

Nota Integrativa

Il Bilancio dell'Esercizio chiuso il 31/12/2014 di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'articolo 2423 c. 1 Codice Civile, è stato redatto in forma ordinaria ed è corredato dalla relazione sulla gestione prevista dall'art. 2428 Codice Civile predisposta dagli amministratori.

Corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute, 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 hanno reso necessario il ricorso a deroghe ai principi di valutazione.

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.

Con riferimento a quanto previsto dall'art. 2427 punto 22bis) del codice civile, si segnala che non esistono altre operazioni con parti correlate, al di fuori di quelle già evidenziate nella presente Nota Integrativa e nella Relazione sulla Gestione cui si rinvia.

Con riferimento a quanto previsto all'art. 2427 punto 22 ter) del codice civile si precisa che non vi sono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale aventi effetti sulla situazione patrimoniale e finanziaria nonché sul risultato economico della società.

In questo Esercizio si è provveduto a contabilizzare separatamente le Gestioni Condominiali, alla luce della legge di riforma del condominio n. 220/2012 e alla L. n. 9/2014.

Il condominio sorge nel momento stesso in cui la proprietà immobiliare "viene divisa fra due o più soggetti anche per porzioni limitate e marginali", pertanto per tutti i fabbricati di edilizia residenziale pubblica che hanno i requisiti previsti dalla legge è stato aperto uno specifico conto corrente intestato al condominio dove hanno transitato le somme ricevute a qualsiasi titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio.

Le risultanze del bilancio dell'esercizio riflettono la natura e lo scopo di Arezzo casa S.p.A. che, dal primo marzo 2004, per conto e nell'interesse dei Comuni soci, è affidataria della gestione degli alloggi di loro proprietà destinati al servizio di edilizia Residenziale Pubblica.

Il rapporto fra Arezzo Casa S.p.A. e i Comuni associati stabilito dalla L.R. n. 77/98, è disciplinato in dettaglio dal contratto di servizio sottoscritto in data 12/11/2010 e fino alla data del 31 dicembre 2014.

Per i dettagli sull'attività aziendale, le notizie riguardanti 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

Criteria 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:

Immobilizzazioni Immateriali	Aliquota applicata
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 finanziate con fondi propri	Diviso n. anni durata della società

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 pertinenziali. 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 pertinenziale. 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 delle legge 244/2007.

Nell'esercizio 2008 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, 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 con fondi propri	Diviso n. anni durata della società
IMPIANTI E MACCHINARI	
Impianti e macchinari	7,50%
ALTRI BENI	
Mobili e arredi	12%
Macchine elettroniche	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.

Per gli Immobili Patrimoniali, categoria residuale che comprende tutti gli immobili che non sono merce, strumentali per natura o per destinazione, sono principalmente gli immobili abitativi, non utilizzati direttamente e non destinati alla vendita; in pratica immobili civili destinati alla locazione (categorie catastali da A/1 ad A/9 e A/11), la dottrina maggioritaria non riconosce deperimento fisico o tecnico quindi non si è provveduto all'ammortamento (vedi anche Oic n. 16).

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico.

Immobilizzazioni finanziarie

Non esistono immobilizzazioni finanziarie.

Crediti

I crediti distinti tra quelli esigibili entro 12 mesi ed oltre 12 mesi, sono contabilizzati al loro valore nominale, sono stati ricondotti in bilancio al presumibile valore di realizzo attraverso l'applicazione del D.L. 83/2012 che ha riformulato l'art. 101 del TUIR in tema di perdite su crediti, prevedendo per i contribuenti l'ampliamento delle procedure che consentono la deducibilità delle perdite.

Sono state rispettate le regole previste dal decreto legislativo in quanto sono stati eliminati i crediti per cui: il diritto alla riscossione era prescritto, erano trascorsi 6 mesi dalla data di scadenza del pagamento, e l'importo del credito era di modesta entità.

Il limite imposto alla Nostra Società in considerazione dell'entità del credito è pari ad € 2.500,00 ,considerando gli importi delle singole partite creditorie, in quanto non abbiamo realizzato ricavi superiori a € 150 milioni (art. 27, co 10 D.L. 29 novembre 2008, n. 185 conv. con modif. L. 28 gennaio 2009 n. 2).

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 31/12/2014.

Ratei e risconti attivi

Sono determinati facendo riferimento alla componente temporale di quote dei ricavi, proventi, costi ed oneri comuni a due o più esercizi. Nei ratei e risconti attivi sono stati iscritti i proventi di competenza dell'esercizio, esigibili in periodi successivi, ed i costi sostenuti nel periodo, ma di competenza di esercizi successivi relativamente a polizze assicurative varie e bolli auto.

Fondi per rischi ed oneri

Accolgono il valore stimato dei costi da sostenere a copertura di passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali alla chiusura dell'esercizio, sono indeterminati l'ammontare o la data di accadimento. Le stime sono determinate sulla base delle informazioni disponibile alla data di bilancio. Non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Trattamento di fine rapporto

E' stato determinato in conformità all'art. 2120 c.c. e riflette l'effettivo debito maturato nei confronti dei dipendenti alla data del 31 dicembre 2014, aumentato della rivalutazione di legge.

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 correnti sul reddito dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposte nell'attivo dello stato patrimoniale sotto la voce "crediti tributari" per l'ammontare degli acconti versati e delle ritenute subite, mentre quelle a debito sotto la voce "debiti tributari".

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

	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2013	Rivalutazioni e al 31/12/13	Valore al 01/01/2014	Acquisizioni	Ammortamenti	Valore al 31/12/2014
Immobilizzazioni lorde								
Costi di impianto e di ampliamento	132.410	132.410	0	0	0	0	0	0
Diritti utilizzazione opere ingegno	114.997	93.626	21.371	0	21.371	49.911	28.306	42.976
TOTALE	247.407	226.036	21.371	0	21.371	49.911	28.306	42.976

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:

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI - SPESE INCREMENTATIVE SU IMMOBILI DEI COMUNI						
Costo	Bilancio dell'esercizio precedente	Valore al 31/12/2013	Valore 01/01/2014	Acquisizioni	Finanziamenti ERP	Esercizio corrente
Immobilizzazioni lorde	Costo storico					
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	10.468.522	10.468.522	10.468.522	2.687.682	3.860.734	9.295.470
TOTALE	10.468.522	10.468.522	10.468.522	2.687.682	3.860.734	9.295.470

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI - UTILIZZO FONDI PROPRI

Costo	Bilancio dell'esercizio precedente	Valore al 31/12/2013	Valore 01/01/2014	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
Immobilizzazioni lorde						<i>Esercizio corrente</i>
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	369.112	369.112	369.112	-42.296	12.452	314.364
TOTALE	369.112	369.112	369.112	-42.296	12.452	314.364

In dettaglio si ha la seguente situazione:

Interventi di manutenzione e recupero in corso	COSTI AL 31/12/2014
Arezzo Ex Scuola S. Gemignano recupero 5 alloggi	939.901
Bibbiena le Monache recupero 3 alloggi completamento	473.054
Castel San Niccolò ex Collegio lavori completamento	39.971
Civitella Località Tegoletto Via Molinara	256
Loro Ciuffenna Piazza Garibaldi recupero 1 alloggio	57.667
Montevarchi Via Costituzione ripristino coperture e infissi	9.487
Pergine Valdarno Località Poggio Bagnoli recupero 3 alloggi	309.247
Pieve S. Stefano ex Macelli recupero 3 alloggi	307.322
Poppi Piazza della Libertà 8/9 manutenzione straordinaria	128125
	2.265.031

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

Sansepolcro Ex Chiesa della Misericordia	772.833
Sansepolcro Ex Manifattura Tabacchi	216.806
Sansepolcro Manutenzione straordinaria Loc. Palazzetta	1.199.061
Sansepolcro Ex Poste	733.956
Sansepolcro Parcheggio Molini	25.414
Sansepolcro Plesso scolastico Campaccio	10.641
	2.958.712

Delibera Giunta Regionale Toscana n. 1011/2009 Misura "a" ripristino funzionale e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

Zona Arezzo/ Valdichiana	546.056
Zona Valdarno/Valtiberina	807.742
Zona Casentino	438.883
	1.792.681
A detrarre finanziamento	-1.792.681
	0

Complessivamente sono stati ripristinati e riconsegnati a nuovi assegnatari n. 170 alloggi nei Comuni del LODE di Arezzo.

