

NOTA INTEGRATIVA

Nota Integrativa Parte Iniziale

Il bilancio chiuso al 31/12/2017 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

Le specifiche sezioni della nota integrativa illustrano i criteri con i quali è stata data attuazione all'art. 2423 quarto comma, in caso di mancato rispetto in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa, quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta. Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS e USGAAP) al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria, e del risultato economico dell'esercizio.

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

Ai fini della comparabilità dei saldi di bilancio, ai sensi dell'art. 2423 ter, quinto comma del Codice Civile, si è provveduto a riclassificare i saldi dell'esercizio precedente.

Criteri di redazione

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico, conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio;
- arrotondare all'unità di euro tutti gli importi esposti in bilancio e nella Nota integrativa.

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 nelle 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 sullo stato patrimoniale aventi effetti sulla situazione patrimoniale e finanziaria nonché sul risultato economico della società.

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.

Ai sensi dell'art. 5 L.R. 77 del 03/11/1998 Arezzo Casa eroga un servizio sociale di interesse generale, ponendosi come soggetto unitario nei confronti dell'utenza anche nel lato attivo dei contratti di locazione relativi al patrimonio immobiliare affidato.

Ad Arezzo Casa sono inoltre attribuite le funzioni inerenti le manutenzioni, i recuperi, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di alloggi E.R.P. di proprietà dei Comuni Soci.

Il rapporto fra Arezzo casa S.p.A. ed i Comuni associati stabilito dalla L.R. n. 77/98 è disciplinato in dettaglio dal contratto di servizio sottoscritto in data 12/11/2010 scaduto in data 31/12/2014, attualmente

in proroga.

Arezzo Casa S.p.A., inoltre è soggetta alle disposizioni del D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175 e successive integrazioni e modificazioni, in materia di società a partecipazione; Arezzo Casa, pertanto, è una società *in house*, sulla quale i Comuni della Provincia di Arezzo esercitano congiuntamente un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi.

Per i dettagli sull'attività aziendale e le notizie riguardanti l'andamento della gestione e la sua prevedibile evoluzione, si rimanda al contenuto della Relazione sulla Gestione.

Criteri applicati nella valutazione dei valori di Bilancio

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

In particolare i diritti di brevetto industriale ed i diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno sono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo sono iscritte al tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

I costi di impianto e di ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio e di sviluppo delle attività svolte. La valutazione indicata in bilancio e la procedura di ammortamento adottata tengono conto di un'utilità stimata in 5 anni.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

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.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

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

<u>Immobilizzazioni Immateriali</u>	<u>Aliquota applicata</u>
COSTI DI IMPIANTO E DI AMPLIAMENTO	
Costi di costituzione della Società	20%
CONCESSIONI, LICENZE, MARCHI E DIRITTI SIMILI	
Software in licenza d'uso	33%
ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	
Manutenzioni straordinarie finanziate con fondi propri	Diviso n. 5 esercizi
Recupero, risanamento, ristrutturazioni beni di Terzi finanziate con fondi propri	Diviso n. anni durata della società

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta

imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento in cui il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Per le immobilizzazioni materiali costituite da un insieme di beni tra loro coordinati, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 45 e 46, si è proceduto alla determinazione dei valori dei singoli cespiti ai fini di individuare la diversa durata della loro vita utile.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par.60, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono si è proceduto allo scorporo del valore del fabbricato.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par. 61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par. 70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par. 80 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Immobilizzazioni Materiali	Aliquota applicata
TERRENI E FABBRICATI	
Terreni	
Fabbricati	3%
Fabbricati in concessione realizzati 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%

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, rivalutando il fabbricato ad uso diretto sito nel Comune di Arezzo Via Margaritone n. 6 e l'area relativa a tale immobile. Il valore dei beni è stato determinato confrontando il valore di mercato dei beni con il residuo da ammortizzare. 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 adottata 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'imposta sostitutiva. Si è inteso 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. 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, gli immobili civili destinati alla locazione (categorie catastali da A/1 ad A/9 e A/11), per i quali la dottrina maggioritaria non riconosce deperimento fisico o tecnico e che quindi non hanno dato luogo ad ammortamento (vedi anche OIC n. 16).

Si rileva che il valore dei Beni Patrimonio iscritti a bilancio è inferiore al valore di mercato come si può evincere dalla perizie estimative effettuate in occasione dell'accensione dei mutui ipotecari sui suddetti immobili.

