

Nota Integrativa

Il Bilancio dell'Esercizio chiuso il 31/12/2013 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.

Una serie di eventi e di difficoltà operative verificatisi a cavallo tra fine 2013 e inizio 2014 hanno determinato un consistente ritardo nell'espletamento dei consueti adempimenti di fine anno:

- ✓ in primo luogo si è provveduto alla sostituzione integrale delle procedure informatiche in uso, ormai divenute obsolete. La necessaria fase di messa a punto con la verifica e la conversione della base dati, il periodo di funzionamento delle due versioni in parallelo e tutti gli affinamenti di dettaglio hanno quindi determinato un consistente ritardo nell'espletamento dei consueti adempimenti di fine anno anche per la contabile.
- ✓ il secondo elemento problematico è stato costituito dall'entrata in vigore della recente normativa in materia di trasparenza con la conseguente necessità di riordinare, verificare, convertire di formato e pubblicare una grande mole di informazioni riguardanti l'attività della Società. Si tratta in realtà di notizie che già Arezzo Casa pubblicava periodicamente nel proprio sito Internet; tuttavia le nuove modalità di predisposizione ed elaborazione dei dati imposte dalla legge hanno obbligato ad una profonda revisione della forma, del contenuto e delle modalità di presentazione del materiale messo a disposizione del pubblico che ha contribuito ad aggravare l'andamento del lavoro di tutti gli uffici.
- ✓ A tutto questo si è aggiunta una richiesta pervenuta ai primi di febbraio da parte della Sezione Giurisdizionale per la Regione Toscana della Corte dei Conti riguardante il deposito dei conti giudiziali per gli anni dal 2010 al 2012; richiesta fra l'altro pervenuta anche agli altri soggetti gestori del patrimonio e.r.p. esistenti in Toscana. La determinazione di modalità attuative comuni fra i vari enti, ha comportato una lunga serie di contatti e consulenze con CISPEL Toscana e con vari esperti esterni per poter concordare gli elementi da rendicontare e per poter adempiere entro le scadenze previste.

Tutto questo insieme di problematiche ha reso così impossibile il rispetto del termine ordinario di legge e di Statuto per l'approvazione del Bilancio Consuntivo pertanto ai sensi dell'art. 2364 del cod. civ. l'assemblea dei soci in data 31/03/2014 ha deliberato di approvare il bilancio nel maggior termine dei 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale.

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.

Anche in questo Esercizio si è proseguito nella scelta effettuata lo scorso anno di contabilizzare

separatamente le Gestioni Condominiali, tale gestione permette di evidenziare tutti i movimenti effettuati nell'arco dell'anno 2013 per la gestione dei condomini svolta in nome e per conto di terzi.

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 al 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

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:

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 pertinenti.

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 della 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	-
Fabbricati realizzati in concessione con fondi propri	Diviso n. anni durata della società
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 31/12/2013.

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 e alle aliquote vigenti

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.I) 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>	<i>Costo storico</i>	<i>Ammortamenti</i>	<i>Valore al 31/12/2012</i>	<i>Rivalutazioni e al 31/12/12</i>	<i>Valore al 01/01/2013</i>	<i>Acquisizioni</i>	<i>Ammortamenti</i>	<i>Valore al 31/12/2013</i>
Costi di impianto e di ampliamento	132.410	132.410	0	0	0	0	0	0
Diritti utilizzazione opere ingegno	85.899	78.769	7.130	0	7.130	29.098	14.857	21.371
TOTALE	218.309	211.179	7.130	0	7.130	29.098	14.857	21.371

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

<i>Costo</i>	<i>Bilancio dell'esercizio precedente</i>	<i>Valore al 31/12/2012</i>	<i>Valore 01/01/2013</i>	<i>Acquisizioni</i>	<i>Finanziamenti ERP</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Immobilizzazioni lorde	<i>Costo storico</i>	<i>Valore al 31/12/2012</i>	<i>Valore 01/01/2013</i>	<i>Acquisizioni</i>	<i>Finanziamenti ERP</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	17.922.911	17.922.911	17.922.911	416.112	7.870.501	10.468.522
TOTALE	17.922.911	17.922.911	17.922.911	416.112	7.870.501	10.468.522

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI – Utilizzo fondi propri

Immobilizzazioni lorde	Bilancio dell'esercizio precedente	Valore al 31/12/2012	Valore 01/01/2013	Acquisizioni	Ammortamenti	Valore al 31/12/2013
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	67.717	67.717	67.717	325.565	24.169	369.112
TOTALE	67.717	67.717	67.717	325.565	24.169	369.112

In dettaglio si ha la seguente situazione:

Interventi di manutenzione e recupero in corso	COSTI AL 31/12/2013
Arezzo Ex Scuola S. Gemignano recupero 5 alloggi	854.567
Bibbiena le Monache recupero 3 alloggi completamente	473.054
Castel San Niccolò ex Collegio lavori completamento	39.971
Civitella Località Tegoletto Via Molinara	256
Loro Ciuffenna Piazza Garibaldi recupero 1 alloggio	50.000
Montevarchi Via Costituzione ripristino coperture e infissi	9.487
Pergine Valdarno Località Poggio Bagnoli recupero 3 alloggi	255.838
Pieve S. Stefano ex Macelli recupero 3 alloggi	306.477
Poppi Piazza della Libertà 8/9 manutenzione straordinaria	83.377
	2.073.027

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

Sansepolcro Ex Chiesa della Misericordia	769.788
Sansepolcro Ex Manifattura Tabacchi	216.806
Sansepolcro Manutenzione straordinaria Loc. Palazzetta	1.173.305
Sansepolcro Ex Poste	661.186
Sansepolcro Parcheggio Molini	25.414
Sansepolcro Plesso scolastico Campaccio	10.641
	2.857.140

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

Zona Arezzo/ Valdichiana	554.999
Zona Valdarno/Valtiberina	623.703
Zona Casentino	503.071
	1.681.773

Complessivamente sono stati ripristinati e riconsegnati a nuovi assegnatari n. 151 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	343.295
Poppi Badia Prataglia ex Hotel Verdeluna 6 alloggi	342.477
Castiglion Fiorentino EX Palazzo Banti 9 alloggi	1.194.208
Subbiano Località Santa Mama 4 alloggi	16.574
Bibbiena Via Segheria Ex Casa Famiglia 4 alloggi	235.710
Arezzo Ex Scuola San Gemignano 14 alloggi	1.253.472
	3.385.736

Interventi di manutenzione e recupero finanziati con fondi propri

S. Giovanni Valdarno Ex Vecris	34.711
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
	395.953
Ammortamento	-26.841
	369.112

Interventi di urbanizzazione

Civitella in Val di Chiana Località Ciggiano	41.207
	41.207

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

Arezzo Via Concino Concini	6.052
Capolona Via Gramsci	2.574
Viciomaggio-Tegoleto	3.875
	12.503

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

Interventi abbattimento barriere architettoniche	121.661
	121.661

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

LODE di Arezzo	295.475
	295.475

Sono in corso i lavori per ripristinare e riconsegnare a nuovi assegnatari n. 48 alloggi nei Comuni del LODE di Arezzo.