Delibera Giunta Regionale Toscana n. 323/2010 Piano Casa Regionale Misura "b" lettera b)

Poppi Badia Prataglia ex Hotel Mimosa 10 alloggi	599.632
Poppi Badia Prataglia ex Hotel Verdeluna 6 alloggi	346.357
Castiglion Fiorentino EX Palazzo Banti 9 alloggi	1.186.304
Subbiano Località Santa Mama 4 alloggi	16.574
Bibbiena Via Segheria Ex Casa Famiglia 4 alloggi	243.002
Arezzo Ex Scuola San Gemignano 14 alloggi	1.537.596
	3.944.578

Interventi di manutenzione e recupero finanziati con fondi propri

Castel Focognano Rassina 5 alloggi	26.988
Sansepolcro Ex Ospedale	34.158
Pieve S. Stefano rifacimento coperture	68.816
Bibbiena Le Monache 21 alloggi	46.281
Bibbiena Le Monache Tetto Chiesa stipiti e facciate fabbricato	185.000
	361.242
Ammortamento	-46.878
	314.364

Interventi di urbanizzazione

Civitella in Val di Chiana Località Ciggiano	3.532
	3.532

Interventi di riqualificazione del patrimonio ERP e installazione campi fotovoltaici DGR 1572/2009 e DGR 218/2010

Arezzo Via Concino Concini	6.062
Capolona Via Gramsci	2.574
Viciomaggio-Tegoleto	3.878
	12.513

Interventi di sperimentazione di modalità innovative negli interventi di abbattimento barriere architettoniche edifici ERP DGR 1065/2011

Interventi abbattimento barriere architettoniche	111.103
	111.103

Delibera Giunta Regionale Toscana n. 4741/2013 Misura "a" ripristino funzionale e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

LODE di Arezzo	614.851
A detrarre finanziamento	-614.851

Complessivamente sono stati ripristinati e riconsegnati a nuovi assegnatari n. 54 alloggi nei Comuni del LODE di Arezzo.

Ripristino funzionale e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica utilizzo fondi propri

LODE di Arezzo	327.034
A detrarre finanziamento	-327.034

Complessivamente sono stati ripristinati e riconsegnati a nuovi assegnatari n. 87 alloggi nei Comuni del LODE di Arezzo.

Sono stati ripristinati e riqualificati complessivamente n. 311 alloggi.

Totale Voce B.I 7)- Altre Immobilizzazioni Immateriali 9.609.834

Si propone dettaglio dei cantieri ultimati alla data del 31/12/2014:

Interventi di manutenzione e recupero ultimati	Costi al 31/12/2014
Anghiari Piazza Mameli	16.662
Arezzo Via Darwin	6.367
Arezzo Via Malpighi	285.875
Arezzo Tortaia Quadriennio	23.757
Arezzo Via Tortala/Montale/Alfieri	105.110
Arezzo Piazza Andromeda	260.044
Arezzo Tortala/Alfieri	189.124
Bibbiena Le Monache Quadriennio	7.583
Bibbiena Le Monache Legge 513/77	1.875.722
Capolona La Casella	642.920
Caprese Michelangelo Località Fragaiolo	169.682
Castel Focognano Rassina Via V. Emanuele	426.075
Castel S. Niccolò ex Casa del Fascio	56.621
Castiglion Fiorentino Piazza dello Stillo	1.088.450
Chiusi della Verna Via Pericchi	76.740
Civitella in Val di Chiana Via di Mezzo	44.299
Civitella in Val di Chiana P.zza Alta	58.796
Cortona Fossa del Lupo	241.686
Cortona Vicolo della Vigna	21.406
Cortona Palazzo Cinaglia	113.525
Cortona Camicia Via Capitini	173.873
Foiano della Chiana Ex Distretto Sanitario	25.192
Foiano della Chiana SS Trinità	102.710
Foiano della Chiana Via della Resistenza	166.423
Montevarchi Via F.lli Cervi	6.328
Montevarchi La Bartolea	1.674.806
Montevarchi Pestello	250.041
Montevarchi Via Pascoli	137.454
Montemignaio Via Pieve	120.014
Pergine Valdarno 2 alloggi	189.763
Pian di Sco' Faella	3.552
Pieve S. Stefano ex Mattatoio	309.874
Pieve S. Stefano Via Camaiti	2.463
Pieve S. Stefano Località Madonnuccia	269.751
Poppi recupero 1 alloggio	66.784
Poppi Via Della resistenza	383.982
Poppi rifacimento copertura	472.953
Pratovecchio Via Aldo Moro	94.697
San Giovanni Valdarno ex Vecris	414.307
San Giovanni Valdarno Via Peruzzi	121.647
Sansepolcro Ex Convento S. Agostino	2.655
Sansepolcro Ex Mattatoio	1.199
Sansepolcro Ex Ospedale	1.361.200
Sansepolcro Via P. della Francesca	121.962
Sansepolcro Prucino	354.417
Stia La Tintoria	58.064
Stia La Tintoria	156.824
Stia La Tintoria	1.864.204
	14.617.585
A detrarre finanziamenti E.R.P.	-14.617.585

Delibera Giunta Regionale Toscana n. 821/2010 utilizzo economie D.G.R. n.164/2001

Cavriglia S. Barbara Via Montetermini 1/3/5	92.232
Finanziamento ex ARER	-92.232

Interventi di manutenzione e recupero ultimati	Costi al 31/12/2014
finanziati direttamente dagli Enti proprietari	
Sansepolcro Ambulatori ex ASL	326.515
Cortona Fossa del Lupo Sala Polivalente	74.999
Montemignaio Sala Polivalente	32.000
Montemignaio Sala Polivalente	67.156
	500.671
Finanziamenti	-500.671

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 2014 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 nell'anno 2008 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.

Nel corso dell'anno 2014 si è provveduto a completare i lavori di manutenzione straordinaria che riguardavano un generale adeguamento dei locali sede dell'attività con ripristino impianti, rifacimento pavimentazione e ripristino infissi interni ed esterni. Il costo dell'intervento è stato capitalizzato con iscrizione alla voce "Fabbricati".

1 Terreni e fabbricati

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI								
Terreni e fabbricati								
Terreni								
Immobilizzazioni	Esercizio precedente	Ammortamenti	Valore al 31/12/2013	Valore al 01/01/2014	Acquisizioni	Rivalutazione	Ammortamenti	Esercizio corrente
Terreni	678.241	24.881	653.360	653.360				653.360
	678.241	24.881	653.360	653.360	0	0	0	653.360
Fabbricati								
Fabbricati	2.816.584	707.472	2.109.112	2.109.112	16.888		84.751	2.041.249
	2.816.584	707.472	2.109.112	2.109.112	16.888		84.751	2.041.249
TOTALE	3.494.825	732.353	2.762.472	2.762.472	16.888	0	84.751	2.694.609
Fabbricati realizzati in concessione ultimati								
Immobilizzazioni lorde	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Totale	A detrarre finanziamenti				
Interventi ultimati	1.789.489	490.185	2.279.675	-2.279.675	0	0	0	0
TOTALE	1.789.489	490.185	2.279.675	-2.279.675	0	0	0	0

Fabbricati ultimati in proprietà destinati alla locazione

Immobilizzazioni	Costo storico	Valore al 31/12/2013	Valore al 01/01/2014	Acquisizioni	Esercizio corrente
Interventi costruttivi ultimati	5.013.305	5.013.305	5.013.305	622.274	5.635.579
A detrarre finanziamento regionale	-1.985.033	-1.985.033	-1.985.033		-1.985.033
Valore di bilancio	3.028.272	3.028.272	3.028.272	622.274	3.650.546

EDILIZIA AGEVOLATA	
San Giovanni Valdarno Località Cetinale 16 alloggi completati	2.235.892
A detrarre finanziamento regionale	-930.523
	1.305.369
Castel S. Niccolò Ex Collegio Salesiano 22 alloggi	2.791.124
A detrarre finanziamento regionale	-1.054.510
	1.736.614
Foiano della Chiana ex Tab 12 alloggi	608.563
Valore di bilancio	3.650.546

In data 19/12/2014 il Comune di Foiano della Chiana con delibera n. 63 ha confermato la cessione in diritto di superficie dell'area PEEP Castellare Via G. di Vittorio a questa Società (40 anni). Per tale periodo il fabbricato ex Tab composto da n. 12 alloggi di edilizia agevolata sarà compreso fra i beni di proprietà della Società.

In dettaglio abbiamo la seguente situazione:

Interventi costruttivi ultimati	Costi al 31/12/2014
Arezzo Ex Socoa 12 alloggi	1.015.927
Arezzo Indicatore 18 alloggi	43.797
Arezzo Marchionna 38 alloggi	426.797
Arezzo S. Giuliano 18 alloggi	42.387
Cortona Camucia 16 alloggi	67.664
Monte S. Savino La Gora 6 alloggi	7.930
Sestino Via Mosconi 6 alloggi	9.723
	1.614.664
Finanziamenti ERP	-1.614.664

Urbanizzazioni per conto dei Comuni							
<i>Immobilizzazioni lorde</i>	Esercizio precedente	Finanziamenti ERP	Valore al 31/12/2011	Valore al 01/01/2012	Acquisizioni	Spostamenti	Esercizio corrente
	63.290	63.290	0	0	0	0	
Totale	63.290	63.290	0	0	0	0	

2 Impianti e macchinari

Impianti e macchinari						
Costo		Valore al 31/12/2013	Valore 01/01/2014	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
<i>Immobilizzazioni lorde</i>	Costo storico					
				19.760	741	19.019
TOTALE	0	0	0	19.760	741	19.019

4. Altri beni

Altri beni							
<i>Immobilizzazioni lorde</i>	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2013	Valore al 01/01/2014	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
<i>Mobili e arredi</i>	118.809	87.962	30.847	30.847	6.182	6.496	30.533
<i>Macchine per ufficio</i>	182.221	161.680	20.541	20.541	28.248	10.656	38.133
<i>Automezzi</i>	33.209	32.263	946	946	27.113	4.264	23.795
<i>Attrezzature</i>	50.480	25.321	25.159	25.159	395	7.536	18.018
<i>Beni strumentali inferiori a 516,46</i>	7.056	7056	0	0	725	725	0
Totale	391.775	314.282	77.493	77.493	62.663	29.677	110.478