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

Immobilizzazioni finanziarie

Non esistono immobilizzazioni finanziarie,

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo circolante sulla base dell'origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti con scadenza oltre l'esercizio successivo sono costituiti soltanto dalle rateizzazioni nei confronti di cessionari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, come previsto dalle normative vigenti; lo stesso importo con la stessa scadenza si trova anche fra i debiti, in quanto tali rientri devono essere versati nelle Contabilità Speciali, intestate al Lode di Arezzo, accese presso la Tesoreria dello Stato, per essere successivamente reinvestiti in interventi edilizi, previa approvazione regionale.

Pertanto tali poste non sono state rilevate secondo il criterio del costo ammortizzato, previsto dall'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile, dal momento che gli effetti dell'applicazione di tale criterio sarebbero irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta come indicato dall'art. 2423 comma 4 del codice civile.

I crediti sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura delle poste ritenute inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale di settore e di rischio del paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

Non risultano crediti assistiti da garanzie.

La società si è avvalsa della facoltà (OIC 15 par. 89) di non applicare il criterio del costo ammortizzato o dell'attualizzazione per i crediti iscritti in bilancio.

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

La voce "Crediti tributari" accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce "Crediti per Imposte anticipate" accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene che tali differenze si riverseranno.

Le attività per imposte anticipate connesse ad una perdita fiscale sono state rilevate in presenza di ragionevole certezza sul loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un congruo periodo di tempo che preveda redditi imponibili e/o differenze temporanee imponibili sufficienti ad utilizzare le perdite riportabili.

Attività finanziarie dell'attivo circolante

Nell'attivo circolante non risultano attività finanziarie.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale e sono rappresentate dalle giacenze di banca cc/cc postali e cassa regolarmente riconciliate con le situazioni contabili rilevate al 31/12/2017.

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

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

In conformità con l'OIC 31 par. 19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti tra le voci dell'attività gestionale (classi B, C del conto economico) a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria, finanziaria).

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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 2017, dedotte le anticipazioni corrisposte e aumentato della rivalutazione di legge.

Debiti

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione.

La suddivisione degli importi esigibili entro e non oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento dell'effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio.

I debiti con scadenza oltre l'esercizio successivo sono costituiti in gran parte dai rientri, vincolati alle destinazioni previste dalle leggi di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, da versare nelle contabilità speciali intestate al Lode di Arezzo, accese presso la tesoreria dello Stato e derivano dalle rateizzazioni nei confronti dei cessionari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ivi inclusi gli incassi derivanti dalle rinunce al diritto di prelazione sul riacquisto degli immobili (art. 28 comma 9 Legge 513/77 e Legge 560/93) nonché dei versamenti da effettuare a favore dei fondi di cui all'art. 23 L.R. n. 96/96 e successive integrazioni.

Pertanto per gli stessi motivi indicati nel paragrafo dei crediti, tali poste non sono state rilevate secondo il criterio del costo ammortizzato.

Gli altri debiti con scadenza oltre l'esercizio successivo sono costituiti dai depositi cauzionali versati a garanzia degli obblighi contrattuali da parte degli inquilini degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, e

sono stati rilevati al valore nominale in quanto non produttivi di interessi per gli assegnatari come previsto dalla normativa regionale di riferimento (deliberazione della Giunta Regione Toscana n. 325 del 6 Aprile 1998).

La società si è avvalsa della facoltà (OIC 15 par. 89) di non applicare il criterio del costo ammortizzato o dell'attualizzazione per i debiti iscritti in bilancio.

Valori in valuta

Non risultano attività e passività in valuta diversa dall'euro.

Ratei e risconti passivi

I risconti passivi rappresentano i finanziamenti ricevuti o ancora da ricevere finalizzati alla realizzazione degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica previsti dalle normative vigenti in materia.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica, nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 139/2015.

Informazioni sullo Stato Patrimoniale Attivo

A) Crediti verso Soci

L'ammontare dei crediti vantati verso i soci per i versamenti dovuti alla data di chiusura dell'esercizio è pari ad €0 (€0 nel precedente esercizio), di cui €0 richiamati.

Non risultano infatti crediti verso i Soci in quanto nell'esercizio 2004 è stato completato il versamento dell'intero capitale sociale sottoscritto all'atto della costituzione della Società.