Totale Voce B.I - Altre Immobilizzazioni Immateriali 10.837.634

Nell'anno 2013 si è provveduto alla chiusura dei cantieri ultimati:

Interventi di manutenzione e recupero ultimati	Costi al 31/12/2013
---	----------------------------

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	226.566
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
	14.584.107
Finanziamenti ERP	-14.584.107

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

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

Interventi di manutenzione e recupero ultimati finanziati direttamente dagli Enti proprietari	Costi al 31/12/2013
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 2013 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 2013 si è provveduto al completamento dei 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".

**IMMOBILIZZAZIONI
MATERIALI****Terreni e fabbricati****Terreni**

Immobilizzazioni lorde	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Ammortamenti</i>	<i>Valore al 31/12/2012</i>	<i>Valore al 01/01/2013</i>	<i>Acquisizioni</i>	<i>Rivalutazione</i>	<i>Ammortamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
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	2.769.218	623.685	2.145.533	2.145.533	47.366		83.787	2.109.112
	2.769.218	623.685	2.145.533	2.145.533	47.366	0	83.787	2.109.112
TOTALE	3.447.459	566.907	2.798.893	2.798.893	47.366	0	83.787	2.762.472

**Fabbricati realizzati in concessione
ultimati**

Immobilizzazioni lorde	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Finanziamenti ERP</i>	<i>Valore al 31/12/2011</i>	<i>Valore al 01/01/2012</i>	<i>Acquisizioni</i>	<i>Spostamenti</i>	<i>Finanziamenti ERP</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Interventi ultimati	1.789.489	1.789.489	0	0	0	0	0	0
TOTALE	1.789.489	1.789.489	0	0	0	0	0	0

Fabbricati ultimati in proprietà destinati alla locazione

Immobilizzazioni lorde	<i>Costo storico</i>	<i>Valore al 31/12/2011</i>	<i>Valore al 01/01/2012</i>	<i>Acquisizioni</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Interventi costruttivi in corso	5.553.032	5.553.032	5.553.032	193.500	5.746.532
TOTALE	5.553.032	5.553.032	5.553.032	193.500	5.746.532

San Giovanni Valdarno Località Cetinale 25 alloggi	3.064.252
Castel S. Niccolò Ex Collegio Salesiano 22 alloggi	2.682.280
	5.746.532

In dettaglio abbiamo la seguente situazione:

Interventi costruttivi ultimati	Costi al 31/12/2013
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	

Altri beni

<i>Immobilizzazioni lorde</i>	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2012	Valore al 01/01/2013	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
Mobili e arredi	109.751	81.474	28.877	28.277	9.058	6.488	30.847
Macchine per ufficio	174.512	152.074	22.438	22.438	7.709	9.606	20.541
Automezzi	33.209	28.172	5.037	5.037	0	4.091	946
Attrezzature	47.777	17.609	30.168	30.168	2.703	7.712	25.159
Beni strumentali inferiori a 516,46	6.925	6.925	0	0	131	131	0
Totale	372.174	286.254	86.520	86.520	19.601	28.028	77.493

Immobilizzazioni in corso e acconti

Fabbricati in corso di realizzazione in concessione

<i>Immobilizzazioni lorde</i>	Costo storico	Valore al 31/12/2012	Valore 01/01/2013	Acquisizioni	Finanziamenti ERP	Esercizio corrente
Interventi costruttivi in corso	11.150.348	11.150.348	11.150.348	691.891	8.349.636	3.499.603
TOTALE	11.150.348	11.150.348	11.150.348	691.891	8.349.636	3.492.603

Interventi costruttivi in corso e acconti	Costi al 31/12/2013
Anghiari 6 alloggi	71.171
Arezzo ex Consorzio Agrario 24 alloggi	482.041
Arezzo Peep S. Donnino 12 alloggi	41.201
Bucine Località Abetina 6 alloggi	278.836
Civitella della Chiana 4 alloggi + servizi	5.590
Loro Ciuffenna S. Giustino 6 alloggi	540.520
Montevarchi Località Levanella 16 alloggi	81.244
Poppi località Sala 5 alloggi	8.405
S. Giovanni Valdarno 18 alloggi completamento	91.857
Sestino Via Mosconi 4 alloggi	75.397
Stia Località Papiano 6 alloggi	20.295
<i>Piano Nazionale di Edilizia Abitativa DPCM 16/07/2009</i>	
Arezzo Pescaiola 15 alloggi	4.955
Montevarchi Levanella 8 alloggi	14.974
<i>Delibera Giunta Regione Toscana n. 323/2010 Misura b) lett.c)</i>	
Arezzo Villaggio Gattolino 8 alloggi + servizi	30.116
	1.746.602
<i>S. Giovanni Valdarno Cetinale alloggi da completare</i>	856.651
	856.651
<i>Cantieri oltre il finanziamento autorizzato</i>	

Arezzo ex Socoa 30 alloggi	109.935
Arezzo 24 alloggi Consorzio Agrario	70.399
Laterina Posticino 6 alloggi	156.344
S. Giovanni Valdarno 18 alloggi	128.152
Arezzo Marchionna 38 alloggi	244.979
Pratovecchio Pancaldi 8 alloggi	63.869
Arezzo Socoa 30 alloggi	196.613
	970.291
A detrarre ammortamento	-80.941
	889.350
Totale interventi costruttivi in corso e acconti	3.492.603

