0	1.679.280	0	1.679.280	0

In dettaglio abbiamo la seguente situazione:

Interventi costruttivi ultimati	Costi al 31/12/2008
Arezzo Ex Socoa	963.673
Arezzo Indicatore	43.797
Arezzo Marchionna	574.609
Arezzo S. Giuliano	16.491
Cortona Camucia	67.664
Monte S. Savino La Gora	7.930
Sestino Via Mosconi	5.116
	1.679.280
Finanziamenti ERP	-1.679.280

Urbanizzazioni per conto dei Comuni

Immobilizzazioni lorde	Esercizio precedente	Finanziamenti ERP	Valore al 31/12/2006	Valore al 01/01/2007	Acquisizioni	Spostamenti	Esercizio corrente
	63.290	63.290	0	0	0	0	
Totale	63.290	63.290	0	0	0	0	

Altri beni

Immobilizzazioni lorde	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2007	Valore al 01/01/2008	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
Mobili e arredi	79.709	28.923	50.786	50.786	3.993	9.804	44.973
Macchine per ufficio	127.337	82.916	44.421	44.421	11.093	26.510	29.004
Automezzi	19.933	17.442	2.491	2.491	0	2.491	0
Attrezzature	1.167	1.167	0	0	0	0	0
Beni strumentali inferiori a 516,46					1120	1.120	
Totale	228.146	130.448	97.698	97.698	16.206	39.927	73.977

Immobilizzazioni in corso e acconti

Fabbricati in corso di realizzazione in concessione

Immobilizzazioni lorde	Costo storico	Valore al 31/12/2007	Valore 01/01/2008	Acquisizioni	Finanziamenti ERP	Esercizio corrente
Interventi costruttivi in corso	6.341.244	6.341.244	6.341.244	2.838.570	1.679.280	7.500.534
TOTALE	6.341.244	6.341.244	6.341.244	2.838.570	1.679.280	7.500.534

Interventi costruttivi in corso e acconti	Costi al 31/12/2008
Anghiari 6 alloggi	179.610
Arezzo ex Consorzio Agrario	882.352
Arezzo ex Socoa 12 alloggi	56.450
Arezzo Ex Socoa 30 alloggi	1.966.575
Arezzo ex Socoa 8 alloggi	6.644
Arezzo Località S. Giuliano	18.757
Arezzo Marchionna 38 alloggi	27.013

Bucine 6 alloggi	118.433
Civitella della Chiana 6 alloggi	23.350
Loro Ciuffenna S. Giustino	255.253
Pergine Valdarno	2.971
Ponticino 6 alloggi	430.126
Pratovecchio 8 alloggi	703.205
S. Giovanni Valdarno 18 alloggi	896.247
Sestino Capoluogo Via Mosconi 6 alloggi	4.607
Sestino Via Mosconi	58.692
Stia località Papiano	3.096
Terranova Bracciolini 12 alloggi	796.199
	6.429.580
<i>Cantieri oltre il finanziamento</i>	
Arezzo ex Socoa 30 alloggi	181.289
Laterina Ponticino	127.061
S. Giovanni Valdarno 18 alloggi	80.349
	388.700
A detrarre ammortamento	-4.509
<i>Edilizia Agevolata</i>	
Foiano della Chiana ex Tab 12 alloggi	686.763
	7.500.534

Fabbricati in corso di realizzazione in proprietà

Immobilizzazioni lorde	<i>Costo storico</i>	<i>Valore al 31/12/2007</i>	<i>Valore 01/01/2008</i>	<i>Acquisizioni</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Interventi costruttivi in corso	16.602	16.602	16.602	718.319	734.921
TOTALE	16.602	16.602	16.602	718.319	734.921

San Giovanni Valdarno Località Cetinale	270.195
Castel S. Niccolò Ex Collegio Salesiano	464.726
	734.921

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C II) CREDITI

L'importo totale dei crediti è di euro 6.033.374 di cui euro 3.879.615 per crediti verso utenti e verso acquirenti alloggi ERP relativamente alle rate non scadute al 31/12/2008; euro 255.302 per crediti tributari ed euro 1.898.457 per crediti verso altri.