B) Immobilizzazioni

B.1) Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a €4.925.885 (€8.431.493 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI							
	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2016	Valore al 01/01/2017	Acquisizioni	Ammortamenti	Valore al 31/12/2017
<i>Immobilizzazioni lorde</i>							
Costi di impianto e di ampliamento	132.410	132.410	0	0	0	0	0
Diritti utilizzazione opere ingegno	188.518	176.311	12.207	12.207	15.589	12.120	15.676
TOTALE	320.928	308.721	12.207	12.207	15.589	12.120	15.676

La voce **Immobilizzazione in corso e acconti** accoglie principalmente i costi, in genere interamente coperti con risorse degli Enti mandanti o di altri Enti loro danti causa quale in particolare la Regione Toscana per interventi su immobili di proprietà dei Comuni soci, sui quali Arezzo Casa S.p.a. non dispone di diritti reali o simili.

Detti interventi vengono in massima parte realizzati sulla base di piani di spesa preventivamente

approvati dalla Regione e da questa parimenti finanziati.

I movimenti della voce sono esposti nella tabella seguente:

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI - SPESE INCREMENTATIVE SU IMMOBILI DEI COMUNI					
Costo	Valore al 31/12/2016	Valore al 01/01/2017	Acquisizioni	Cantieri collaudati	Valore al 31/12/2017
Immobilizzazioni lorde					
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	8.146.266	8.146.266	1.212.543	4.700.671	4.658.138
TOTALE	8.146.266	8.146.266	1.212.543	4.700.671	4.658.138

Si espone qui di seguito la situazione dei cantieri in corso al 31/12/2017

Utilizzi Legge 560/1993

Arezzo Ex Scuola S. Gemignano recupero 5 alloggi	1.112.734
Civitella in Val di Chiana Località Tegoletto Via Molinara 5 all.	421.748
Montevarchi Via Costituzione ripristino coperture e infissi	113.391
	1.647.873

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

Sansepolcro Ex Manifattura Tabacchi 12 alloggi	243.973
	243.973

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

Poppi Badia Prataglia ex Hotel Verdeluna 6 alloggi	501.658
Castiglion Fiorentino EX Palazzo Banti 9 alloggi	1.470.618
Subbiano Località Santa Mama 4 alloggi	522.004
	2.494.280

Contributo Comune di Subbiano

Subbiano Località Santa Mama 1 alloggio	17.902
---	---------------

Interventi di riqualificazione del patrimonio ERP e installazione campi fotovoltaici DGR 218 del 01.03.2010

Capolona Via Gramsci	2.574
Viciomaggio-Tegoletto	3.878
	6.452

Utilizzo giacenze ex Gescal Interventi riqualificazione del patrimonio E.R.P. D.G.R. n. 337 del 30/03/2015

Pieve S. Stefano Via Martiri della Libertà 38 1 alloggio	88.281
Poppi Località Sala 1 alloggio	4.314
	92.595

**Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P.
D.G.R. n. 6210 del 04/12/2015 Legge 80/2014 art. 4 comma 1 lettera b)**

Monte San Savino la Gora Via Costa del Molino 72/a	50.429
Arezzo Località Rigutino Nord n. 6	32.146
Arezzo Piazza Andromeda 51 rifacimento facciate	156
Arezzo Via Concino Concini rifacim. coperture smalt. amianto	72.332
	155.063

Totale Voce B.I 6) Immobilizzazioni in corso e acconti €4.658,38

Voce B.I.7) Altre Immobilizzazioni Immateriali

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI - UTILIZZO FONDI PROPRI						
Costo	<i>Valore storico</i>	<i>Totale Ammortamenti</i>	<i>Valore 01/01/2017</i>	<i>Acquisizioni</i>	<i>Ammortamento esercizio in corso</i>	<i>Valore al 31/12/2017</i>
Immobilizzazioni lorde						<i>Esercizio corrente</i>
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	361.242	87.771	273.471	0	21.400	252.071
TOTALE	361.242	87.771	273.471	0	21.400	252.071

Si segnala che i costi sostenuti per il completamento di interventi edilizi effettuati sul patrimonio dei Comuni soci, non coperti da finanziamenti regionali o da contributi dei Comuni, rimangono a carico di Arezzo Casa S.p.A. Tali importi sono ammortizzati per il numero degli anni di durata della società (che ha scadenza fissata al 2050) calcolando le quote di ammortamento finanziario previsto per i beni gratuitamente devolvibili.