Interventi costruttivi ultimati	Costi al 31/12/2013
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 Socoa 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 Socoa 30alloggi	1.822.080
Arezzo ex Socoa 30 alloggi	521.000
Arezzo ex Consorzio Agrario 24 mini alloggi	363.380
	8.493.261
Edilizia Agevolata	
Foiano della Chiana ex Tab 12 alloggi	1.345.717
Totale interventi costruttivi ultimati	9.383.978
A detrarre finanziamenti ricevuti	-9.838.978

Totale Voce B.II - Immobilizzazioni Materiali **9.360.840**

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C II) CREDITI

L'importo totale dei crediti è di euro 9.333.139 di cui euro 3.221.646 per crediti verso utenti e verso acquirenti alloggi ERP relativamente alle rate non scadute al 31/12/2013; euro 219.596 per crediti tributari; euro 5.891.897 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 31/12/2013	AL 31/12/2012	DIFFERENZE
C.II.1 CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI						
Alloggi e locali ERP	500.000	500.000	326.955	1.326.955	1.369.508	-42.553
fondo rischi su crediti	-7.673			-7.673	-6.848	-825
Verso acquirenti di alloggi ERP per debito residuo	200.000	1.000.000	475.789	1.675.789	1.869.806	-194.017
Clienti diversi	226.575			226.575	307.361	-80.786
totale C.II.1	918.902	1.500.000	802.744	3.221.646	3.539.827	-318.181
C.II.4 bis CREDITI TRIBUTARI	219.596			219.596	206.342	+13.254
C.II.4 ter IMPOSTE ANTICIPATE				0	10.549	-10.549
C.II.5 CREDITI VERSO ALTRI						
Crediti verso regione Toscana ex ARER				0	25.023	-25.023
Crediti verso Comune di S. G. V.no	603			603	603	0
Crediti verso Regione Toscana per fotovoltaico		45.000		45.000	45.000	0
Crediti verso assegnatari Capolona	50.000	50.000	57.015	157.015	157.015	0
Crediti verso Regione Toscana finanziamenti da erogare	2.536.493			2.536.493	823.995	+1.712.498
Crediti verso comune di Sansepolcro Contratto di Quartiere	132.660			132.660	194.254	-61.594
Anticipazioni e crediti diversi	50.613			50.613	33.780	+16.833
Anticipi a professionisti	73.256			73.256	55.296	+17.960
Crediti Comune di Montevarchi e Bucine	30.000	120.000	9.454	159.454	188.605	-29.151
Crediti verso Condomini Gestiti	693.075			693.075	182.737	+510.338
Crediti Comune di Arezzo	75.474			75.574	39.826	+35.748
Crediti verso Ass. Alloggio incendiato	7.272			7.272	7.272	0
Crediti verso Regione Toscana Edilizia Agevolata	200.000	100.000	295.510	595.510	595.510	0
Crediti verso Comune di Foiano della Chiana ex Tab	40.000	160.000	454.556	654.556	678.455	-23.899
Crediti verso Regione Toscana finanziamento D.G.R. 323/10 Misura B				0	1.234.991	-1.234.991
Crediti VERSO Regione Toscana contributi sostegno alla locazione	273.355			273.355	0	+273.355
Crediti verso Comune di Castel S. Niccolò	15.000	60.000	145.391	220.391	228.245	-7.854
Crediti verso Ministero Beni Culturali		159.471		159.471	159.471	0

Crediti verso Comune di Civitella in Val di Chiana		57.599		57.599	37.675	+19.924
totale C.II.5	4.177.801	752.070	961.926	5.891.897	4.687.753	+1.204.144
TOTALE CREDITI C.II.	5.316.209	2.252.070	1.764.670	9.333.139	8.444.470	+888.669

La voce " **Crediti utenti alloggi e locali ERP**" pari ad euro 1.319.282 accoglie i crediti sorti a fronte di ricavi e proventi imputati a conto economico nell'esercizio 2013. 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 2013 questa Società ha provveduto a stralciare crediti per un totale di 171.401,81 comprendendo tutte le fatture emesse e non pagate fino alla data del 30/06/2012.

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 31.12.2013, sorto a fronte delle cessioni di alloggi E.R.P. fatte a tutto il 2013, 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 1.675.789, 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 219.596 si riferiscono:

- per euro 25.836 al credito I.V.A. risultante dalla dichiarazione IVA anno 2013 con il relativo ricalcolo del pro-rata di deducibilità;
- per euro 82.083 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 49.660 riguardano le ritenute alla fonte su interessi attivi al 31/12/2013 ed IRES a credito derivante dal credito d'imposta UNICO 2013;
- per euro 60.604 IRAP relativa agli acconti effettuati nel corso dell'anno 2013 applicando le percentuali previste dalla legge;
- per euro 670 crediti per imposta di bollo assolta in modo virtuale sulle fatture emesse durante l'anno 2013;
- per euro 668 per imposta sostitutiva rivalutazione TFR anno 2013;
- per euro 21 crediti per imposta di bollo assolta in modo virtuale sul Libro Giornale durante l'anno 2013;
- per euro 54 crediti per addizionale comunale dipendenti;

I crediti verso la Regione Toscana per complessivi euro 3.450.358 sono iscritti a fronte di finanziamenti liquidati ma non erogati; nel corso dell'anno 2013 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:

Crediti Regione Toscana	Finanziato	Erogato	Da Erogare
<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 DGR 1572/2009 e 218/2010</i>	€ 45.000,00	0	€ 45.000,00
<i>Finanziamento Recupero alloggi Misura "a" DGR 1011/2009</i>	€ 1.792.681,00	€ 896.341,00	€ 896.340,00
<i>Finanziamento Recupero alloggi Misura "a" DGR 4741/2013</i>	€ 614.850,60	€ -	€ 614.850,60
<i>Finanziamento Abbattimento Barriere Architettoniche DGR 1065/2011</i>	€ 481.205,00	230.602,00	€ 250.603,00
<i>Finanziamento fondi ex Gescal</i>			
<i>Interventi da localizzare</i>	€ 889.274,26		€ 889.274,26
<i>Poppi Piazza della Libertà</i>	€ 129.228,00		€ 129.228,00
			€ 1.018.502,26
<i>Finanziamento al sostegno della locazione DGR 1088/2011</i>	€ 396.496,00	€ 396.496,00	
<i>DGR 1151/2012</i>	€ 395.163,00	€ 395.163,00	
<i>DGR 1089/2013</i>	€ 273.355,14		€ 273.355,14
Totale da ricevere			€ 3.450.358,12