Immobilizzazioni in corso e acconti

Fabbricati in corso di realizzazione in concessione						
<i>Immobilizzazioni lorde</i>	Costo storico	Valore al 31/12/2013	Valore 01/01/2014	Acquisizioni	Finanziamenti ERP	Esercizio corrente
Interventi costruttivi in corso	11.842.239	11.842.239	11.842.239	305.061	8.349.636	3.797.664
TOTALE	11.842.239	11.842.239	11.842.239	305.061	8.349.636	3.797.664

Interventi costruttivi in corso e acconti	Costi al 31/12/2014
Legge 560/93	
Anghiari 6 alloggi	71.366
Arezzo Peep S. Donnino 12 alloggi	628.386
Bucine Località Abetina 6 alloggi	302.198
Civitella della Chiana 4 alloggi + servizi	5.590
Loro Ciuffenna S. Giustino 6 alloggi	511.290
Loro Ciuffenna S. Giustino 6 alloggi	151.044
Montevarchi Località Levanella 16 alloggi	72.485
Poppi località Sala 5 alloggi	34.476
S. Giovanni Valdarno 18 alloggi completamento	91.857
Sestino Via Mosconi 4 alloggi	75.397
Stia Località Papiano 6 alloggi	20.295
Piano Nazionale di Edilizia Abitativa DPCM 16/07/2009	
Arezzo Pesciola 15 alloggi	4.955
Montevarchi Levanella 8 alloggi	27.225
Legge Regionale n. 25 del 29/06/2011	
Arezzo Area ex Spettacoli Viaggianti	20.710
Delibera Giunta Regione Toscana n. 323/2010 Misura b) lett.c)	
Arezzo Villaggio Gattolino 8 alloggi + servizi	30.116
	2.047.389
Interventi costruttivi di proprietà	
S. Giovanni Valdarno Cetinale n. 9 alloggi da completare	862.933
Cantieri oltre il finanziamento autorizzato	
Arezzo ex Soccoa 30 alloggi	109.935
Arezzo ex Soccoa 30 alloggi	110.390
Arezzo 24 alloggi Consorzio Agrario	70.399
Arezzo Marchionna 38 alloggi	244.979
Laterina Posticino 6 alloggi	156.344
Loro Ciuffenna località Ponticello 6 alloggi	22.121
S. Giovanni Valdarno 18 alloggi	128.152
Pratovecchio Pancaldi 8 alloggi	63.869
	992.868
A detrarre ammortamento	-105.526
	887.342
Totale interventi costruttivi in corso e acconti	3.797.664

Interventi costruttivi ultimati	Costi al 31/12/2014
Arezzo Peep Pontato 8 alloggi	920.456
Pratovecchio Località Pancaldi 8 alloggi	773.295
Anghiari La Vigna 6 alloggi	511.290
Latrina Località Posticino 6 alloggi	444.014
Arezzo ex Soccoa 8 alloggi	970.729
Civitella in Val di Chiana 8 alloggi	970.923
S. Giovanni Valdarno 12+6 alloggi	907.719
Terranova Bracciolini 10 alloggi	808.854
Arezzo ex Soccoa 30alloggi	1.822.080
Arezzo ex Soccoa 30 alloggi	521.000
Arezzo ex Consorzio Agrario 24 mini alloggi	363.380
Totale interventi costruttivi ultimati	8.493.261
A detrarre finanziamenti ricevuti	-8.493.261

Totale Voce B.II - Immobilizzazioni Materiali **10.272.316**

C) ATTIVO CIRCOLANTE**C II) CREDITI**

L'importo totale dei crediti è di euro 8.408.447 di cui euro 3.287.073 per crediti verso utenti e verso acquirenti alloggi ERP relativamente alle rate non scadute al 31/12/2014; euro 140.072 per crediti tributari; euro 4.981.301 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 31/12/2014	AL 31/12/2013	DIFFERENZE
<u>C.II.1 CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI</u>						
Alloggi e locali ERP	600.000	400.000	236.109	1.236.109	1.326.955	-90.846
fondo rischi su crediti	-6.181			-6.181	-7.673	+1.492
Verso acquirenti di alloggi ERP per debito residuo	161.000	644.000	710.001	1.515.001	1.675.789	-160.788
Clienti diversi (Comuni ecc)	542.144			542.144	226.575	+315.569
totale C.II.1	1.296.963	1.044.000	946.110	3.287.073	3.221.646	+65.427
<u>C.II.4 bis CREDITI TRIBUTARI</u>	140.072			140.072	219.596	-79.524
Crediti verso Comune di S. G. V.no	43.659			43.659	603	+43.056
Crediti verso Regione Toscana per fotovoltaico		45.000		45.000	45.000	0
Crediti causa cantiere Capolona	10.000	25.332		35.332	157.015	-121.683
Crediti verso Regione Toscana finanziamenti da erogare	2.032.658			2.032.658	2.536.493	-503.835
Crediti verso comune di Sansepolcro Contratto di Quartiere	107.229			107.229	132.660	-25.431
Anticipazioni e crediti diversi	20.000	15.662		35.662	50.613	-14.951
Anticipi a professionisti	5.000	20.000	53.354	78.354	73.256	+5.098
Crediti Comune di Montevarchi e Bucine	30.000	100.094		130.094	159.454	-29.360
Crediti verso Condomini Gestiti	422.465			422.465	693.075	-270.610
Crediti Comune di Arezzo	28.070			28.070	75.574	-47.504
Crediti verso Ass. Alloggio incendiato	7.272			7.272	7.272	0
Crediti verso Regione Toscana Edilizia Agevolata	200.000	395.510		595.510	595.510	0
Crediti verso Comune di Foiano della Chiana ex Tab				0	654.556	-654.556
Crediti verso Regione Toscana finanziamento D.G.R. 323/10 Misura B	595.536			595.536	0	+595.536
Crediti VERSO Regione Toscana contributi sostegno alla locazione	292.508			292.508	273.355	+19.153
Crediti verso Comune di Castel S. Niccolò	143.245	60.000	4.637	207.882	220.391	-12.509
Crediti verso Ministero Beni Culturali		159.471		159.471	159.471	0
Crediti verso Comune di Civitella in Val di Chiana	10.000	47.599		57.599	57.599	0

Crediti verso Comune di Sabbiano		22.000		22.000	0	+22.000
Crediti per transazione cantiere Bucine l'Abetina	81.600	3.400		85.000	0	+85.000
totale C.II.5	4.029.242	894.068	57.991	4.981.301	5.891.897	-910.596
TOTALE CREDITI C.II	5.466.277	1.938.068	1.004.101	8.408.447	9.333.139	-924.692

La voce " **Crediti utenti alloggi e locali ERP**" pari ad euro 1.229.928 accoglie i crediti sorti a fronte di ricavi e proventi imputati a conto economico nell'esercizio 2014. I crediti sono stati ricondotti in bilancio al presumibile valore di realizzo attraverso l'applicazione del D.L. 83/2012 che ha riformulato l'art. 101 del TUIR in tema di perdite su crediti, prevedendo per i contribuenti l'ampliamento delle procedure che consentono la deducibilità delle perdite. (Vedi anche Circolare n. 26/E del 1 agosto 2013 Agenzia delle Entrate)

Pertanto nell'esercizio 2014 questa Società ha provveduto a stralciare crediti per un totale di 502.586 comprendendo tutte le fatture emesse e non pagate fino alla data del 31/12/2013.

Sono state rispettate le regole previste dal decreto legislativo e dalla circolare applicativa in quanto sono stati eliminati i crediti per cui: il diritto alla riscossione era prescritto, erano trascorsi 6 mesi dalla data di scadenza del pagamento e l'importo del credito risultava essere di modesta entità.

Il limite imposto alla Nostra Società per la considerazione dell'entità del credito è pari ad € 2.500,00 considerando gli importi delle singole partite creditorie, in quanto non stati contabilizzati ricavi superiori a € 150 milioni (art. 27, co 10 D.L. 29 novembre 2008, n. 185 conv. con modif. con L.28 gennaio 2009 n. 2).