Nel complesso i crediti sono così costituiti:

VOCE	ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	DAL 2° AL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	OLTRE IL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	AL 31/12/2008	AL 31/12/2007	DIFFERENZE
C.II.1 CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI						
Alloggi e locali ERP	1.044.364	784.652	10.000	1.839.016	1.301.465	+537.551
verso acquirenti di alloggi ERP per debito residuo	350.000	1.400.000	75.872	1.825.872	2.090.537	-264.665
clienti diversi	222.460			222.460	278.411	-55.951
fondo rischi su crediti	-7.733			-7.733	-6.508	-1.225
totale C.II.1	1.609.091	2.184.652	85.872	3.879.615	3.663.906	+215.709
C.II.4 bis CREDITI TRIBUTARI	255.302			255.302	237.152	+18.150
C.II.4 ter IMPOSTE ANTICIPATE						
C.II.5 CREDITI VERSO ALTRI						
Crediti verso regione Toscana	92.232			92.232	92.232	0
Crediti Verso Comune di S. Giovanni Valdarno	603			603	603	0
Crediti verso lo Stato per mutui a scadere	0	0	0	0	128.311	-128.311
Crediti verso assegnatari Capolona	115.400			115.400	0	+115.400
Crediti verso Regione Toscana finanziamenti da erogare	146.353			146.353	643.226	-496.873
Crediti verso ASL Arezzo	100.000			100.000	220.000	-120.000
Anticipazioni e crediti diversi	30.150			30.150	27.225	+2.925
Anticipi a professionisti	118.805			118.805	81.416	+37.389
Crediti Comune di Cortona	55.000			55.000	55.000	0
Crediti Comune di Sansepolcro	35.106			35.106	35.106	0
Crediti Comune di Montemignaio	0			0	32.000	-32.000
Crediti Comune di Arezzo	14.500			14.500	14.500	0
Crediti verso Ass. Alloggio incendiato	7.272			7.272	61.208	-53.936
Crediti verso Regione Toscana Edilizia Agevolata	496.258			496.258	0	+496.258
Crediti verso Comune di Foiano della Chiana ex Tab	686.777			686.777	0	+686.777
totale C.II.5	1.898.456	0	0	1.898.456	1.390.827	+507.629
TOTALE CREDITI C.II.	3.762.849	2.184.652	85.872	6.033.374	5.291.884	+741.490

La voce " **Crediti utenti alloggi e locali ERP**" accoglie i crediti sorti a fronte di ricavi e proventi imputati a conto economico nell'esercizio 2008. Mettendo a confronto il dato relativo al 31/12/2008 rispetto a quello del 31/12/2007 si rileva un aumento del valore nominale dei crediti pari ad € 537.551 ciò è stato determinato dal fatto che le fatture relative al mese di Dicembre 2008 sono state recapitate agli utenti alla fine del mese, ritardando di fatto i pagamenti degli stessi. Da uno studio più approfondito, abbiamo potuto rilevare che le riscossioni fatte entro il 12 gennaio 2009 relative al mese di Dicembre 2008 ammontano ad euro 228.362,68; possiamo confermare pertanto che la percentuale di morosità di competenza è pressoché invariata.

La voce "**Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P.**" evidenzia il residuo credito, per rate di capitale e interessi non scadute al 31.12.2008, sorto a fronte delle cessioni di alloggi E.R.P. fatte a tutto il 2008, ai sensi della Legge 560/93.

I crediti in discorso, al momento dell'effettivo incasso (rientro), dovranno essere versati alla Regione Toscana; trovano quindi riscontro nella corrispondente voce del passivo, iscritta per euro 1.825.872, pari alla somma tra le rate di capitale ed interessi non scaduti.

Trattandosi di crediti rilevati a fronte di un correlato debito iscritto nel passivo per pari importo e da corrispondere solo in caso di effettivo incasso dei primi, non si è reso necessario procedere ad alcuna svalutazione per rischio di inesigibilità.

I crediti tributari si riferiscono, quanto a euro 56.444, al credito I.V.A. risultante dalla dichiarazione IVA anno 2008 con il relativo ricalcolo del pro-rata di deducibilità ; euro 142.035 IRES riguardano le ritenute alla fonte su interessi attivi al 31/12/2008; euro 56.823 IRAP relativi agli acconti effettuati nel corso dell'anno 2008 come previsto dalla legge.

I crediti verso la Regione Toscana sono iscritti a fronte di finanziamenti richiesti ma non erogati; per pagamenti già effettuati da questa Società nei confronti delle imprese appaltatrici e professionisti. Tali finanziamenti riguardano erogazioni da parte del CER per euro 146.353 ed anche erogazioni relative alla costruzione di alloggi di edilizia agevolata euro 496.258 e euro 92.232 per finanziamenti ex ARER.

I crediti verso lo Stato per mutui a suo carico a scadere sono stati completamente incassati in quanto questa Società ha provveduto in data 19/12/2008 all'estinzione anticipata di tutti i mutui ancora in ammortamento pagando integralmente le rate a scadere e riscuotendo i relativi crediti.

Gli **altri crediti** (euro 1.163.613) sono relativi, in massima parte, a crediti verso Comuni per somme da rimborsare alla Società. Da rilevare il credito sorto nei confronti del Comune di Foiano della Chiana per la realizzazione dell'intervento di costruzione n. 12 alloggi ex TAB per € 686.777.

C IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE

Sono iscritte al valore nominale con rilevazione degli interessi maturati in base al principio della competenza.

Le disponibilità liquide sono composte e variate come segue:

DISPONIBILITA' LIQUIDE	<i>Esercizio</i>		<i>Esercizio</i>
	<i>precedente</i>	<i>Variazioni esercizio</i>	<i>corrente</i>
Depositi presso Tesoriere o Cassiere	9.076.731	-461.367	8.615.364
C/c Bancari e Postali	420.695	-190.057	230.638
Tesoreria Provinciale dello Stato Fondi CER	362.899	117.419	480.318
Tesoreria Provinciale dello Stato Fondi Lg. 560/93	9.938.509	-1.579.174	8.359.335
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	3.040	-1.558	1.482
Totale disponibilità liquide	19.801.874	-2.114.737	17.687.138

Sui **C/c bancari vincolati**, intestati alla società, affluiscono i finanziamenti della regione Toscana per interventi edilizi, finalizzati alla costruzione di nuovi alloggi o alla manutenzione del patrimonio esistente, erogati sia con fondi CER sia ai sensi della L. 560/93, tali conti vengono utilizzati per il pagamento degli interventi medesimi e per il versamento dei rientri previsti. Sono correlati a Risconti Passivi.

La residua liquidità, depositata sui **conti correnti bancari e postali** è destinata a fronteggiare gli impegni a breve iscritti nel passivo del bilancio.

D) Ratei e risconti attivi

Non esistono ratei attivi. Sono stati invece rilevati risconti attivi pari ad € 36.915 relativi a polizze assicurative varie, costi sostenuti nell'esercizio in chiusura ma di competenza di esercizi futuri.

RISCONTI ATTIVI	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Premi assicurativi	41.102	-7.732	33.370
Altri risconti attivi	941	2.604	3.545
Totale ratei e risconti attivi	42.043	-5.128	36.915

A) Patrimonio Netto

Il capitale sociale è suddiviso in 3.120.000 azioni ordinarie di nominali un euro ciascuna; le azioni sono tutte nominative. Nell'esercizio non sono state emesse nuove azioni.

Il Patrimonio Netto ammonta ad euro 5.212.391 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 490.406 derivante dall'utile dell'esercizio chiuso al 31/12/2008 per € 55.066 ed € 435.340 per l'istituzione del fondo di rivalutazione DL 185/2008.

Le informazioni relative all'origine delle singole voci del Patrimonio Netto ed alla loro possibilità di utilizzazione, nonché all'eventuale avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono fornite nel

prospetto seguente:

— Patrimonio Netto	<i>Consistenza iniziale</i>	<i>Pagamento dividendi</i>	<i>Altri movimenti</i>	<i>Utile/Perdita d'esercizio</i>	<i>Consistenza finale</i>
Capitale Sociale	3.120.000	0			3.120.000
Riserva legale	8.927	0	677		9.604
Riserva Statutaria	8.927	0	677	0	9.604
Altre riserve:		0			
- Riserva rischi generici stima	1.409.906	0	0	0	1.409.906
- Riserva straordinaria manutenzione	160.681	0	12.190	0	172.871
- Riserva rivalutazione DL 185/2008	0	0	0	0	435.340
Totale	4.708.441	0	13.544		
Utile/Perdita d'esercizio	13.544	0		55.066	
Totale Patrimonio Netto	4.721.985	0	13.544	55.066	5.212.391

B) Fondi per rischi ed oneri

Tale voce comprende gli stanziamenti atti a fronteggiare costi ed oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, e non correlabili a specifiche voci dell'attivo, Fondo Sociale Situazioni Disagio Economico previsto dalla Legge Regionale 96/96 articolo 32 bis per € 8.122.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge ed ai contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Esso è determinato in base alle singole indennità maturate a favore dei dipendenti in forza alla data di riferimento del bilancio. L'importo di euro 398.613 è pari a quanto la società avrebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla chiusura dell'esercizio; le variazioni dell'esercizio sono riepilogate come segue:

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Utilizzi</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	292.928	3.086	108.771	398.613

D) Debiti

L'importo totale dei debiti ammonta ad euro 9.580.020 di cui euro 835.856 per debiti verso fornitori; euro 162.114 per debiti tributari; euro 859 per debiti verso Istituti di Previdenza e di sicurezza sociale ed euro 8.581.192 per altri debiti.

I debiti sono iscritti al valore nominale ritenuto rappresentativo del presumibile valore di estinzione.