I **crediti verso Condomini gestiti** sono pari ad euro 693.075 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 1.748.464) 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 58.488;
- Crediti Comune di Castel S. Niccolò ex Collegio Salesiano opere eseguite su parte di immobile di proprietà del Comune ed opere di completamento euro 220.391;
- Anticipi a legali per pratiche in corso euro 73.256;
- Crediti Comune di Arezzo per canoni alloggi destinati ad emergenza abitativa euro 43.174 e contributo a valere sul cantiere Arezzo ex Scuola San Gemignano euro 32.400;
- Crediti alloggi di edilizia agevolata in Capolona Via Gramsci euro 157.015;

- Crediti Comune di Foiano per anticipazione lavori costruzione n. 12 alloggi a canone calmierato ex Tab euro 654.556. Siamo Tuttora in attesa di stipulare la convenzione per acquisire l'immobile in diritto di superficie;
- Crediti nei confronti del Comune di Sansepolcro per l'esecuzione del Contratto di Quartiere II per € 132.660;
- 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 31/12/2013 era pari ad € 159.454;

Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti

Esistenza Iniziale	6.848
Utilizzi dell'Esercizio	- 6.848
Accantonamenti dell'esercizio	7.673
Valore al 31/12/2013	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	esercizio	
Depositi presso Tesoriere o Cassiere	6.908.251	-2.740.751	4.167.500
C/c Bancari e Postali	629.352	-242.226	387.126
Tesoreria Provinciale dello Stato Fondi CER	460.829	0	460.829
Tesoreria Provinciale dello Stato Fondi Lg. 560/93	1.490.789	1.941.476	3.432.265
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	15.797	-14.071	1.726
Totale disponibilità liquide	9.505.018	-1.055.572	8.449.446

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.

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
RISCONTI ATTIVI			
Premi assicurativi	29.527	393	29.920
Altri risconti attivi	4.485	-21	4.464
Totale ratei e risconti attivi	34.012	372	34.384

Totale Attivo **38.036.814**

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 5.375.928 evidenzia una variazione in aumento di euro 56.001 derivante dall'utile dell'esercizio chiuso al 31/12/2013.

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 € 14.940;
- 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.

Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti per indennità di mora

Esistenza Iniziale	47.984
Utilizzi dell'Esercizio	- 20.050
Accantonamenti dell'esercizio	33.044
Valore al 31/12/2013	60.978

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 2013 si è provveduto come prescritto dalle normative vigenti a liquidare anticipazioni sul TFR e liquidazioni per cessazioni rapporto di lavoro per euro 116.885.

L'importo di euro 665.116 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:

D) Debiti

	Esercizio precedente	Utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	693.024	116.885	88.977	665.116

L'importo totale dei debiti ammonta ad euro 6.700.415:

Debiti verso fornitori

Tale voce rispecchia l'ammontare complessivo delle fatture ricevute ma non ancora saldate.

Sono variati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Debiti verso fornitori	338.459	714.655	- 376.196

Debiti Tributari

Sono variati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
DEBITI TRIBUTARI			
Erario c/ritenute da versare lavoro autonomo	7.154,00	9.717,00	- 2.563,00
Erario c/ritenute da versare lavoro dipendente	14.920,00	32.550,00	- 17.630,00
Erario c/ritenute da versare collaboratori	454,00	1.197,00	- 743,00
Addizionale regionale dipendenti cessati	-	1.352,00	- 1.352,00
Addizionale Comunale dipendenti cessati	-	374,00	- 374,00
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	5.526,00	0	5.526,00
	28.054,00	46.046,00	- 17.992,00

Debiti per imposte su reddito d'esercizio

Sono variati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Ires	39.233,00	10.851,00	28.382,00
Irap	57.906,00	59.125,00	- 1.219,00
	97.139,00	69.976,00	27.163,00

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 125.193.00

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Sono variati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Debiti verso enti previdenziali	39.242	44.153	- 4.911

L'importo di euro 39.242 è composta da:

- euro 983 per contributi INPS compensi collaboratori versati dalla Società nel mese di Gennaio 2014;;
- euro 38.012 per oneri previdenziali su retribuzioni dei dipendenti versati dalla Società nel mese di Gennaio 2014;
- euro 247 per trattenute sindacali effettuate nelle retribuzioni del mese di Dicembre 2013.

Altri debiti

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
ALTRI DEBITI			
Verso Comuni soci	312.477	284.130	28.347
Verso Regione Toscana	3.308.433	5.165.766,00	- 1.857.333
Verso il Personale	403.763	388.048	15.715
Verso assegnatari e locatari per depositi cauzionali	459.208	436.452	22.756
Verso altri	1.713.650	1.964.912	- 251.262
	6.197.531	8.239.308	- 2.041.777

Più in dettaglio si ha:

	Importo
Debiti verso Comuni Soci	
Canone concessorio 2013	312.477
Totale	312.477

Il debito verso Comuni soci per canone di concessione 2013 pari a euro 312.477, deriva dall'importo di competenza del canone di concessione calcolato sulla base del contratto di servizio articolo 15 punto 3 lettera a) per euro 325.197 al netto delle decurtazioni concordate al 31/12/2013 con i Comuni previste dallo stesso articolo alle lettere b),c),d) per euro 12.720.

:

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	2.168.460		3.028	2.171.488
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/c 1988		863.590		-
Totale debito per Gestione Speciale	2.168.460	863.590	3.028	2.171.488
Debiti per misura sperimentale sfratti				273.355
Totale	2.168.460	863.590	3.028	2.444.843

Da versare al momento dei rientri:

Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi				1.995.875
Totale	2.168.460	863.590	3.028	4.440.718

Il debito verso **Gestione Speciale per versamenti da effettuare** pari a euro 2.444.843 (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 2013 si è provveduto alla rendicontazione delle risorse disponibili e al relativo versamento ai fini dell'approvazione del nuovo piano operativo reinvestimento fondi.

I debiti espressi nel bilancio 2013 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 172.087; per gli alloggi Ex Demanio ammonta ad euro 21.854; le riscossioni per il diritto di prelazione ai sensi della stessa Legge 560/93 ammontano ad euro 15.150; i compensi per la gestione rientri sono pari a euro 3.136.