Si espone qui di seguito la situazione dei cantieri in corso al 31/12/2017

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	-109.171
	252.071

Totale Voce B.I 7) Altre Immobilizzazioni Immateriali € 273.471

Totale Voce B.I Immobilizzazioni Immateriali €4.925.885

Nel corso dell'anno 2017 si è provveduto all'attuazione del programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica L. 80/2014 lett. a) 3^a e 4^a Tranche per un importo complessivo pari ad euro 222.619 utilizzati in interventi di manutenzione straordinaria per il ripristino di n. 40 alloggi di risulta.

B II) Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 13.312.588 (€ 12.601.601 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

1. Terreni e fabbricati

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	Esercizio precedente	Ammortamenti	Valore al 31/12/2016	Valore al 01/01/2017	Acquisizioni	Rivalutazioni	Ammortamenti	Valore al 31/12/2017
Terreni e fabbricati								
Terreni	678.241		678.241	678.241				678.241
Terreni non edificabili	11.600		11.600	11.600				11.600
	678.241		678.241	678.241				689.841
Fabbricati								
Fabbricati ad uso diretto	2.835.329	962.299	1.873.030	1.873.030	14.637		85.279	1.802.388
Fabbricati ad uso magazzino	35.076		35.076	35.076				35.076
	2.870.405	962.298	1.908.107	1.908.107	14.637		85.279	1.837.464

TERRENI E FABBRICATI

Terreno	Arezzo Via Margaritone n. 6	Area su cui insiste la sede e parcheggio
Terreno	Arezzo Località Tucciarello Viale Santa Margherita	Non edificabile
Fabbricati ad uso diretto	Arezzo Via Margaritone n. 6	Sede
Fabbricati ad uso magazzino	Arezzo Località Tucciarello Viale Santa Margherita	Magazzino

Fabbricati ultimati in proprietà destinati alla locazione

Immobilizzazioni	Costo storico	Valore al 31/12/2016	Valore al 01/01/2017	Acquisizioni	Valore esercizio corrente
Interventi costruttivi ultimati	5.726.428	5.726.428	5.726.428	16.075	5.742.503
A detrarre finanziamento regionale	-1.985.033	-1.985.033	-1.985.033		-1.985.033
Valore di bilancio	3.741.395	3.741.395	3.741.395	16.075	3.757.470

EDILIZIA AGEVOLATA	
San Giovanni Valdarno Località Cetinale 16 alloggi completati	2.242.673
A detrarre finanziamento regionale	-930.523
	1.312.150
Castel S. Niccolò Ex Collegio Salesiano 22 alloggi	2.872.287
A detrarre finanziamento regionale	-1.054.510
	1.817.777
Foiano della Chiana ex Tab 12 alloggi	627.543
Valore di Bilancio	3.757.470

2. Impianti e macchinari

	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2016	Valore al 01/01/2017	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
Impianti e macchinari	20.733	3.741	16.992	16.992		1.555	15.437
Totale	20.733	3.741	16.992	16.992		1.555	15.437

4. Altri beni

Immobilizzazioni lorde	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2016	Valore al 01/01/2017	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
Mobili e arredi	132.204	106.915	25.289	25.289	1.724	5.854	21.159
Macchine per ufficio elettroniche	114.316	91.583	22.733	22.733	3.227	9.584	16.376
Automezzi	72.266	52.009	20.857	20.857		9.764	10.493
Attrezzature	49.639	46.188	3.451	3.451		1.831	1.620
Beni strumentali inferiori a 516,46	9.270	9.270	0	0	17	17	0
Totale	377.695	305.904	71.731	71.731	4.968	27.050	49.649

Fabbricati in concessione ultimati (oltre il finanziamento autorizzato)

Cantieri oltre il finanziamento autorizzato	
Arezzo ex Socca 30 alloggi	207.042
Arezzo ex Socca 30 alloggi	97.033
Laterina Posticino 6 alloggi	156.344
Loro Ciuffenna località Monticello 6 alloggi	22.121
S. Giovanni Valdarno 18 alloggi	128.152
Pratovecchio Pancaldi 8 alloggi	63.869
	674.562
A detrarre ammortamento	-130.120
	544.442

I costi sostenuti per il completamento degli interventi edilizi effettuati sul patrimonio dei Comuni soci, non coperti da finanziamenti regionali o da contributi dei Comuni, rimangono a carico di Arezzo Casa S.p.A.. Tali importi sono ammortizzati per il numero degli anni di durata della società (che ha scadenza fissata al 2050) calcolando le quote di ammortamento finanziario previsto per i beni gratuitamente devolvibili.