L'ammontare dei debiti può essere così rappresentato anche in merito alla scadenza degli stessi:

VOCE	ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	DAL 2° AL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	OLTRE IL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	AL 31/12/2008	AL 31/12/2007	DIFFERENZE
<u>D.04 DEBITI VERSO BANCHE</u>						
Cassa DD.PP: Mutui GS	0	0	0	0	128.311	-128.311
Totale debiti verso banche D.04	0	0	0	0	128.311	-128.311
<u>D.06 ACCONTI</u>						
totale acconti D.06						
<u>D.07 DEBITI VESO FORNITORI</u>	835.856	-	-	835.856	773.112	+62.744
<u>D.12 DEBITI TRIBUTARI</u>	162.114	-	-	162.114	118.974	+43.140
<u>D.13 DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVID.</u>	859	-	-	859	2.224	-1.365
<u>D.14 ALTRI DEBITI</u>						
debiti per Gest.Spec. Reg.ex CER vinc.art. 25 L.513/77	82.847	200.943		283.790	275.721	+8.069
debiti per Gest.Spec. Reg.ex CER non vinc.art. 25 L.513/77	7.597	-	-	7.597	25.606	-18.009
debiti per Gest.Spec. L.560/93	885.761	3.000.000	454.323	4.340.084	3.660.805	+679.279
rientri vincol.Gestione Speciale a scadere	342.939	1.371.756	111.177	1.825.872	2.090.537	-264.665
fondo sociale regionale ERP	727.886	-		727.886	616.668	+111.218
debiti fondo residuo gettito canoni	60.992	-	-	60.992	7.768	+53.224
debiti fondo sociale regionale 1%	37.136		-	37.136	124.691	-87.555
debiti per depositi cauzionali	10.000	40.000	329.148	379.148	364.831	+14.317
debiti verso i Comuni per canone concessorio art.16 contratto di servizio	329.389	-	-	329.389	321.692	+7.697
debiti diversi	522.554	60.794		583.348	647.188	-63.840
depositi e ritenute ad imprese	5.950			5.950	2.950	+3.000
totale altri debiti D.14	3.013.051	4.673.493	894.648	8.581.192	8.138.457	+442.735
TOTALE DEBITI D.	4.011.880	4.673.493	894.648	9.580.020	9.161.078	+418.942

Debiti verso banche e istituti di credito

La voce esprimeva il totale dei debiti per mutui passivi contratti con la Cassa Depositi e Prestiti per la realizzazione di interventi edilizi destinati ad E.R.P.; a fronte di tali debiti risultava iscritto un corrispondente credito nei confronti dello Stato per Gestione Speciale vedi quanto riferito in relazione ai Crediti.

Debiti verso fornitori tale voce rispecchia l'ammontare complessivo delle fatture ricevute ma non ancora saldate.

Debiti Tributari

La voce è composta come segue:

DEBITI TRIBUTARI	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Esercizio corrente
Iva in sospensione	0	11.238	11.238
Erario c/Ritenute da vers.lav.autonomo	15.707	8.370	24.077
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	4.097	17.381	21.478
Erario c/Ritenute condomini	398	191	589
Imposta sostitutiva fondo rivalutazione		11.502	11.502
Ires a debito	42.034	1.959	43.993
Irap a debito	56.738	-7.501	49.237
Totale debiti tributari	118.974	43.140	162.114

L'importo per IRES ed IRAP esprime il debito, per imposte correnti determinate secondo la miglior stima operabile alla data di redazione del bilancio; gli importi per ritenute corrispondono a quanto versato nel mese di gennaio 2009 l'IVA in sospensione riguarda fatture di vendita emesse a favore di Comuni, ma non incassate.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Debiti verso enti previdenziali	3.179	-2.320	859
--	--------------	---------------	------------

Nell'importo di euro 859 sono compresi i contributi da versare all'Inps su retribuzioni del 2008; per quanto riguarda l'INPDAP l'importo dei contributi relativi alle retribuzioni del mese di Dicembre 2008 risulta integralmente versato come previsto dalle disposizioni di legge.

Altri debiti

La voce è composta come segue:

Più in dettaglio si ha:

Debiti verso LODE di Arezzo	Importo
Verso Comuni Lode canone concessione 2008	329.389
Totale	329.389

Il **debito verso Comuni Lode per canone di concessione 2008**, pari a euro 329.389, deriva dall'importo di competenza del canone di concessione, dovuto in base al contratto di servizio.

Il debito verso **Gestione Speciale per versamenti da effettuare** (artt. 4 e 10 del D.P.R. 30.12.1972, n. 1036 e art. 25, Legge 8.8.1977, n. 513), esprime l'ammontare degli incassi derivanti dalla cessione di alloggi E.R.P. e da riversare nei conti vincolati presso la Tesoreria Provinciale dello Stato. Il debito è espresso al netto dei crediti, ammessi in compensazione, sorti a fronte dei corrispettivi riconosciuti dalla Regione Toscana per la gestione dei suddetti rientri.