La voce "**Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P.**" evidenzia il residuo credito, per rate di capitale e interessi non scadute al 31.12.2014 sorto a fronte delle cessioni di alloggi E.R.P. fatte a tutto il 2014, 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 1.515.001, 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 ammontano ad euro 140.072 si riferiscono:

- per euro 20.150 al credito per IRES a rimborso da mancata deduzione dell'IRAP relativa alla spese per il personale dipendente e assimilato per gli esercizi dal 2007 al 2011, come da istanza presentata in data 05/02/2013 ai sensi dell'art. 2 comma 1-quarter D.L. 201/2011.
- per euro 32.765 riguardano le ritenute alla fonte su interessi attivi al 31/12/2014 ed IRES a credito derivante dal credito d'imposta UNICO 2014;
- per euro 38.600 acconti IRES versati anno 2014 applicando le percentuali previste dalla legge;
- per euro 48.348 IRAP relativa agli acconti effettuati nel corso dell'anno 2014 applicando le percentuali previste dalla legge;
- per euro 155 per imposta sostitutiva rivalutazione TFR anno 2014;
- per euro 54 crediti per addizionale comunale dipendenti;

I crediti verso la Regione Toscana per complessivi euro 3.561.212 sono iscritti a fronte di finanziamenti liquidati ma non erogati; nel corso dell'anno 2014 i pagamenti relativi agli stati di avanzamento dei cantieri in corso di esecuzione sono già stati effettuati da questa Società nel rispetto dei contratti di appalto stipulati con le imprese appaltatrici e con i professionisti. Tali crediti sono riepilogati nella tabella seguente:

<i>Edilizia Agevolata</i>				
S. Giovanni Valdarno	€ 930.523,00	€ 651.366,00	€ 279.157,00	
Castel S. Niccolò	€ 1.054.510,00	€ 738.157,00	€ 316.353,00	
				€ 595.510,00
<i>Finanziamento Ex Arer</i>				
Cavriglia S. Barbara Montetermini	€ 92.232,00	€ 92.232,00	€ -	
<i>Finanziamento Impianti Fotovoltaici</i>				
DGR 1572/2009 e 218/2010	€ 45.000,00	0	€ 45.000,00	
<i>Finanziamento Recupero alloggi</i>				
Misura "a" DGR 1011/2009	€ 1.792.681,00	€ 896.341,00	€ 896.340,00	
<i>Finanziamento Recupero alloggi</i>				
Misura "a" DGR 4741/2013	€ 614.850,60	€ 368.910,00	€ 245.940,00	
<i>Finanziamento per sviluppo e qualificazione erp</i>				
Misura "b" D.C.R. 43/2009 D.D. 5110/2009	€ 595.536,00		€ 595.536,00	
<i>Finanziamento Abbattimento Barriere</i>				
Architettoniche DGR 1065/2011	€ 481.205,00	230.602,00	€ 250.603,00	
<i>Finanziamento fondi ex Gescal</i>				
Interventi da localizzare	€ 889.275,00		€ 889.275,00	
Poppi Piazza della Libertà	€ 129.228,00	128.125,00	€ 1.103,00	
				€ 890.378,00
<i>Finanziamento al sostegno della locazione</i>				
DGR 1088/2011	€ 396.496,00	€ 396.496,00		
DGR 1151/2012	€ 395.163,00	€ 395.163,00		
DGR 1089/2013	€ 273.355,00	€ 273.355,00		
DGR 1044/2014	€ 292.508,00		€ 292.508,00	
Totale da ricevere				€ 3.561.212,00

I crediti verso Condomini gestiti sono pari ad euro 422.465 e riguardano le anticipazioni effettuate da questa Società per i pagamenti dei servizi, per conto dei condomini gestiti e degli utenti a locazione che verranno rimborsate nel corso dell'anno successivo e precisamente al momento dell' approvazione dei bilanci consuntivi e al momento della chiusura dei rendiconti annuali come previsto dalla legge.

Gli **altri crediti** (euro 997.624) sono relativi, in massima parte, a crediti verso Comuni o nei confronti di Pubbliche Amministrazioni per somme anticipate e da rimborsare a questa Società trovano riassunto nel prospetto seguente:

- Crediti diversi per euro 35.662;
- Crediti Comune di Castel S. Niccolò ex Collegio Salesiano opere eseguite su parte di immobile di proprietà del Comune ed opere di completamento euro 207.882;
- Anticipi a legali per pratiche in corso euro 78.354;
- Crediti Comune di Arezzo per canoni alloggi destinati ad emergenza abitativa euro 28.070;
- Crediti causa alloggi di edilizia agevolata in Capolona Via Gramsci euro 35.332;
- Crediti nei confronti del Comune di Sansepolcro per l'esecuzione del Contratto di Quartiere II per € 107.229;
- Crediti Ministero dei Beni Culturali per contributo opere recupero immobile Castel San Niccolò ex Collegio Salesiano per euro 159.471;
- Crediti Comune di Civitella in Val di Chiana per opere di urbanizzazione per euro 57.599;

- Il credito nei confronti dei Comuni di Montevarchi e Bucine rappresenta il versamento del saldo del prezzo relativo all'acquisto di n.13 alloggi in Montevarchi Piazzale Allende n. 14/20 al 31/12/2014 era pari ad € 130.094;
- Crediti Comune di Subbiano per lavori completamento canonica S. Mama per euro 22.000;
- Crediti per accordo transattivo cantiere di Bucine l'Abetina per euro 85.000.

Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti

Esistenza Iniziale		7.232
Utilizzi dell'Esercizio	-	7.232
Accantonamenti dell'esercizio		6.181
Valore al 31/12/2014		7.673

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	Esercizio		Esercizio corrente
	precedente	Variazioni esercizio	
Depositi presso Tesoriere o Cassiere	4.167.500	-853.615	3.313.885
C/c Bancari e Postali	387.126	-149.606	237.520
Tesoreria Provinciale dello Stato Fondi CER	460.829	0	460.829
Tesoreria Provinciale dello Stato Fondi Lg. 560/93	3.432.265	0	3.432.265
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	1.726	2.650	4.376
Totale disponibilità liquide	8.449.446	-1.000.571	7.448.875

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 euro 34.384 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	29.920	8.149	38.069
Altri risconti attivi	4.464	-2.914	1.550
Totale ratei e risconti attivi	34.384	5.235	39.619

Totale Attivo **35.822.066**

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 5.438.611 evidenzia una variazione in aumento di euro 62.684 derivante dall'utile dell'esercizio chiuso al 31/12/2014.

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	Consistenza iniziale	Pagamento dividendi	Altri movimenti	Utile/Perdita d'esercizio	Consistenza finale
Capitale Sociale	3.120.000	0			3.120.000
Riserva legale	15.703	0	2.031		17.734
Riserva Statutaria	15.703	0	2.031	0	17.734
Altre riserve:		0			
- Riserva rischi generici stima	1.409.906	0	0	0	1.409.906
- Riserva straordinaria manutenzione	282.648	0	36.566	0	319.213
- Riserva rivalutazione DL 185/2008	435.340	0	0	0	435.340
Totale	5.279.300	0	40.628		5.319.927
Utile/Perdita d'esercizio	40.628	0		56.001	56.001
Totale Patrimonio Netto	5.319.928	0	40.628	56.001	5.375.928

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, dei quali alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti sono composti come segue:

- Fondo Sociale Situazioni Disagio Economico previsto dalla Legge Regionale 96/96 articolo 32 bis per € 22.470;
- Fondo svalutazione crediti per indennità di mora che evidenzia la parte di dubbio incasso dell'indennità di mora rilevata fra i proventi finanziari, per competenza, relativa ai canoni fatturati e non pagati entro la scadenza prevista dalla legge 96/96 per € 60.978;
- Fondo controversie legali al 31/12/2014 si è tenuto conto del rischio di soccombere nei giudizi in corso, con riguardo al lato economico della materia del contendere, sia con riferimento alle spese giudiziali per euro 120.000.

Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti per indennità di mora

Esistenza Iniziale	60.978
Utilizzi dell'Esercizio	- 25.052
Accantonamenti dell'esercizio	36.434
Valore al 31/12/2014	72.360

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. Nell'anno 2014 si è provveduto come prescritto dalle normative vigenti a liquidare anticipazioni sul TFR e liquidazioni per cessazioni rapporto di lavoro per euro 93.980.

L'importo di euro 667.019 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	665.116	93.980	95.883	667.019

D) Debiti

L'importo totale dei debiti ammonta ad euro 4.178.926:

Debiti verso fornitori

Tale voce rispecchia l'ammontare complessivo delle fatture ricevute ma non ancora saldate. Sono variati come segue:

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
Debiti verso fornitori	369.463	338.459	31.004

Debiti Tributarî

Sono variati come segue:

	<i>Esercizio corrente</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>
DEBITI TRIBUTARI			
IVA a debito da dichiarazione annuale	9.832,00	-	9.832,00
Erario c/ritenute da versare lavoro autonomo	8.209,00	9.717,00	- 1.508,00
Erario c/ritenute da versare lavoro dipendente	26.465,00	32.550,00	- 6.085,00
Erario c/ritenute da versare collaboratori	482,00	1.197,00	- 715,00
Addizionale regionale dipendenti cessati	1.240,00	1.352,00	- 112,00
Addizionale Comunale dipendenti cessati	348,00	374,00	- 26,00
Addizionale regionale collaboratori cessati	-	520,00	- 520,00
Addizionale Comunale collaboratori cessati	-	211,00	- 211,00
Erario c/ritenuta su rivalutazione TFR	-	139	-139
Addizionali da versare da Modello 730	-	14	-14
Erario c/ritenute da versare liquidazione TFR	-	0	-
	46.576,00	46.046,00	530,00

Debiti per imposte su reddito d'esercizio

Sono variati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Ires	103.371,00	39.233,00	64.138,00
Irap	74.656,00	57.906,00	16.750,00
	178.027,00	97.139,00	80.888,00

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 entro il 16 Gennaio 2014.

Totale debiti Tributari**224.602****Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale**

Sono variati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Debiti verso enti previdenziali	43.977	39.242	4.735

L'importo di euro 43.977 è composto da:

- Euro 999 per liquidazione premio INAIL anno 2014 versato dalla società nel mese di Febbraio 2015;
- Euro 797 contributi INPS IVS dipendenti iscritti matricola INPS versati entro il 16 Gennaio 2015;
- Euro 596 contributi INPS Solidarietà versati entro il mese di Gennaio 2015;
- euro 979 per contributi INPS compensi collaboratori versati dalla Società nel mese di Gennaio 2015;
- euro 496 INPDAP piccoli prestiti versati entro il mese di Gennaio 2015;
- euro 39.408 INPDAP oneri previdenziali su retribuzioni dei dipendenti versati dalla Società nel mese di Gennaio 2015;
- euro 284 per trattenute sindacali effettuate nelle retribuzioni del mese di Dicembre 2014.