Immobilizzazioni in corso e acconti

Fabbricati in corso di realizzazione in concessione					
Immobilizzazioni lorde	Valore al 31/12/2016	Valore al 01/01/2017	Avanzamenti lavori anno 2017	Cantieri collaudati anno 2017	Valore al 31/12/2017
Interventi costruttivi in corso	5.612.375	5.612.375	805.910		6.418.285
TOTALE	5.612.375	5.612.375	805.910		6.418.285

Interventi costruttivi in corso ed acconti	Saldi al 31/12/2017
Utilizzi Legge 560/93	
Arezzo Peep S. Donnino 12 alloggi	1.662.971
Montevarchi Località Levanella 16 alloggi	1.359.814
Poppi località Sala 5 alloggi	567.903
Sestino Via Mosconi 4 alloggi	87.957
Stia Località Papiano 6 alloggi	20.295
Civitella della Chiana Località Ciggiano NC 4 alloggi	15.201
Piano Nazionale di Edilizia Abitativa DPCM 16/07/2009	

Arezzo Pescaiola 15 alloggi	4.955
Montevarchi Levanella 8 alloggi	1.232.775
Delibera Giunta Regione Toscana n. 323/2010 Misura b) lett.c)	
Arezzo Villaggio Gattolino 8 alloggi + servizi	591.213
	5.543.084
Interventi costruttivi di proprietà	
S. Giovanni Valdarno Cetinale n. 9 alloggi da completare	875.201
Totale interventi costruttivi in corso e acconti	6.418.285

Totale Voce B.II Immobilizzazioni Materiali €13.312.588

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B) € 18.238.473

C) ATTIVO CIRCOLANTE

Nella valutazione dei crediti del circolante il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

C II) CREDITI

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 11.221.652 (€ 10.302.752 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	1.234.788	1.049.512	2.284.300	- 4.353	2.279.947
Verso clienti "minimi"		1.203.761	1.203.761	- 1.203.761	-
Crediti tributari	150.894	-	150.894		150.894
Imposte anticipate	73.201		73.201		73.201
Verso altri	3.719.964	4.997.646	8.717.610	-	8.717.610
Totale	5.178.847	7.250.919	12.429.766	- 1.208.114	11.221.652

Crediti – Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi 2427 comma 1 numero del codice civile:

VOCE	ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	DAL 2° AL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	OLTRE IL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	AL 31/12/2017	AL 31/12/2016	DIFFERENZE
C.II.1 CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI						
Alloggi e locali ERP	870.656			870.656	957.115	-86.459
fondo rischi su crediti	-4.353			-4.353	-4.786	+433
Alloggi e locali ERP crediti minimi		1.203.761			1.256.368	-52.607
Fondo rischi su crediti minimi		-1.203.761			-1.256.368	+52.607
Verso acquirenti di alloggi ERP per debito residuo	100.000	400.000	649.512	1.149.512	1.249.624	-100.112
Clienti diversi	264.132			264.132	221.999	+42.133
totale C.II.1	1.230.435	400.000	649.512	2.279.947	2.423.952	-144.005
C.II.5 bis CREDITI TRIBUTARI	150.894			150.894	187.372	-36.478
C.II.5 ter CREDITI Tributari per imposte anticipate	73.201			73.201	52.443	+20.758