I **debiti da versare al momento dei rientri** corrispondono all'ammontare non scaduto (euro 1.675.789) dei crediti per capitale e interessi da cessione di alloggi, emessi nell'esercizio 2013, scaduto e non incassato commentato fra gli altri crediti del circolante.

I **debiti per Fondo Sociale ERP 0,50%** euro 1.995.875; **Fondo residuo gettito canoni** euro 400.269; **Fondo Sociale Regionale ERP 1%** euro 172.585 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 (459.208).

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

I **debiti per Regione Toscana** finanziamenti per il sostegno alla locazione sfratti per morosità si

riferiscono agli stanziamenti previsti con D.G.R. Toscana n. 1088 del 05/12/2011 per euro 273.365.

Nella voce residuale relativa agli **altri debiti** sono comprese, le somme dovute ad associazioni di inquilini per euro (5.679) ed i debiti nei confronti del personale dipendente per salario accessorio e arretrati contrattuali da erogare nel corso dell'anno 2013.

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 31/12/2013	AL 31/12/2012	DIFFERENZE
D.07 DEBITI VERSO FORNITORI	338.459	0	0	338.459	714.655	-376.196

D.12 DEBITI TRIBUTARI	125.183	0	0	125.183	116.024	+9.159
D.13 DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVID.	39.242	0	0	39.242	44.153	-4.911
D.14 ALTRI DEBITI						
debiti per Gest.Spec. Reg.ex CER non vinc.art. 25 L.513/77	0	0	3.028	3.028	1.554	+1.474
debiti per Gest.Spec. L.560/93	200.000	150.000	113.321	463.321	2.429.657	-1.966.336
rientri vincol.Gestione Speciale a scadere	200.000	1.000.000	475.789	1.675.789	1.869.806	-194.017
fondo sociale regionale ERP	1.000.000	450.000	545.875	1.995.875	1.732.272	+263.603
debiti fondo residuo gettito canoni	200.000	200.269	0	400.269	392.331	+7.938
debiti fondo sociale regionale 1%	0	172.585	0	172.585	142.941	+29.644
debiti per depositi cauzionali	10.000	40.000	409.208	459.208	436.452	+22.756
debiti verso i Comuni per canone concessorio art.15 contratto di servizio	312.477	0	0	312.477	284.130	+28.347
debiti diversi	441.625	0	0	441.625	424.338	+17.287
Anticipazioni Comune di Castel S. Niccolò	0	0	0	0	58.816	-58.816
Debiti per misura sperimentale sfratti	273.355	0	0	273.355	467.011	-193.656
totale altri debiti D.14	2.637.457	2.012.854	1.547.220	6.197.531	8.239.309	-2.041.778
TOTALE DEBITI D.	3.130.341	2.012.854	1.547.220	6.700.415	9.114.141	-2.413.726

E) Ratei e Risconti passivi

Si rilevano ratei passivi per euro 166 relativamente ad una polizza assicurativa..

I **risconti passivi** ammontano complessivamente a euro 25.219.259. 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:	
Fondi Legge 96/96 c/1804	460.829
Fondi Ex Gescal	1.018.502
Totale	1.479.331
Fondi vincolati Legge 560/93:	
Interventi avviati saldi al 31/12/2013	3.158.365

Interventi in corso	5.827.312
Interventi in corso Banca d'Italia	2.654.330
Fondi residui post collaudo	1.022.233
Fondi residui post collaudo Banca d'Italia	418.241
Fondi da localizzare al 31/12/2011 Banca d'Italia	359.693
Totale	13.419.943
Finanziamento Contratto di Quartiere Sansepolcro	2.726.895
Finanziamento edilizia Agevolata	259.471
Finanziamento Comune di Arezzo	32.400
Finanziamento Misura "A"	2.380.783
Finanziamento Misura "B" DGR 323/2010 lettera b)	4.359.728
Finanziamento Misura "B" DGR 323/2010 lettera c)	292.430
Finanziamento Comune di Civitella in Val di Chiana	37.675
Finanziamento DGR 1065/2011	230.602
TOTALE Complessivo	25.219.259

Totale Passivo	38.036.814
-----------------------	-------------------

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 2013 ammonta ad euro 4.414.940 .

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 4.263.129 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	3.622.322
Canoni di locali ad uso diverso da abitazione di proprietà di terzi	90.742
Canoni emergenze abitative	7.498
Canoni alloggi di proprietà	78.564
Totale canoni di locazione	3.799.126
b Corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	361.448
c Corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	102.555
Totale	4.263.129

Ricavi da locazione immobili di proprietà di terzi (euro 3.622.322).

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	3.414.253	3.556.579	-	142.326
Canone oggettivo art. 15 lett.b) Contratto Servizio	202.607	2.350		200.257
Canone oggettivo art. 15 lett.c) Contratto Servizio	5.462	5.846	-	384
	3.622.322	3.564.775		57.547

Ricavi da locazione immobili di proprietà (euro 78.564).

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	14.355	-		14.355
San Giovanni Valdarno località Cetinale	64.209	-		64.209
	78.564	-		78.564

Ricavi da locazione locali ad uso diverso di abitazione di proprietà di terzi (euro 90.742).

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	
Ricavi da locazione locali uso diverso abitazione	90.742	97.031	-	6.289

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 diminuiti rispetto all'esercizio precedente in conseguenza della revisione dei canoni effettuata nell'anno a seguito delle variate condizioni economiche degli assegnatari (-142.326).

Nell'anno 2013 si è provveduto alla consegna di n. 43 nuovi alloggi qui di seguito il dettaglio:

- Gr. 561 S.Giovanni Valdarno Via Leonetto Milani 16 alloggi
- Gr. 456 Castel San Niccolò Via Don Bosco 10 alloggi
- Gr. 571 Pian di Scò Faella Via Delle Scuole 3 alloggi

- Gr. 569 Civitella in Val di Chiana Via della Costa al Vado 8 alloggi
- Gr. 570 Loro Ciuffenna S. Giustino Valdarno Via Basile 2 6 alloggi

Sono stati riconsegnati n. 112 alloggi recuperati e risanati nel rispetto delle nuove normative sulla sicurezza degli impianti e l'adeguamento ai nuovi standard abitativi.

Al 31/12/2013 n. 80 unità immobiliari risultavano sfitte in quanto necessitanti di interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento che saranno oggetto del programma di manutenzione nell'anno 2014.