Dal mese di Gennaio 2014 con l'approvazione della Legge 92 del 28 giugno 2012 articolo 3) intitolato "Tutele in costanza di rapporto di lavoro" questa Società è stata compresa fra l'impres che devono versare obbligatoriamente i fondi di solidarietà anche se i dipendenti risultano iscritti alle Casse della Gestione Dipendenti Pubblici ex INPDAP.

Altri debiti

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
ALTRI DEBITI			
Verso Comuni soci	239.727	312.477	- 72.750
Verso Regione Toscana	555.320	2.645.717	- 2.090.397
Verso il Personale	341.740	403.763	- 62.023
Verso assegnatari e locatari per depositi cauzionali	473.439	459.208	14.231
Verso altri	1.930.659	2.376.367	- 445.708
	3.540.885	6.197.532	- 2.656.647

Più in dettaglio si ha:

Debiti verso Comuni Soci	Importo
Canone concessorio 2014	239.727
Totale	239.727

Il **debito verso Comuni soci per canone di concessione 2014** pari a euro 239.727, deriva dall'importo di competenza del canone di concessione calcolato sulla base del contratto di servizio articolo 15 punto 3 lettera a) per euro 313.824 al netto delle decurtazioni concordate al 31/12/2014 con i Comuni previste dallo stesso articolo alle lettere b),c),d) per euro 74.097.

Debiti verso Regione Toscana	Rientri vincolati art. 25 co.3 legge 513/77	Rientri vincolati Legge 560/93	Rientri non vincolati	Totale
Verso "Gestione Speciale" per versamenti da effettuare:				
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/c 1804 Lg.96/96	287.730		779	288.509
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/c 1988 Lg. 560		266.811		266.811
Totale debito per Gestione Speciale	287.730	266.811	779	555.320

Da versare al momento dei rientri:

Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi			1.515.001
--	--	--	------------------

Il debito verso **Gestione Speciale per versamenti da effettuare** pari a euro 555.320 (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 di Firenze. Ivi inclusi gli incassi derivanti dalle rinunce al diritto di prelazione sul riacquisto degli immobili (art.28 comma 9, Legge 513/77) nonché dei versamenti da effettuare a favore dei fondi di cui all'art. 23 L.R. n. 96/96.

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. Nel corso dell'anno 2014 si è provveduto alla rendicontazione delle risorse disponibili. Parte delle somme derivanti dalle dismissioni di cui alle leggi 96/96 e 560/93 sono state utilizzate per attività istituzionali: per interventi costruttivi, di manutenzione e risanamento per conto dei Comuni soci e della Regione.

I debiti espressi nel bilancio 2014 rappresentano gli incassi derivanti dai versamenti degli utenti che al momento del contratto di vendita hanno optato per un pagamento rateale del prezzo d'acquisto per gli alloggi Ex Ater è pari ad euro 141.818; per gli alloggi Ex Demanio ammonta ad euro 16.559; le riscossioni per il diritto di prelazione ai sensi della stessa Legge 560/93 ammontano ad euro 3.433; i compensi per la gestione rientri sono pari a euro 2.476.

I **debiti da versare al momento dei rientri** corrispondono all'ammontare non scaduto (euro 1.515.001) dei crediti per capitale e interessi da cessione di alloggi, emessi nell'esercizio 2014, scaduto e non incassato commentato fra gli altri crediti del circolante.

I **debiti per Fondo Sociale ERP 0,50%** euro 257.611; **Fondo residuo gettito canoni** euro 105.000; **Fondo Sociale Regionale ERP 1%** euro 30.119 esprimono l'ammontare delle contabilizzazioni previste dalla Legge Regionale 96/96, da riversare nei conti vincolati presso la tesoreria Provinciale dello Stato di Firenze.

I **debiti per Depositi Cauzionali utenti** rappresentano l'importo complessivo delle cauzioni versate dagli utenti al momento della consegna degli alloggi ERP (473.439).

I **debiti per Depositi e ritenute ad Imprese** non si rilevano.

I **debiti nei confronti dei beneficiari** finanziamenti per il sostegno alla locazione sfratti per morosità si riferiscono agli stanziamenti previsti con D.G.R. Toscana n. 1044 del 25/11/2014 e n. 1082 del 01/12/2014 per euro 292.508.

Nella voce residuale relativa agli **altri debiti** sono comprese, le somme dovute ad associazioni di inquilini per euro (2.373) ed i debiti nei confronti del personale dipendente per salario accessorio da erogare nel corso dell'anno 2015.

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

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 31/12/2014	AL 31/12/2013	DIFFERENZE
<u>D.07 DEBITI VERSO FORNITORI</u>	369.463			369.463	338.459	+31.004
<u>D.12 DEBITI TRIBUTARI</u>	224.602			224.602	125.183	+99.419
<u>D.13 DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVID.</u>	43.977			43.977	39.242	+4.735
<u>D.14 ALTRI DEBITI</u>						
debiti per Gest.Spec. Reg.ex CER non vinc.art. 25 L.513/77	779			779	3.028	-2.249
debiti per Gest.Spec. L.560/93	161.811			161.811	463.321	-296.510
rientri vincol.Gestione Speciale a scadere	161.000	644.000	710.001	1.515.001	1.675.789	-160.788
fondo sociale regionale ERP	257.611			257.611	1.995.875	-1.738.264
debiti fondo residuo gettito canoni	105.000			105.000	10.908	+94.092
debiti fondo sociale regionale 1%	30.119			30.119	172.585	-142.466
debiti per depositi cauzionali	15.000	60.000	398.439	473.439	459.208	+14.231
debiti verso i Comuni per canone concessorio art.15 contratto di servizio	239.727			239.727	312.477	-72.750
debiti diversi	431.073	33.816		464.889	830.986	-366.097
Debiti per misura sperimentale sfratti	292.508			292.508	273.355	+19.153
totale altri debiti D.14	1.694.628	737.816	1.108.440	3.540.885	6.197.531	-2.656.646
TOTALE DEBITI D.	2.332.670	737.816	1.108.440	4.178.926	6.700.415	-2.521.489

E) Ratei e Risconti passivi

Non si rilevano ratei passivi.

I **risconti passivi** ammontano complessivamente a euro 25.322.680. 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 vincolati Legge 96/96	
Banca d'Italia c/1804	460.829
Finanziamenti da localizzare post collaudo	52.497
Rate lavori cantieri in corso al 31/12/2014	222.411
Finanziamenti residui cantieri in corso	3.590
Finanziamenti da localizzare	1.907.463
Legge 96/96	2.646.790
Fondi vincolati ex Gescal	
Fondi Ex Gescal	1.018.502
Fondi Ex Gescal	146.695
Totale	1.165.197
Fondi Vincolati Cassa DD.PP.	
Cantiere ex Casa del Fascio	31.577
Fondi vincolati Legge 560/93:	
Banca d'Italia c/1988	3.432.265
Rate lavori cantieri in corso al 31/12/2014	3.851.420
Rate lavori cantieri in corso da liquidare	3.744.556
Finanziamenti da localizzare post collaudo	1.016.067
Finanziamenti da localizzare	833.688
Totale	12.877.996
Finanziamento Contratto di Quartiere Sansepolcro	2.726.895
Finanziamento Edilizia Agevolata	259.471
Finanziamento Comune di Arezzo S. Gemignano	29.455
Finanziamento Misura "B" DGR 323/2010 lettera b)	4.955.265
Finanziamento Misura "B" DGR 323/2010 lettera c)	292.430
Finanziamento DGR 1065/2011 barriere architettoniche	230.602
Finanziamento cantiere Bucine località Abetina	85.000
Finanziamento cantiere Sabbiano S. Mama	22.000
TOTALE Complessivo	25.322.680

Totale Passivo**35.822.066**

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 a ciò alle singole voci si evidenzia quanto segue:

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzata nel 2014 ammonta ad euro 5.770.123 .

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 5.437.503 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

a Canoni di locazione	
Canoni di alloggi di ERP di proprietà di terzi	3.587.566
Canoni di locali ad uso diverso da abitazione di proprietà di terzi	101.748
Canoni emergenze abitative	5.718
Canoni alloggi di proprietà	90.087
Alloggio a equo canone Comune Cortona	3.112
Canone oggettivo alloggi sfitti art.15 comma 3 lett. b)	100.074
Canone oggettivo alloggi occupati senza titolo art. 15 comma 3 lett. c)	65.632
Totale canoni di locazione	3.953.937
b Corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	389.248
c Corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	91.887
d Rimborsi per la gestione dei servizi fabbricati a locazione	1.002.431
Totale	5.437.503

Ricavi da locazione immobili di proprietà di terzi (euro 3.761.102).