Il debito verso **Gestione Speciale per versamenti da effettuare** (Legge 560/93), esprime l'ammontare degli incassi derivanti dalla cessione di alloggi E.R.P. estinzione diritto di prelazione, e da riversare nei conti vincolati presso la Tesoreria Provinciale dello Stato.

Il debito è espresso al netto dei crediti, ammessi in compensazione, sorti a fronte dei corrispettivi riconosciuti dalla Regione Toscana per la gestione dei suddetti rientri, nonché al netto dei rimborsi, dovuti dalla medesima Regione, per il pagamento delle rate scadute, per capitale e interessi, dei mutui già commentati nella voce "Debiti verso Banche" e dei correlati crediti iscritti nell'attivo.

I **debiti da versare al momento dei rientri** corrispondono all'ammontare non scaduto (euro 1.825.872) dei crediti per capitale e interessi da cessione di alloggi, emessi nell'esercizio 2008, scaduto e non incassato commentato fra gli altri crediti del circolante.

I **debiti per Fondo Sociale ERP 0,50%** euro 727.886; **Fondo residuo gettito canoni** euro 60.992; **Fondo Sociale Regionale ERP 1%** euro 37.136 esprimono l'ammontare delle contabilizzazioni previste dalla Legge Regionale 96/96, da riversare nei conti vincolati presso la tesoreria Provinciale dello Stato.

I **debiti per Depositi Cauzionali utenti** rappresentano l'importo complessivo delle cauzioni versate dagli utenti al momento della consegna degli alloggi ERP (379.148).

I **debiti per Depositi e ritenute ad Imprese** corrispondono all'ammontare delle cauzioni versate in contanti per gare d'appalto da imprese (5.950).

Nella voce residuale relativa agli **altri debiti** sono comprese, le somme dovute ad associazioni di inquilini per euro 2.936 ed i debiti nei confronti del personale dipendente per salario accessorio da erogare nel corso dell'anno 2009.

La società non ha debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

E) Ratei e Risconti passivi

I **ratei passivi** ammontano ad euro 371 per costi maturati al 31/12/2008 corrisposti nell'esercizio successivo.

I **risconti passivi** ammontano complessivamente a euro 30.005.465. Gli stessi sono interamente costituiti dai fondi vincolati a finanziare gli interventi di edilizia residenziale pubblica secondo le attuali normative in materia. Di seguito si espone il dettaglio dei risconti passivi iscritti in bilancio:

Risconti Passivi	Importi
Fondi della Gestione Speciale:	
Fondo Sociale Regionale 1% c/1804	294.263,94
Fondo Sociale ERP 0,50% c/1804	186.054,12
Cassa DD.PP. 2005	1.882.033,16
Cassa DD.PP. Bibbiena Legge 513/77 articolo 25	1.392.824,52
Cassa DD.PP. Sansepolcro Legge 513/77 articolo 25	175.230,79
Cassa DD.PP. 2006	2.064.150,52
Cassa DD.PP. 2007 Legge 513/77	17.264,42
Cassa DD.PP. 2007 Leggi varie	2.491.084,86
Cassa DD.PP. 2008 Legge 513/77	2.623,99
Cassa DD.PP. 2008 Leggi varie	985.979,55
Totale	9.491.509,87
Fondi vincolati Legge 560/93:	
Risorse giacenti Banca Etruria	2.713.762,13
Risorse giacenti Banca d'Italia	8.255.843,01
Utilizzi anno 2005	865.276,64
Utilizzi anno 2006	1.998.971,89
Comune di Montemignaio Banca d'Italia	103.492,31
Utilizzi anno 2007	2.079.641,04
Utilizzi anno 2008	2.327.994,09
Totale	18.344.981,11
Finanziamento Comune di Cortona	74.999,50
Fondi G.S. da utilizzare	231.129,43
Finanziamento ASL	220.000,00
Finanziamento Comune di Montemignaio	32.000,00
Finanziamento Comune di Arezzo	14.500,00
Finanziamento Contratto di Quartiere Sansepolcro	413.309,74
Finanziamento edilizia Agevolata	496.258,25
Finanziamento Comune di Foiano della Chiana	686.777,40
Totale	30.005.465,30

Notizie sul Conto Economico

I costi e i ricavi sono imputati al conto economico secondo il principio della competenza economica e nel rispetto del principio della prudenza; sono esposti in bilancio al netto degli sconti, premi e abbuoni.

Si ricorda che, ai sensi della Legge Regionale Toscana n. 77/1998, le funzioni attinenti alle nuove realizzazioni di interventi edilizi nonché quelle relative alla manutenzione straordinaria del patrimonio di E.R.P. sono obbligatoriamente svolte dai Comuni in forma associata mediante l'affidamento ad Arezzo Casa S.p.A. quale unico soggetto gestore.