La media mensile degli alloggi locati con **canone calcolato in base alla Legge 96/96** è pari a 2.838 unità immobiliari ed ha prodotto un ricavo pari ad euro 3.228.025.

Conseguentemente il canone medio mensile per alloggio locato è passato dai 98,41 euro del 2012 ai **94,79** dell'esercizio 2013; la ripartizione del canone per fasce di reddito è stata la seguente:

Tipo Canone	Descrizione	Numero alloggi	Canone annuo 2013	Canone annuo 2012	Canone medio mensile 2013
1	Canone sociale	290	44.926	43.223	12,91
A	Canone sociale 7%	633	282.074	320.630	37,13
B	Canone protetto 12%	1470	1.623.006	1.760.042	92,01
C	Canone protetto 14%	312	728.161	924.272	194,49
D	Canone massimo 16%	47	217.644	187.106	385,89
K	Redditi non dichiarati	133	310.104	61.645	194,30
X	Canone oggettivo	11	22.119	19.239	167,57
	TOTALE (valore medio)	2838	3.228.035	3.316.157	94,79

Nell'esercizio sono stati inoltre emessi canoni di locazione per euro 33.677 relativi ai **10 alloggi in Arezzo La Meridiana**, determinati ai sensi della L. 431/98 con un canone medio mensile pari ad euro 312.

Sono stati inoltre fatturati nell'esercizio euro 130.591 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 226.

Altra tipologia di alloggi sempre a locazione sono gli alloggi destinati alle emergenze abitative. Si tratta di **n. 3 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 7.498 con un canone medio pari ad euro 208.

I **canoni oggettivi fatturati ai Comuni** ammontano ad euro 202.607 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 46.034 sono stati rilevati come previsto dalla convenzione, in atto tra questa Società ed il Comune medesimo, in diminuzione del credito che l'Arezzo Casa vanta nei confronti del Comune di Foiano per avere anticipato in parte fondi utili alla conclusione dell'intervento. Si rileva un canone medio mensile pari ad euro 319. Ad oggi siamo in attesa di stipulare la convenzione per acquisire l'immobile in diritto di superficie.

Si rilevano inoltre euro 5.462 per versamenti effettuati da **assegnatari che occupano gli alloggi senza titolo:**

• Comune di Arezzo Alloggio Via J. Cook n. 6	€	771,10
• Comune di Montevarchi Alloggio Via Roma n. 87	€	1.100,00
• Comune di Sansepolcro Alloggio Via Città Gemellate n. 10	€	1.545,28
• Comune di S. Giovanni Valdarno Villaggio Minatori n. 9	€	1.598,64
• Comune di Arezzo Via XXV Aprile n. 29	€	446,90

Sono rimasti sostanzialmente diminuiti i ricavi da locazione di **fondi commerciali** (88.946 euro) a cui si aggiungono euro 1.796 per l'affitto dei posti auto nel di Arezzo Via Malpigli.

Ricavi da amministrazione stabili (euro 361.448) derivano:

- per euro 3.159 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 11.874 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 2013);
- per euro 171.845 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti ;
- per euro 6.368 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e rimborsi spese di amministrazione;
- per euro 47.255 quale rimborso forfetario per diritti gare d'appalto;
- le rimanenti voci riguardano rimborsi spese addebitati agli utenti quali i procedimenti legali (24.955),spese postali (8.753),spese assicurazione stabili (7.207), compenso per gestione alloggi privati (977),compenso per gestione alloggi Fraternita dei Laici (760) rimborso imposta di bollo (8.890), rimborso spese spedizione e stampa fatture (36.712), corrispettivi per fiscalità condomini gestiti (24.082), rimborso spese tecniche per interventi di manutenzione straordinaria (5.343), corrispettivi per elaborazione graduatorie per c/ dei comuni (1.000) ed euro (2.269) quale rimborso spese per emissioni RID postali.

Ricavi per manutenzione stabili (euro 4.669) l'importo corrisponde alle spese di manutenzione a carico degli utenti o acquirenti di alloggi ERP (34.110), rimborsi da parte di compagnie assicurative per danni ai fabbricati (63.333) ed euro(422) per rimborso da parte degli utenti di lavori a loro carico effettuati per pronto intervento.

Ricavi per prestazioni tecniche (euro 147.985) per prestazioni tecniche effettuate dal personale della Società: contabilità e direzione dei lavori per manutenzioni straordinarie svolte nei fabbricati gestiti e per la contabilità e direzione dei lavori svolti nel contesto del Contratto di Quartiere del Comune di Sansepolcro.

A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Capitalizzazione costi attività tecnica (euro 39.095) in tale voce sono stati contabilizzati i costi ammessi dalla Regione Toscana per le attività tecniche svolte all'interno della Società: euro 19.999 relativamente agli interventi di nuova costruzione, euro 9.177 per interventi di risanamento o manutenzione straordinaria nei fabbricati gestiti ed euro 9.919 per interventi di abbattimento barriere architettoniche.

A.5 a) Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi ammontano complessivamente ad euro 112.716 e risultano così costituiti:

Altri ricavi e proventi		
a	Recupero istruttoria pratiche diverse	2.785
b	Recupero imposta di bollo e registro	1.347
c	Rimborso registrazione contratti appalto	909
d	Differenza canoni alloggi privati	14.841
e	Differenza canoni alloggi Fraternità	21.907
f	Rimborso assicurazioni per infortuni dipendenti	0
g	Sanzione art. 28 e art. 37 legge 96/96	0
h	Corrispettivi per gare d'appalto	2.750
i	Rimborso per corsi d'aggiornamento personale dipendente	13.132
l	Rimborso quota INAIL dai collaboratori	87
m	Altri rimborsi e proventi diversi	48.798
n	Rimborsi per pratiche eseguite per c/Comuni	6.161
Totale		112.716

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

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

Detti costi ammontano complessivamente a euro (39.380) e si riferiscono all'acquisto di cancelleria e stampati (26.469) carburanti e lubrificanti per automezzi (3.188) altri acquisti di materiali di consumo (2.954) ed euro (11.769) per costi acquisto carta per fotocopie e costo copie.