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Ricavi da locazione immobili di proprietà di terzi			
Canoni alloggi proprietà di terzi	3.587.566	3.414.253	173.313
Canone oggettivo art. 15 lett.b) Contratto Servizio	100.074	202.607	- 102.533
Canone oggettivo art. 15 lett.c) Contratto Servizio	65.632	5.642	59.990
Alloggio a equo canone comune di Cortona	3.112	-	3.112
Canoni alloggi emergenze abitative	5.718	7.498	- 1.780
	3.762.102	3.630.000	132.102

Ricavi da locazione immobili di proprietà (euro 90.87).

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Ricavi da locazione immobili di proprietà			
Castel San Niccolò ex Collegio Salesiano	33.776	14.355	19.421
San Giovanni Valdarno località Cetinale	56.311	64.209	- 7.898
	90.087	78.564	11.523

Ricavi da locazione locali ad uso diverso di abitazione di proprietà di terzi (euro 101.748).

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Ricavi da locazione locali uso diverso abitazione	101.748	97.031	4.717
	101.748	-	101.748

Si provvede ad analizzare in modo dettagliato la composizione variegata dei ricavi da locazione immobili.

I ricavi da canoni degli alloggi in concessione determinati ai sensi della Legge Regionale 96/96 sono aumentati rispetto all'esercizio precedente in conseguenza della revisione dei canoni effettuate nell'anno, a seguito delle variate condizioni economiche degli assegnatari e per la riconsegna di alloggi ristrutturati reinseriti nel patrimonio attivo. (+172.313).

Nell'anno 2014 si è provveduto alla consegna di n. 5 nuovi alloggi qui di seguito il dettaglio:

- Gr. 573 Loro Ciuffenna Piazza Garibaldi 1 alloggio
- Gr. 456 Castel San Niccolò Via Don Bosco 4 alloggi

Sono stati riconsegnati n. 141 alloggi recuperati e risanati nel rispetto delle nuove normative sulla sicurezza degli impianti e l'adeguamento ai nuovi standard abitativi.

Al 31/12/2014 n. 56 unità immobiliari risultavano sfitte in quanto necessitanti di interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento che saranno oggetto del programma di manutenzione nell'anno 2015.

La media mensile degli alloggi locati con **canone calcolato in base alla Legge 96/96** è pari a 2.902 unità immobiliari ed ha prodotto un ricavo pari ad euro 3.422.652.

Conseguentemente il canone medio mensile per alloggio locato è passato dai 94,79 euro del 2013 ai **98,28** dell'esercizio 2014; la ripartizione del canone per fasce di reddito è stata la seguente:

Tipo Canone	Descrizione	Numero alloggi	Canone annuo 2014	Canone annuo 2013	Canone medio mensile 2014
1	Canone sociale	288	44.617	44.926	12,91
A	Canone sociale 7%	729	367.967	282.074	42,06
B	Canone protetto 12%	1530	1.941.659	1.623.006	105,75
C	Canone protetto 14%	304	822.645	728.161	225,50
D	Canone massimo 16%	37	198.877	217.644	447,92
K	Redditi non dichiarati	5	25.315	310.104	421,92
X	Canone oggettivo	9	21.572	22.119	199,74
	TOTALE (valore medio)	2902	3.422.652	3.316.157	98,28

Nell'esercizio sono stati inoltre emessi canoni di locazione per euro 37.050 relativi ai **10 alloggi in Arezzo La Meridiana**, determinati ai sensi della L. 431/98 con un canone medio mensile pari ad euro 309.

Sono stati inoltre fatturati nell'esercizio euro 127.864 relativamente ai **50 alloggi destinati alle Forze dell'Ordine in Arezzo La Meridiana**. I canoni calcolati in base ai redditi comunicati direttamente dalla Prefettura di Arezzo ai sensi del D.L. n. 152 del 13/05/1991 convertito nella Legge n. 203 del 12/07/1991 hanno prodotto un canone medio mensile di euro 213.

Altra tipologia di alloggi sempre a locazione sono gli alloggi destinati alle emergenze abitative. Si tratta di **n. 2 unità immobiliari situate nel comune di Arezzo di proprietà di privati** che godono di un regime particolare disciplinato dalla convenzione stipulata tra questa Società ed il Comune di Arezzo in data 20 Febbraio 2008. In questo caso il canone è calcolato in base a quanto previsto dalla delibera della Giunta del Comune di Arezzo n. 107/2008 ed è pari al 25% del reddito del nucleo familiare. Il totale emesso è pari ad euro 5.718 con un canone medio pari ad euro 238.

I **canoni oggettivi fatturati ai Comuni** ammontano ad euro 165.706 sono stati calcolati in base a quanto disposto dall'Articolo 15 punto 3 lettere b) e c) del contratto di servizio sottoscritto in data 12 Novembre 2010.

I canoni relativi agli **alloggi in locazione a canone calmierato** di proprietà del Comune di Foiano della Chiana ex Tab pari ad euro 45.993, si rileva un canone medio mensile pari ad euro 319.

Nell'anno 2014 il Comune di Cortona ha trasferito a questa Società la gestione di un alloggio sito in Vicolo Coltellini n. 6 pertanto sono stati fatturati canoni pari ad euro 3.112 calcolati applicando la Legge dell'Equo canone. Il canone medio mensile risulta essere di euro 259.

Sono aumentati i ricavi da locazione di **fondi commerciali** (98.967 euro) a cui si aggiungono euro 2.781 per l'affitto dei posti auto nel fabbricato di Arezzo Via Malpighi.

Ricavi da amministrazione stabili (euro 389.248) derivano:

- per euro 2.476 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 5.527 rimborso spese riconosciuto ad Arezzo Casa S.p.A. dalla Regione Toscana per la gestione contabile-amministrativa dei contributi al sostegno della locazione D.G.R. 1088/2011 (2,50% degli importi effettivamente utilizzate nell'anno 2014);
- per euro 185.697 dai compensi per la gestione dei servizi dei fabbricati a locazione e per l'amministrazione dei condomini;
- per euro 5.392 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e rimborsi spese di amministrazione;
- le rimanenti voci riguardano rimborsi spese addebitati agli utenti quali i procedimenti legali (25.894), spese postali (16.229), spese assicurazione stabili (15.058), compenso per gestione alloggi privati (18.278), compenso per gestione alloggi Fraternita dei Laici (380), spese spedizione e stampa fatture (37.236), corrispettivi per fiscalità condomini gestiti (303), rimborso spese tecniche per interventi di manutenzione straordinaria (5.343), corrispettivi per elaborazione graduatorie per c/ dei comuni (1.000); euro (2.269) quale rimborso spese per emissioni RID postali, euro per rimborso quote autogestione (10.835); euro per rimborso spese tecniche (1.752) ed euro (900) per corrispettivi graduatorie per conto dei Comuni Soci.

Ricavi per manutenzione stabili (euro 800) l'importo corrisponde alle spese di manutenzione a carico degli utenti o acquirenti di alloggi ERP, rimborsi da parte di compagnie assicurative per danni ai fabbricati (12.611) ed euro (78.476) per rimborso da parte degli utenti di lavori a loro carico effettuati per pronto intervento.

Ricavi per rimborsi gestione dei servizi fabbricati a locazione (euro 1.002.431) corrispondono alle quote addebitate e rendicontate agli utenti per la gestione dei servizi (acqua, luce, ascensore, riscaldamento etc.)

A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Capitalizzazione costi attività tecnica (euro 211.906) in tale voce sono stati contabilizzati i costi ammessi dalla Regione Toscana per le attività tecniche svolte all'interno della Società: euro 73.849 per interventi di risanamento ed euro (138.057) per interventi di manutenzione straordinaria.

A.5 a) Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi ammontano complessivamente ad euro 120.714 e risultano così costituiti:

Altri ricavi e proventi		
a	Recupero istruttoria pratiche diverse	13.490
b	Recupero imposta di bollo e registro	808
c	Rimborso registrazione contratti appalto	2.296
d	Differenza canoni alloggi privati	255
e	Differenza canoni alloggi Fraternità	6.861
f	Rimborso assicurazioni per infortuni dipendenti	0
g	Sanzione art. 28 e art. 37 legge 96/96	25.737
h	Corrispettivi per CD gare d'appalto	4.448

i	Rimborso per corsi d'aggiornamento personale dipendente	0
l	Rimborso quota INAIL dai collaboratori	96
m	Altri rimborsi e proventi diversi	49.444
n	Rimborsi da Comuni	14.609
o	Gestione certificati bianchi	2.317
p	Incentivi conto termico	351
	Totale	120.714

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

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

Detti costi ammontano complessivamente a euro (39.916) e si riferiscono all'acquisto di cancelleria e stampati (23.109) carburanti e lubrificanti per automezzi (3.477) altri acquisti di materiali di consumo (3.580) ed euro (9.749) per costi acquisto carta per fotocopie e costo copie.