Con riferimento alle singole voci si evidenzia quanto segue:

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzata nel 2008 ammonta ad euro **5.788.940**.

A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Non si sono rilevati ricavi delle vendite.

I ricavi delle prestazioni di servizi rese nell'esercizio ammontano a euro 5.223.826 e si riferiscono a prestazioni effettuate solo nella Provincia di Arezzo.

Ai sensi dell'articolo 2427 n. 10 del C.C. si fornisce la ripartizione dei suddetti ricavi per categorie o settori di attività

Canoni di locazione	
a Canoni di alloggi di ERP di proprietà di terzi	3.580.278
b Canoni di locali ad uso diverso da abitazione di proprietà di terzi	94.851
c Canoni emergenze abitative	4.878
Totale canoni di locazione	3.680.007
c Corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	301.487
d Corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	274.839
e Rimborsi per la gestione dei servizi a rimborso	966.558
f Ricavi prestazioni attività costruttiva	935
Totale	5.223.826

Ricavi da locazione immobili di proprietà di terzi (euro 3.680.007); derivano per euro 94.851 dai canoni di locazione maturati nel corso dell'esercizio per le unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione e per euro 3.580.278 dai canoni di locazione degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda e per euro 4.878 dai canoni di alloggi dei privati affittati per emergenze abitative tramite convenzione con il Comune di Arezzo.

L'affitto medio mensile per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica nell'esercizio 2008 risulta pari ad euro 105,85 che moltiplicato per n. 33.825 fatture emesse produce il risultato evidenziato nella voce sopra indicata.

Ricavi da amministrazione stabili (euro 301.487); derivano:

- per euro 12.010 dal corrispettivo riconosciuto ad Arezzo Casa S.p.A. dalla Regione Toscana per la gestione contabile-amministrativa dei rientri finanziari ex art. 10 D.P.R. 1036/1972 (1,50% degli importi incassati nell'anno delle cessioni di alloggi di E.R.P. e dei canoni di locazione ante 1997);
- per euro 118.832 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti ;
- per euro 10.258 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e rimborsi spese di amministrazione;
- per euro 43.567 quale rimborso forfetario per diritti gare d'appalto;

- le rimanenti voci riguardano rimborsi spese addebitati agli utenti quali i procedimenti legali (42.272), spese postali (46.481), spese assicurazione stabili (11.366), adempimenti fiscali condomini (6.521) e compenso per gestione alloggi privati (10.066).

Ricavi per manutenzione stabili (euro 274.839) l'importo corrisponde alle spese di manutenzione a carico degli utenti o acquirenti di alloggi ERP (271.815) e a rimborsi da parte di compagnie assicurative per danni ai fabbricati (3.024).

Rimborsi per la gestione dei servizi a rimborso (euro 966.558) in tale voce vengono contabilizzati tutti i servizi che questa Società gestisce per conto dei condomini quali acqua, illuminazione, riscaldamento pulizia parti a comune e manutenzione verde, ascensori; di pari importo troviamo i costi per servizi a rimborso.

A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Capitalizzazione costi attività tecnica (euro 155.791) in tale voce sono stati contabilizzati i compensi previsti dalla Regione Toscana per le attività tecniche svolte all'interno della Società.

A.5 a) Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi ammontano complessivamente ad euro 374.323 e risultano così costituiti:

<i>Altri ricavi e proventi</i>	
a Recupero istruttoria pratiche diverse	20.168
b Recupero imposta di bollo e registro	14.962
c Rimborso registrazione contratti appalto	5.495
d Sanzione amministrativa Legge 96/96 art. 28 e 37	13.136
c Ricavi CD gare d'appalto	2.504
d IVA detraibile dell'esercizio	94.074
e Rimborsi dalla Gestione Speciale	6.577
<i>Totale</i>	374.323

A.5 b) Contributi in conto esercizio

I contributi in conto esercizio ammontano ad euro 35.000; trattasi del rimborso spese della pubblicazione "I Cinque interventi di recupero edilizio e urbanistico" effettuato da Banca Etruria sede di Arezzo quale unico sponsor.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

B.06) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Detti costi ammontano complessivamente a euro (31.115) e si riferiscono all'acquisto di cancelleria e stampati (26.495) carburanti e lubrificanti per automezzi (2.341) ed altri acquisti di materiali di consumo (2.279)