	224.095			224.095	239.815	-15.720
C.II.5-quarter CREDITI VERSO ALTRI						
Crediti verso Comuni LODE di AREZZO	649.364	48.745		698.109	763.226	-65.117
Crediti causa cantiere Capolona	33.416			33.416	33.416	0
Crediti verso Regione Toscana per Finanziamenti	2.557.437	4.789.430		7.346.867	6.064.918	+1.281.949
Anticipazioni e crediti diversi	36.367			36.367	36.182	+185
Anticipi a professionisti	101.287			101.287	89.876	+11.411
Crediti verso Condomini Gestiti	140.109			140.109	242.887	-102.778
Crediti verso Ass. Alloggio incendiato	7.272			7.272	7.272	0
Crediti verso Ministero Beni Culturali		159.471		159.471	159.471	0
Crediti per transazione cantiere Bucine l'Abetina					3.400	-3.400
Crediti verso Comuni per anticipazioni contributi sfratti	194.712			194.712	238.337	-43.625
totale C.II.5 quarter	3.719.964	4.997.646	0	8.717.610	7.638.985	+1.078.625
TOTALE CREDITI C.II	5.174.494	5.397.646	649.512	11.221.652	10.302.752	+918.900

I crediti complessivamente sono aumentati del 8% rispetto all'anno precedente, passando da euro 10.302.752 a euro 11.221.652 per le dinamiche evidenziate nei paragrafi che seguono.

La voce "Crediti utenti alloggi e locali ERP" pari ad € 870.656 accoglie i crediti sorti a fronte di ricavi e proventi imputati a conto economico nell'esercizio 2016. I crediti sono stati ricondotti in bilancio al valore di presunto 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 e delle svalutazioni (vedi Circolare n. 26/E del 1 agosto 2013 Agenzia delle Entrate e Circolare n. 14/E del 4 giugno 2014).

Pertanto nell'esercizio 2017 questa Società ha provveduto a svalutare crediti per un totale di euro 512.804 comprendendo tutte le fatture emesse e non pagate fino alla data del 30 Giugno 2017. Si evidenzia una differenza positiva rispetto all'anno precedente pari ad euro 230.938,00.

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 sono 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).

Per maggiore chiarezza sono esposti i crediti portati a perdita negli esercizi precedenti ai sensi del D.L. 83/2012 "crediti minimi" non ancora riscossi alla data del 31/12/2017 per un importo di euro 690.956 creando un fondo svalutazione ad hoc, in quanto è necessario monitorare le vicende successive relative ai predetti crediti che:

- non possono generare ulteriori perdite al momento della loro cancellazione dal bilancio;
- non possono essere presi in considerazione ai fini del calcolo del plafond di cui all'articolo 106 del TUIR.

Le tabelle seguenti illustrano l'evoluzione della morosità prendendo in considerazione gli ultimi esercizi:

Crediti verso utenti per canoni di locazione

Anno	Totale annuo canoni emessi	Insoluti maturati nell'anno	%	Morosità residua al 31/12/2017	%
2006	3.490.708	437.875	12,54		
2007	3.460.032	427.657	12,36		
2008	3.680.007	593.382	16,12		
2009	3.524.022	445.073	12,63		
2010	3.592.113	405.505	11,29		
2011	3.409.166	374.554	10,99		
2012	3.572.480	508.086	14,22		
2013	3.421.751	386.999	11,31		
2014	3.642.389	546.894	15,01		
2015	3.568.723	358.371	10,04		-
2016	3.920.086	507.311	12,94	2.130	0,05
2017	3.960.685	470.187	11,87	470.187	11,87
Morosità complessiva				472.317	

Crediti verso utenti per servizi a rimborso

Anno	Totale annuo servizi emessi	Insoluti maturati nell'anno	%	Morosità residua al 31/12/2017	%
2006	979.850	149.418	15,25	23	-
2007	923.215	149.182	16,16	12	-
2008	966.558	161.937	16,75	45	-
2009	995.619	150.201	15,09	305	-
2010	1.300.512	176.474	13,57	1.067	0,08
2011	1.320.549	176.244	13,35	902	0,07
2012	1.675.873	282.199	16,84	1.394	0,08
2013	1.616.975	238.104	14,73	1.976	0,12
2014	1.002.431	259.748	25,91	1.874	0,19
2015	796.709	134.981	16,94	3.081	0,39
2016	952.725	128.454	13,48	10.112	1,06
2017	896.107	109.770	12,25	109.770	12,25
Morosità complessiva				130.561	

Nel totale complessivo della morosità pari ad euro 870.656 sono compresi inoltre gli insoluti per prezzo di cessione alloggi con versamenti rateali euro 20.013; rimborso spese lavori euro 34.844; rimborso spese legali euro 22.519; compensi per gestioni condominiali euro 32.654; altre voci per euro 157.748.