B.07) Costi per Servizi

La voce, pari a euro 2.119.354, 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	€ 74.280,00	
Spese per valutazione rischi aziendali	€ 738,00	
Contributi previdenziali collaboratori	€ 8.022,00	
Costi Agenzia lavoro interinale	€ 9.150,00	
Spese servizi sede	€ 44.999,00	
Spese postali e telefoniche	€ 31.092,00	
Spese pubblicità	€ 3.173,00	
Gestione sistema informatico	€ 13.833,00	
Spese partecipazione concorsi e seminari	€ 8.820,00	
Consulenze e prest.professionali	€ 713,00	
Gestione automezzi	€ 4.393,00	
Buoni pasto al personale dipendente	€ 13.013,00	
Spese manutenzione macchine d'ufficio	€ 190,00	
Rimborsi spese trasferte	€ 1.560,00	
Spese gestione sistema qualità	€ 6.326,00	
Spese varie di amministrazione	€ 254,00	
Spese per Organismo di Vigilanza	€ 6.258,00	
Totale		€ 226.814,00
b) Gestione immobiliare:		
- Spese di Amministrazione		
Assicurazione alloggi e locali	€ 61.538,00	
Stampa, spedizione e rendicontazione fatture	€ 31.347,00	
Spese per riscossione RID	€ 615,00	
Procedimenti legali nei confronti di assegnatari	€ 9.561,00	
Quote amministrazione alloggi condomini	€ 20.037,00	
Spese legali atti vari	€ 23.239,00	
Rimborsi diversi	€ 674,00	
Rimborso canone affitto	€ 5.787,00	
Spese traslochi e custodia mobili	€ 910,00	
Spese per Assemblee condominiali	€ 714,00	
Spese per valutazione rischi Aziendali	€ -	
Spese mobilio alloggio	€ 656,00	
		€ 155.078,00
- Manutenzioni Ordinarie e pronto intervento		
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	€ 380.827,00	
Manutenzioni straordinarie e programmate	€ 288.227,00	
Manutenzioni alloggi in proprietà	€ 1.260,00	
		€ 670.314,00
- Spese per servizi fabbricati a locazione		€ 888.345,00
Canoni emergenza abitativa e Fraternalità e manutenzioni		€ 19.761,00
- Altri servizi per gestione immobiliare		
Direzione e assistenza lavori		
Campionamento/analisi amianto	€ 340,00	
Procedimenti legali	€ 141.463,00	
Consulenze tecniche	€ 17.238,00	
Altre spese tecniche		
Totale		€ 159.042,00
TOTALE COSTI PER SERVIZI		€ 2.119.354,00

Il costo dell'Organo Amministrativo e del Collegio Sindacale per il 2014 è stato pari ad € 74.280 così suddivisi:

Compensi Presidente e Vice Presidente	47.728
Compensi Componenti Consiglio d'Amministrazione	1.642
Compensi Componenti Collegio Sindacale	24.910
TOTALE	74.280

L'ammontare dei compensi spettanti agli amministratori ed ai sindaci, sopra evidenziato è conforme alle prescrizioni della legge, dello statuto e dell'organo assembleare.

Si precisa inoltre che non stati sostenuti altri costi per servizi di verifica e consulenza contabile e fiscale.

Costi per godimento di beni di terzi

L'importo pari ad euro 328.865 è così suddiviso:

Canone di concessione	313.824
Noleggio attrezzature	6.420
Canoni per utilizzo software	8.621
Totale	328.865

Il canone di concessione è stato calcolato in base a quanto disposto dall'art. 15 punto 3 lettera a) del contratto di servizio, per l'affidamento della gestione del patrimonio immobiliare di proprietà dei Comuni, sottoscritto in data 12/11/2010, al lordo delle decurtazioni previste dalle successive lettere b),c) e d). In particolare:

Comuni del LODE di Arezzo	Canone Concessorio Anno 2014
Anghiari	4.754
Arezzo	123.042
Badia Tedalda	1.137
Bibbiena	7.712
Bucine	3.031
Capolona	2.011
Caprese Michelangelo	2.598
Castel Focognano	2.129
CastelFranco di Sopra Pian di Scò	1.669
Castel S. Niccolò	2.381
Castiglion Fibocchi	-
Castiglion Fiorentino	4.546
Cavriglia	12.664
Chitignano	216
Chiusi della Verna	1.191
Civitella in Val di Chiana	2.057
Cortona	14.721
Foiano della Chiana	3.653
Laterina	1.623
Loro Ciuffenna	1.254
Lucignano	1.560
Marciano della Chiana	1.371
Montemignaio	758
Monterchi	
Monte San Savino	2.381
Montevarchi	26.329
Ortignano Raggiolo	325
Pergine Valdarno	433
Pieve S. Stefano	12.321
Poppi	6.061
Pratovecchio Stia	9.309
San Giovanni Valdarno	29.035
Sansepolcro	17.499
Sestino	1.840
Subbiano	4.627
Talla	45
Terranuova Bracciolini	7.541
Totale	313.824

Il canone per noleggio attrezzature è relativo ai canoni di competenza per l'uso di fotocopiatrici.

Non risultano operazioni di locazione finanziaria.

Costi per il Personale

L'importo complessivo dei costi del personale ammonta a euro 1.576.294 i valori stipendiali sono stati adeguati sulla base del CCNL Federcasa 2013/2015.

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

Costi del personale		
a	Salari e stipendi	1.102.304
b	Oneri sociali	309.627
c	Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	93.474
d	Altri costi di personale	1.016
e	Lavoro a somministrazione	69.873
	Totale	1.576.294

Negli altri costi del personale sono comprese le quote di iscrizione agli ordini professionali per i dipendenti.

Al 31.12.2014 i dipendenti in servizio erano pari a 29 unità, così classificate secondo quanto stabilito dall'art. 77 del C.C.N.L. Federcasa 2006-2009; i livelli stipendiali applicati sono riferiti al triennio economico 2012/2015 contenuti nell'accordo del 27 Marzo 2014 (per il personale non dirigente) :

AREE	Quadri	A/1 A/2	B/1 e B/2	B/3	C1/ C2	C/3	Totale
Tecnica e Condomini	1	4	5	2*	1		13
Contabilità	1	1	1	2	2		7
Affari generali	1	3	2	1			7
Lavoro a somministrazione						2	2
	3	8	9	4	3	3	29

*n.1 Dipendente a tempo determinato scadenza contratto 30/09/2015 assunto dalle liste delle categorie protette di cui all'art. 8 comma 2 Legge 68/99.

Questa società è stata ammessa al finanziamento di euro 5.000,00 provenienti dal Fondo Regionale per l'occupazione dei disabili.

In media, nell'esercizio, sono state occupate 30 unità.

In data 2 Dicembre 2014 si è conclusa davanti al Giudice del lavoro di Arezzo la controversia promossa dalla Sig.ra Sonia Marzi. La somma erogata per la conciliazione è stata pari ad euro 15.000 con questo l'ex dipendente ha rinunciato senza riserve e condizioni di alcun genere a tutti i diritti nei confronti di Arezzo Casa S.p.A.

E' proseguito nell'anno 2014 il contratto di lavoro a somministrazione con l'Agenzia Umana di Arezzo per due unità: una presso l' Area Contabilità e l' altra presso l'Area Tecnica.

Nel numero complessivo di 29 unità si devono evidenziare n. 3 dipendenti con contratto a part-time di tipo orizzontale.

A partire dal mese di Gennaio è sorto un nuovo obbligo contributivo INPS disposto da una norma contenuta nella riforma Fornero. Il Tributo pari allo 0,5% delle retribuzioni è destinato a finanziare un fondo di solidarietà residuale (un terzo a carico del lavoratore, due terzi a carico del datore di lavoro) per complessivi euro 2.563.

Il costo medio del personale per l'anno 2014 è risultato pari **ad euro 52.543**.

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2014 ammontano ad euro 42.068 e sono relativi all'ammortamento dei software in licenza d'uso per euro 28.307 e all'ammortamento dei costi dei lavori di manutenzione straordinaria e recupero effettuati nei fabbricati di proprietà comunale che al momento del collaudo delle opere superano i finanziamenti riconosciuti dalla Regione Toscana per euro 13.763.

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 147.391 e sono relativi all'ammortamento del valore della sede per euro 84.751; all'ammortamento dei costi dei lavori degli interventi di nuove costruzioni di proprietà comunale che al momento del collaudo risultano superare i finanziamenti concessi dalla Regione Toscana per euro 32.220; come evidenziato sul prospetto riportato in sede di illustrazione della voce "Immobilizzazioni materiali"; ammortamento impianti e macchinari euro 741 e per ammortamento altri beni euro 29.678.

Le svalutazioni dei crediti verso gli utenti derivanti da canoni, servizi e rimborsi iscritti nell'attivo alla voce "Crediti verso clienti" ammontano ad euro 6.181 pari allo 0,50% (1.236.109).

Le svalutazioni dei crediti per indennità di mora verso gli utenti derivano da una prudenziale valutazione delle possibilità di incasso del provento finanziario come chiarito dai principi contabili nazionali ammontano ad euro 36.434.

Altri accantonamenti

Al 31/12/2014 si è provveduto ad accantonare euro 120.000 tenendo conto del rischio di soccombere nei giudizi in corso, con riguardo al lato economico della materia del contendere e con riferimento alle spese giudiziali

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 7.530 accantonato per far fronte alle situazioni di disagio economico dell'utenza, la somma è pari allo 0,25% dei canoni di locazione riscossi 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 1.283.733 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:

Le perdite su crediti verso locatari con la presenza di un atto o di un evento produttivo di effetti giuridici o da valutazioni interne collegate allo scarso ammontare del credito rispetto ai costi delle procedure di recupero o dalla modesta entità del credito stesso qualora sia decorso un periodo di sei mesi dalla scadenza di pagamento del credito stesso sono state rilevate a conto economico. Tale perdita pari a euro 502.586 si è rivelata interamente deducibile ai fini fiscali in virtù delle recenti modifiche della legislazione relativa alle perdite su crediti.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Proventi e oneri finanziari	
Interessi attivi su conti bancari e postali	6.755
Interessi da assegnatari per indennità di mora	68.919
Interessi attivi diversi	4.758
Totale	80.432

I proventi finanziari diversi pongono in evidenza gli interessi attivi maturati sui cc/cc bancari e postali, e interessi attivi derivanti da anticipazioni per conto dei Comuni Soci.