B.07) Costi per Servizi

La voce, pari a euro 3.011.746, comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa e di seguito dettagliati:

a) Spese generali

Compensi organi sociali	77.625
Polizze assicurative organi sociali	10.477
Contributi previdenziali collaboratori	10.846
Rappresentanza	3.095
Spese servizi sede	35.945
Spese postali e telefoniche	36.781
Manutenzione macchine ufficio	174
Gestione sistema informatico	31.377
Partecipazione a corsi e seminari	3.800
Consulenze e prest.professionali	8.313
Gestione automezzi	4.899
Buoni pasto al personale dipendente	16.608
Compenso direttore generale	94.808
Spese varie	12.510
Rimborsi spese trasferte	1.002
Totale	348.260

b) Gestione immobiliare:**- Spese di Amministrazione**

Assicurazione alloggi e locali	56.803
Stampa, spedizione e rendicontazione fatture	35.014
Procedimenti legali	11.804
Quote amministrazione alloggi condomini	11.170
Quote amministrazione stabili autogestiti	8.376
Rimborsi diversi	3.203
Canoni affitti a privati emergenze abitative	14.625
	140.995

- Manutenzioni Ordinarie e pronto intervento

Manutenzione ordinaria	1.521.678
------------------------	------------------

- Spese servizi a rimborso**966.558****- Altri servizi per gestione immobiliare**

Direzione e assistenza lavori	19.554
Procedimenti legali	3.486
Spese varie	11.215
Totale	34.255

TOTALE COSTI PER SERVIZI 3.011.746

I compensi per organi sociali sono relativi per euro 41.020 a compensi e rimborsi spettanti ai membri del consiglio di amministrazione e, per euro 36.605, a compensi di competenza del collegio sindacale.

Costi per godimento di beni di terzi

L'importo di euro 329.389 rappresenta quanto dovuto dalla Società, in base all'art. 16 del contratto di servizio, a titolo di canone di concessione del patrimonio immobiliare affidato dai Comuni Soci.

Costi per il Personale

L'importo complessivo dei costi del personale ammonta a euro 1.846.135, i valori stipendiali sono stati adeguati sulla base del CCNL Federcasa 2008/2009.

Il dettaglio di detta posta è così ripartito nel conto economico:

Costi del personale	
a Salari e stipendi	1.250.444
b Oneri sociali	359.278
c Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	109.776
e Altri costi di personale	1.954
f Incentivi Legge 109 e articolo 43	124.683
Totale	1.846.135

Negli altri costi del personale sono comprese le visite mediche ex L. 626/94, i costi per la formazione del personale e le quote di iscrizione agli ordini professionali per i dipendenti.

Al 31.12.2008 i dipendenti in servizio erano pari a 31 unità così classificate secondo quanto stabilito dall'art. 77 del C.C.N.L. Federcasa 2006-2009 (per il personale non dirigente) :

AREE	Quadri	A/1 e A/3	B/1 e B/2	B3	C2	Totale
Tecnica	1	7	5		1	14
Contabilità	1	1	1	3	1	7
Affari generali	1	3	2	1	3	10
	3	11	8	4	5	31

In media, nell'esercizio, sono state occupate 30,58 unità. In data 01/04/2008 è stata effettuata l'assunzione con contratto di lavoro a tempo indeterminato di una unità B3 presso l'Area Tecnica.

In data 01.12.2008 è stata effettuata l'assunzione con contratto di lavoro a tempo indeterminato di una unità A1 presso l'Area Tecnica e una unità B3 presso l'Area Contabilità.

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano ad euro 35.129 e sono relativi all'ammortamento dei costi di costituzione della società per euro 26.482, all'ammortamento dei software in licenza d'uso per euro 4.138 e all'ammortamento dei costi oltre i finanziamenti concessi dalla Regione Toscana per euro 4.509.

Per ulteriori dettagli in merito si rinvia a quanto detto in sede di analisi della voce "Immobilizzazioni immateriali" dello Stato Patrimoniale.

Nell'esercizio gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali effettuati ammontano a euro 109.705 e sono relativi all'ammortamento del valore della sede per euro 69.778 e degli altri beni per euro 39.927, come evidenziato sul prospetto riportato in sede di illustrazione della voce "Immobilizzazioni materiali".

Le svalutazioni dei crediti verso gli utenti compresi nell'attivo circolante ammontano ad euro 7.733 pari allo 0,50% (1.546.559).

Altri accantonamenti

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 8.122 accantonato per far fronte alle situazioni di disagio economico dell'utenza, pari allo 0,25% dei canoni di locazione emessi nell'esercizio, secondo quanto stabilito dall'art.32-bis della L.R.96/96.