B.07) Costi per Servizi

La voce, pari a euro 1.446.165, 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	74.071
Polizze assicurative organi sociali	0
Contributi previdenziali collaboratori	7.493
Costi Agenzia lavoro interinale	6.028
Spese servizi sede	42.442
Spese postali e telefoniche	32.637
Spese pubblicità	1.973
Gestione sistema informatico	3.163
Spese partecipazione concorsi e seminari	994
Consulenze e prest.professionali	1.000
Gestione automezzi	5.490
Buoni pasto al personale dipendente	15.844
Spese manutenzione macchine d'ufficio	94
Rimborsi spese trasferte	1.090
Spese gestione sistema qualità	3.960
Spese varie di amministrazione	165
Spese per inaugurazione ex Collegio Salesiani	319
Totale	196.763
b) Gestione immobiliare:	
- Spese di Amministrazione	
Assicurazione alloggi e locali	59.096
Stampa, spedizione e rendicontazione fatture	24.716
Spese per riscossione RID	2.499
Procedimenti legali nei confronti di assegnatari	11.041
Quote amministrazione alloggi condomini	21.029
Quote amministrazione stabili autogestiti	1.531
Rimborsi diversi	3.027
Rimborso canone affitto	1.200
Spese traslochi e custodia mobili	2.475
Spese per Assemblee condominiali	2.906
Spese per valutazione rischi Aziendali	650
Spese mobilio alloggio	1.033
	131.203
- Manutenzioni Ordinarie e pronto intervento	
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	386.005
Manutenzioni straordinarie e programmate	639.273
	1.025.278
Canoni emergenza abitativa e Fraternita e manutenzioni	45.595
- Altri servizi per gestione immobiliare	
Direzione e assistenza lavori	1.040
Campionamento/analisi amianto	1.230
Procedimenti legali	19.101
Consulenze tecniche	18.714
Altre spese tecniche	7.242
Totale	47.327
TOTALE COSTI PER SERVIZI	1.446.165

Il costo dell'Organo Amministrativo e del Collegio Sindacale per il 2013 é stato pari ad € 74.071 così suddivisi:

Compensi Presidente e Vice Presidente	47.763
Compensi Componenti Consiglio d'Amministrazione	1.284
Compensi Componenti Collegio Sindacale	25.024
TOTALE	74.071

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 325.197 è così suddiviso:

Canone di concessione	311.013
Noleggio attrezzature	6.585
Canoni per utilizzo software	7.599
Totale	325.197

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 2013
Anghiari	4.671
Arezzo	123.795
Badia Tedalda	1.089
Bibbiena	7.866
Bucine	2.889
Capolona	2.052
Caprese Michelangelo	2.592
Castel Focognano	2.106
CastelFranco di Sopra	108
Castel S. Niccolò	2.169
Castiglion Fibocchi	-
Castiglion Fiorentino	4.311
Cavriglia	12.366
Chitignano	216
Chiusi della Verna	1.143
Civitella in Val di Chiana	1.323
Cortona	14.139
Foiano della Chiana	3.600
Laterina	1.620
Loro Ciuffenna	648
Lucignano	1.611
Marciano della Chiana	1.404
Montemignaio	756
Monterchi	
Monte San Savino	2.376
Montevarchi	26.262
Ortignano Raggiolo	342
Pergine Valdarno	432
Pian di Scò	1.467
Pieve S. Stefano	12.231
Poppi	5.985
Pratovecchio	3.231
San Giovanni Valdarno	28.440
Sansepolcro	17.568
Sestino	1.791
Stia	6.156
Subbiano	4.635
Talla	108
Terranuova Bracciolini	7.515
Totale	311.013

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 1.550.792 i valori stipendiali sono stati adeguati sulla base del CCNL Federcasa 2008/2009. In base all'articolo 2 comma del CCNL Federcasa 2006/2009 questa Società ha erogato l'indennità di vacanza contrattuale per il mancato rinnovo entro tre mesi dalla data di scadenza.

In data 27 Marzo 2014 è stato siglato l'accordo contrattuale di rinnovo dei trienni 2010-2012 e 2013-2015 pertanto sentito il parere dell'assemblea dei Soci tenutasi in data 31 Marzo 2014 questa Società ha provveduto a calcolare i nuovi parametri stipendiali costando al 31/12/2013 gli arretrati previsti che sono pari ad euro 31.948,41.

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

Costi del personale	
a Salari e stipendi	1.091.719
b Oneri sociali	293.070
c Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	90.243
d Altri costi di personale	29.861
e Lavoro a somministrazione	45.904
Totale	1.550.796

Negli altri costi del personale sono comprese le visite mediche ex D.Lgs 81/08, i costi per la formazione del personale e le quote di iscrizione agli ordini professionali per i dipendenti.

Nell'anno 2013 questa Società ha beneficiato dell'assegnazione di voucher formativi aziendali per corsi di aggiornamento al personale dipendente erogati dall'Amministrazione Provinciale con fondi della Comunità Europea pertanto a fronte di una spesa sostenuta pari ad euro 20.000 ha ricevuto un finanziamento per euro 13.132,07.

Al 31.12.2013 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 e integrazioni contenute 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	1	1	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

* Dipendente a tempo determinato scadenza contratto 30/06/2014

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

In data 17/11/2013 è stata licenziata una dipendente dell'Area Tecnica livello B2 per superamento del periodo massimo di conservazione del posto di lavoro per malattia ai sensi degli artt.- 2110 cod. civ. e 48 del CCNL Federcasa.

E' proseguito nell'anno 2013 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.

Il costo medio del personale per l'anno 2013 è risultato pari **ad euro 51.693**.

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2013 ammontano ad euro 39.026 e sono relativi all'ammortamento dei software in licenza d'uso per euro 14.857 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 24.169.

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 132.911 e sono relativi all'ammortamento del valore della sede per euro 83.787 e 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 22.121; come evidenziato sul prospetto riportato in sede di illustrazione della voce "Immobilizzazioni materiali".

Le svalutazioni dei crediti verso gli utenti derivanti da canoni, servizi e rimborsi iscritti nell'attivo alla voce "Crediti verso clienti" ammontano ad euro 7.673 pari allo 0,50% (1.534.623).

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 33.047.

Altri accantonamenti

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 7.411 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 820.663 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 213.055 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	5.941
Interessi da assegnatari per indennità di mora	70.231
Interessi attivi diversi	23.595
Totale	99.767

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 70.231, 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 2.181 e rappresentano le spese di tenuta dei conti bancari ordinari e di quelli postali anno 2013.