Gli interessi attivi per indennità di mora pari a euro 68.919, corrispondono a quanto addebitato all'utenza per ritardi nei pagamenti, ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. Toscana n. 96/96.

Si è provveduto a creare un "Fondo svalutazione crediti per indennità di mora verso gli utenti" per effettuare una prudentiale valutazione delle possibilità di incasso del provento finanziario.

Gli oneri finanziari ammontano ad euro 2.068 e rappresentano le spese di tenuta dei conti bancari ordinari e di quelli postali anno 2014.

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

L'importo positivo netto di euro 99.990 rappresenta il saldo algebrico fra i proventi straordinari pari a euro 572.563 e gli oneri straordinari rilevati per euro 472.573.

I proventi straordinari per euro 572.563 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.

L'importo delle voci è così composto:

- euro 300 quale plusvalenza per vendita beni mobili obsoleti completamente ammortizzati;
- euro 36.021 per chiusura schede fornitori per importi risultati non dovuti, contabilizzazione spese cantieri imputate erroneamente negli esercizi precedenti al conto economico e per rimborsi relativi a conguagli di utenze relative a fatture degli anni precedenti;
- euro 410.290 per controllo debiti Legge 560/93 e Legge 96/96 saldi ex ATER;
- euro 101.497 sono relativi a riprese di valore dei crediti in precedenza portati a perdita che concorrono alla determinazione del reddito nell'esercizio in cui si manifesta il recupero (maggior incasso post perdita)
- euro 24.455 sono relativi agli incassi relativi all'indennità di mora svalutata negli esercizi precedenti.

Gli oneri straordinari pari a euro 472.573 sono rappresentati da costi di competenza di esercizi precedenti. L'importo delle voci è così composto:

- euro 64.262 sono relativi a spese di manutenzione relative ad esercizi precedenti;
- euro 17.720 sono relativi a costi di competenza di esercizi precedenti quali recupero spese bancarie e spese postali relativamente alla stampa e spedizione per nostro conto delle fatture di vendita;
- euro 314.496 per rimborso crediti derivanti dai rendiconti della gestione dei servizi agli utenti a locazione relativi ad esercizi precedenti;
- euro 52.340 sono relativi a costi imputati erroneamente a cantieri collaudati nell'anno 2014;
- euro 23.755 relativamente alla cancellazione di crediti ex ATER.

Imposte sul reddito

a) Correnti

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari a euro 178.027 è costituito dalla previsione per IRES e IRAP correnti. In particolare:

Imposte dell'esercizio	Correnti
Ires	103.371
Irap	74.656
Totale	178.027

IRES	Esercizio Corrente	
IRES 2014		
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico	IMPONIBILE	IMPOSTA
Risultato prima delle imposte	240.712	
A.C.E.	-5.827	
Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)		234.884
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi:		
Variazioni in aumento		
* IMU sede	15.124	4.159
* Indennità amministratori non liquidate	1.321	363
* Fondo situazione disagio economico	7.530	2.071
* Fondo rischi controversie legali	120.000	33.000
* Reddito fondiario alloggi di proprietà	69.067	18.993
* Costi di manutenzione immobili di cui sopra	1.260	347
* Altre differenze permanenti	449.542	123.624
TOTALE VARIAZIONI	663.844	182.557
Variazioni in diminuzione		
* IRAP D.L. 201/2011conv. Legge n. 214/2011	32.109	8.830
* Indennità amministratori liquidate	1.284	353
* Ripresa canoni di locazione alloggi di proprietà	90.087	24.774
* Sopravvenienze attive non imponibili	389.089	106.999
* IMU beni strumentali 30%	4.537	1.248
TOTALE VARIAZIONI	517.106	142.204
IRES di competenza	381.623	104.946

Occorre precisare che dal punto di vista fiscale gli immobili non strumentali concorrono alla formazione del reddito d'impresa secondo le risultanze catastali, con conseguente irrilevanza dei componenti positivi e negativi imputati a conto economico.

Gli immobili non strumentali (Castel S. Niccolò e S. Giovanni Valdarno), immobili di natura abitativa) non utilizzati direttamente per lo svolgimento dell'attività d'impresa, né oggetto proprio dell'attività d'impresa. Per tali beni l'art. 99 del Tuir prevede la concorrenza al reddito d'impresa del reddito fondiario (o catastale), con conseguente indeducibilità di tutti i costi afferenti tali immobili.

Operata tale sterilizzazione (con le relative variazioni nel modello Unico), il reddito fondiario è determinato nel maggiore tra: rendita catastale rivalutata del 5%; canone di locazione ridotto di un importo massimo del 15% a titolo di spese di manutenzione ordinaria sostenute e documentate.

Nel quadro RF del modello Unico devono essere effettuate le seguenti variazioni:

- in aumento per i costi contabilizzati a conto economico (ammortamenti, spese di gestione ecc.)
- in diminuzione per i proventi contabilizzati nel conto economico (canone di locazione)
- in aumento per il reddito catastale (maggiore tra rendita e canone ridotto del 15% massimo se sono state sostenute spese di manutenzione ordinaria).

A proposito di IRAP la legge di stabilità 2015 ha previsto espressamente una deroga allo Statuto del contribuente disponendo il nuovo incremento dell'aliquota IRAP fino al 3,9% con effetto retroattivo. Conseguentemente in sede di predisposizione del modello IRAP 2015 (periodo di imposta 2014) si deve tenere in considerazione per il calcolo dell'imposta l'aliquota del 3,9%.

Altri ricavi e proventi	120.714	
Totale componenti positivi		5.770.123
Costi per materie prime sussidiarie di consumo	39.916	
Costi per servizi	2.119.354	
Costi per il godimento di beni di terzi	328.865	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	147.391	
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	42.068	
Oneri diversi di gestione	1.289.914	
Totale componenti negativi		3.967.508
Differenza		1.802.615
<i>Variazioni in aumento</i>		
Costi compensi e utili di cui all'art.11 comma 1b) DL 446:		
Compensi collaboratori	47.729	
Contribuiti INPS collaboratori	8.022	
Rimborsi spese trasferte	1.168	
Buoni pasto dipendenti	13.014	
Altri costi	11.900	
Costi telefonici non detraibili	2.189	
Indennità CDA non liquidate	1.321	
		85.341
Perdite su crediti		543.506
Imposta Municipale Urbana sede		15.124
Altre variazioni in aumento		55.326
Totale variazioni in aumento		699.298
Altre variazioni in diminuzione		1.284
Totale variazioni in diminuzione		1.284
Valore della produzione lorda		2.500.629
Deduzioni art. 11 comma1 lett a) DL 446		586.366
Valore dell produzione netta		1.914.263
IRAP 3,9% di competenza		74.656

Risultato dell'esercizio

Risultato dell'esercizio	<i>Esercizio Corrente</i>	<i>Esercizio Precedente</i>	<i>Variazione</i>
Risultato prima delle imposte	240.712	163.690	56.100
Imposte sul reddito	178.027	97.139	-27.163
Utilizzo Imposte anticipate		10.549	-13.562
Utile dell'esercizio	62.684	56.001	15.373

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, che viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea degli azionisti, chiude con un utile netto di euro 62.684 la cui proposta di destinazione si rinvia alla relazione prevista dall'art. 2428, c.c.

Rapporti con parti correlate

Non sussistono allo stato attuale operazioni realizzate con parti correlate né accordi non risultanti dallo stato patrimoniale dotati dei requisiti richiesti dai punti 22-bis e 22-ter dell'art. 2427, comma 1, c.c. In ogni caso si forniscono tenuto conto della natura strumentale della società rispetto alle finalità istituzionali dei comuni soci le seguenti informazioni di dettaglio:

Comuni del LODE di Arezzo	Canone Concessorio Anno 2014
Anghiari	4.754
Arezzo	123.042
Badia Tedalda	1.137
Bibbiena	7.712
Bucine	3.031
Capolona	2.011
Caprese Michelangelo	2.598
Castel Focognano	2.129
CastelFranco di Sopra Pian di Scò	1.669
Castel S. Niccolò	2.381
Castiglion Fibocchi	-
Castiglion Fiorentino	4.546
Cavriglia	12.664
Chitignano	216
Chiusi della Verna	1.191
Civitella in Val di Chiana	2.057
Cortona	14.721
Foiano della Chiana	3.653
Laterina	1.623
Loro Ciuffenna	1.254
Lucignano	1.560
Marciano della Chiana	1.371
Montemignaio	758
Monterchi	
Monte San Savino	2.381
Montevarchi	26.329
Ortignano Raggiolo	325
Pergine Valdarno	433
Pieve S. Stefano	12.321
Poppi	6.061
Pratovecchio Stia	9.309
San Giovanni Valdarno	29.035
Sansepolcro	17.499
Sestino	1.840
Subbiano	4.627
Talla	45
Terranuova Bracciolini	7.541
Totale	313.824

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2014 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, 27 Marzo 2015