Oneri diversi di gestione

Tale posta è iscritta in bilancio per un valore di euro 735.873. La voce comprende i costi e gli oneri della gestione caratteristica non iscrivibili nelle voci precedenti, nonché i costi di natura tributaria diversi da quelli per imposte dirette; sono dettagliati come segue:

Oneri diversi di gestione	
Sopravvenienze e insussistenze passive:	
Perdite su crediti	50.233
Arrotondamenti passivi	4
Rimborsi vari	498
	50.735
Costi ed oneri diversi	
Contributi associativi (Federcasa , CISPEL)	17.698
Acquisto giornali, riviste e pubblicazioni	42.986
Accant.al F.do E.R.P. 0,50% valore locativo art.23 co.1 lett.b L.R.96	252.383
Accant.al F.do sociale reg. 1% canoni art.23 co.1 lett.a L.R.96	32.488
Residuo gettito canoni art.23 co.2 L.R.96	53.224
Oneri diversi	432
	399.211
Imposte Indirette, tasse e concessioni governative:	
Imposta di registro	74.048
Imposta di bollo	10.162
Imposta di bollo fatture emesse	14.275
ICI	6.946
IVA indetraibile	178.536
Bollo auto	749
Tassa concessioni governative	516
Diritto annuale CCIAA	695
	285.927
Totale	735.873

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI**Proventi e oneri finanziari**

Interessi attivi su conti bancari	417.273
Interessi attivi su conti postali	2.049
Interessi da assegnatari per indennità di mora	67.737
Totale	487.059

I proventi finanziari diversi pongono in evidenza soprattutto gli interessi attivi maturati sui cc/cc bancari e postali.

L'indennità di mora, pari a euro 67.737, corrisponde a quanto addebitato all'utenza per ritardi nei pagamenti, secondo quanto stabilito dall'art. 30 co. 3 della L.R.96/96.

Gli oneri finanziari ammontano ad euro 6.460 e rappresentano le spese di tenuta dei conti bancari ordinari e di quelli postali anno 2008.

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

I **proventi straordinari** per euro 38.852 sono riferiti a sopravvenienze attive derivanti da fatti per i quali la fonte del provento è estranea alla gestione ordinaria e a componenti positivi relativi ad esercizi precedenti. In particolare l'importo è così composto:

- euro 200 per plusvalenza da alienazione fotocopiatrice;
- euro 6.648 per chiusura di fornitori per importi risultati non dovuti;
- euro 32.004 per incasso di canoni di locazione di esercizi precedenti.

Gli oneri straordinari pari a euro 45.148 sono rappresentati da:

- ICI "ex Ater" relativa a esercizi precedenti per euro 17.705;
- Definizione controversi Impresa Bologna per euro 12.237;
- Altri oneri straordinari vari per euro 15.206.

Imposte sul reddito

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari a euro 93.230, è costituito dalla previsione per IRES e IRAP correnti. In particolare:

Imposte dell'esercizio	Correnti
Ires	43.993
Irap	49.237
Totale	93.230

IRES	<i>Esercizio Corrente</i>	
IRES 2008		
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico		
	IMPONIBILE	IMPOSTA
Risultato prima delle imposte	148.296	
Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)		40.781
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:		
Variazioni in aumento		
- Compensi spettanti agli amministratori non corrispo	216	59
- ICI	6.946	1.910
- Altre differenze permanenti	18.541	5.099
TOTALE VARIAZIONI	25.703	7.068
Variazioni in diminuzione		
- IRAP 10%	5.682	1.563
- Altre variazioni	8.342	2.294
TOTALE VARIAZIONI	14.024	-3.857
IRES di competenza	159.975	43.993

IRAP	<i>Esercizio Corrente</i>	
IRAP 2008		
Ricavi delle vendite e dee prestazioni	5.223.826	
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	155.791	
Altri ricavi e proventi	409.323	
Totale componenti positivi		5.788.940
Costi per materie prime sussidiarie di consumo	31.115	
Costi per servizi	3.011.746	
Costi per il godimento di beni di terzi	329.389	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	109.705	
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	35.129	
Oneri diversi di gestione	735.873	
Totale componenti negativi		4.252.957
Differenza		1.535.983
Costi compensi e utili di cui all'art.11 comma 1b) DL 446:		
Compensi collaboratori+contributi	148.870	
Rimborsi spese trasferte	1.003	
Buoni pasto dipendenti	16.608	
		166.481
Perdite su crediti		50.233
Imposta comunale sugli immobili		6.946
Valore della produzione lorda		1.759.643
Deduzioni art. 11 comma1 lett a) DL 446	-	497.156
Valore della produzione netta		1.262.487
IRAP 3,9%		49.237

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008, che viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea degli azionisti, chiude con un utile netto di euro 55.066# sulla cui proposta di destinazione si rinvia alla relazione prevista dall'art. 2428, c.c.

• • •

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2008, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Arezzo, 24 Marzo 2009

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Firmato Gilberto Dindalini

IL SOTTOSCRITTO GILBERTO DINDALINI DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCritto E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI DELLA SOCIETA'. DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA RESA AI SENSI DEGLI ARTT. 47 E 76 DEL D.P.R. 445/2000.

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE CON AUTORIZZAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE REGIONE TOSCANA N. 25667 DEL 04/05/2001.