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

L'importo positivo netto di euro 53.433 rappresenta il saldo algebrico fra i proventi straordinari pari a euro 158.434 e gli oneri straordinari rilevati per euro 105.001.

I **proventi straordinari** per euro 158.434 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 1.630 quale plusvalenza per vendita a dipendenti di computer e beni mobili obsoleti completamente ammortizzati;
- euro 67.799 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 70.532 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 18.473 sono relativi agli incassi relativi all'indennità di mora svalutata negli esercizi precedenti.

Gli oneri straordinari pari a euro 105.001 sono rappresentati da costi di competenza di esercizi precedenti. L'importo delle voci è così composto:

- euro 9.695 sono relativi al rimborso dei canoni di affitto versati erroneamente negli esercizi precedenti dagli assegnatari;
- euro 25.572 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 1.886 sono relativi ad accertamento ICI Comune di Arezzo esercizi precedenti;
- euro 67.848 sono relativi a costi imputati erroneamente a cantieri collaudati nell'anno 2013.

Imposte sul reddito

a) Correnti

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari a euro 97.139 è costituito dalla previsione per IRES e IRAP correnti. In particolare:

Imposte dell'esercizio	Correnti
Ires	39.233
Irap	57.906
Totale	97.139

b) Differite o anticipate

Utilizzo di imposte anticipate relativamente alla rivalutazione della sede detraibili ai fini fiscali dall'esercizio 2013 per € 10.549.

IRES	Esercizio Corrente	
IRES 2013		
Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico		
	IMPONIBILE	IMPOSTA
Risultato prima delle imposte	163.690	
A.C.E.	-2.690	
Reddito	161.000	
Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)		44.275
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:		
Variazioni in aumento		
- Spese telefoniche non deducibili	2.976	818
- IMU Sede	14.679	4.037
- Indennità amministratori non liquidate	1.284	353
- Fondo situazione disagio economico art. 32 L.96/96	7.411	2.038
- Interessi sanzioni ravvedimenti	4.477	1.231
- Reddito fondiario alloggi di proprietà	67.256	18.495
- Altre differenze permanenti	53.708	14.770
TOTALE VARIAZIONI	151.791	41.743
Variazioni in diminuzione		
- IRAP D.L. 201/2011conv. Legge n. 214/2011	52.146	14.340
- Indennità amministratori liquidate	1.413	389
- Utilizzo imposte anticipate	33.596	9.239
- Ripresa canoni di locazione alloggi di proprietà	78.564	21.605
- IMU beni strumentali 30%	4.404	1.211
- Altre variazioni		0
TOTALE VARIAZIONI	170.123	46.784
IRES di competenza	142.668	39.233

IRAP 2013

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.263.129	
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	39.095	
Altri ricavi e proventi	112.716	
Totale componenti positivi		4.414.941
Costi per materie prime sussidiarie di consumo	39.380	
Costi per servizi	1.446.165	
Costi per il godimento di beni di terzi	325.197	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	105.908	
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	39.026	
Oneri diversi di gestione	820.663	
Totale componenti negativi		2.776.339
Differenza		1.638.602
Costi compensi e utili di cui all'art.11 comma 1b) DL 446:		
Compensi collaboratori	47.763	
Contribuit INPS collaboratori	7.493	
Rimborsi spese trasferte	1.090	
Buoni pasto dipendenti	15.844	
Altri costi	994	
Costi telefonici non detraibili	2.976	
Indennità CDA non liquidate	1.284	
		77.444
Perdite su crediti		213.055
Imposta Municipale Urbana		14.679
Altre variazioni in aumento		58.185
Altre variazioni in diminuzione	-	35.009
Valore della produzione lorda		1.966.956
Deduzioni art. 11 comma1 lett a) DL 446		482.188
Valore dell produzione netta		1.484.768
IRAP 3,9% di competenza		57.906

Risultato dell'esercizio

Risultato dell'esercizio	<i>Esercizio Corrente</i>	<i>Esercizio Precedente</i>	<i>Variazione</i>
Risultato prima delle imposte	163.690	107.590	56.100
Imposte sul reddito	97.139	69.976	-27.163
Utilizzo Imposte anticipate	10.549	+3.014	-13.562
Utile dell'esercizio	56.001	40.628	15.373

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013, che viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea degli azionisti, chiude con un utile netto di euro 56.001€ sulla 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 2013
Anghiari	4.671
Arezzo	123.795
Badia Tedalda	1.089
Bibbiena	7.866
Bucine	2.889
Capolona	2.052
Caprese Michelangelo	2.592
Castel Focognano	2.106
CastelFranco di Sopra	108
Castel S. Niccolò	2.169
Castiglion Fibocchi	-
Castiglion Fiorentino	4.311
Cavriglia	12.366
Chitignano	216
Chiusi della Verna	1.143
Civitella in Val di Chiana	1.323
Cortona	14.139
Foiano della Chiana	3.600
Laterina	1.620
Loro Ciuffenna	648
Lucignano	1.611
Marciano della Chiana	1.404
Montemignaio	756
Monterchi	
Monte San Savino	2.376
Montevarchi	26.262
Ortignano Raggiolo	342
Pergine Valdarno	432
Pian di Scò	1.467
Pieve S. Stefano	12.231
Poppi	5.985
Pratovecchio	3.231
San Giovanni Valdarno	28.440
Sansepolcro	17.568
Sestino	1.791
Stia	6.156
Subbiano	4.635
Talla	108
Terranuova Bracciolini	7.515
Totale	311.013

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2013 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, 19 Maggio 2014

IL PRESIDENTE DEL CDA
GILBERTO DINDALINI

IL SOTTOSCRITTO GILBERTO DINDALINI DICHIARA CHE IL DOCUMENTO INFORMATICO IN FORMATO XBRL CONTENENTE LO STATO PATRIMONIALE E IL CONTO ECONOMICO E LA PRESENTE NOTA INTEGRATIVA IN FORMATO PDF/A SONO CONFORMI AI CORRISPONDENTI DOCUMENTI ORIGINALI DEPOSITATI PRESSO LA SOCIETA'. DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA RESA AI SENSI DEGLI ARTT. 47 E 76 DEL D.P.R. 445/2000. IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI AREZZO CON AUTORIZZAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE REGIONE TOSCANA N. 25667 DEL 04/05/2001.