La voce "Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P." (assegnatari alloggi ex ATER ed ex Demanio dello Stato) evidenzia il residuo credito, per rate di capitale e interessi non scadute al 31.12.2017 sorto a fronte delle cessioni di alloggi E.R.P. fatte a tutto il 2016, ai sensi della Legge 560/93.

I crediti in discorso, al momento dell'effettivo incasso (rientro), dovranno essere versati nel c/c aperto a Firenze in Banca d'Italia; trovano quindi riscontro nella corrispondente voce del passivo, iscritta per euro 1.149.512, 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, essendo la loro natura economica sostanzialmente quella di una mera "partita di giro".

I crediti tributari ammontano ad euro 150.894 e si riferiscono:

- per euro 5.942 a credito per IRES a rimborso per mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese del personale dipendente e assimilato per gli esercizi 2007/2011, come da istanza presentata in data 05/02/2013 ai sensi dell'art. 2 comma 1-quarter D.L. 201/2011; al 31/12/2016

- non è ancora pervenuto il rimborso della quota relativa agli anni 2010/2011;7;
- per euro 70.723 ad acconti IRES versati anno 2017 applicando le aliquote previste dalla legge;
 - per euro 52.227 ad IRAP relativa agli acconti effettuati nel corso dell'anno 2017 applicando le percentuali previste dalla legge;
 - per euro 274 imposta di bollo virtuale fatture emesse dopo rendicontazione relativa all'anno 2017;
 - per euro 11.103 IVA a credito da dichiarazione annuale
 - per euro 10.625,00 per IRES a credito da dichiarazione .

Imposte anticipate

Nella voce CII 5 ter) "imposte anticipate" è indicato l'ammontare netto delle minori imposte (73.201) che si pagheranno in futuro in conseguenza delle differenze temporanee tra normativa civilistica e normativa fiscale, il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi di imposta risulta ragionevolmente certo nella capienza del reddito imponibile atteso.

Sul Conto Economico dell'esercizio il riversamento della fiscalità anticipata ha determinato un effetto positivo netto di euro 20.758.

Si segnala che l'art. 1 comma 89 L. 28/12/2015 n. 208 (legge di stabilità 2016) ha esteso con effetto dallo 01/01/2016 l'agevolazione di cui all'art 6, lett. c-bis D.P.R. n. 601/73 anche alle società "in house providing" operanti all'01/01/2013 e aventi le stesse finalità sociali degli istituti case popolari comunque denominati.

Consequentemente, sulla base del dato letterale del nuovo testo del citato art. 6 D.P.R. 601/73, dallo 01/01/2017 Arezzo Casa ha beneficiato della riduzione del 50% dell'aliquota IRES ordinaria (24%) applicando la percentuale del 12%. Per l'effetto, la fiscalità anticipata è stata determinata sulla base di un' aliquota di riversamento del 12 per cento.

Si rinvia all'apposita sezione per ulteriori informazioni relative alla fiscalità anticipata ed agli effetti conseguenti.

I crediti verso la Regione Toscana per complessivi euro 7.346.867 sono iscritti a fronte di finanziamenti approvati ma non erogati. La liquidazione degli stati di avanzamento dei cantieri in corso di esecuzione è stata effettuata da questa Società nel rispetto dei contratti di appalto stipulati con le imprese appaltatrici e con i professionisti.

Si precisa in proposito che le modalità di erogazione dei finanziamenti sono così stabilite:

- 25% ad inizio lavori
- 45% al raggiungimento del 30% di avanzamento lavori
- Saldo del 30% ad ultimazione lavori.

Tali crediti sono riepilogati nella tabella seguente:

Crediti Regione Toscana	Finanziato	Erogato	Da Erogare
<i>Edilizia Agevolata</i>			
S. Giovanni Valdarno	€ 930.523	€ 651.366	€ 279.157
Castel S. Niccolò	€ 1.054.510	€ 738.157	€ 316.353
	€ 1.985.033	€ 1.389.523	€ 595.510
<i>Finanziamento per sviluppo e qualificazione erp</i>			
Misura "b" D.C.R. 43/2009 D.D. 5110/2009	€ 7.207.701	€ 6.087.826	€ 1.119.875
Misura "c" D.C.R. 43/2009 D.D. 5110/2010	€ 1.169.719	€ 292.430	€ 877.289
	€ 8.377.420	€ 6.380.256	€ 1.997.164
<i>Finanziamento Abbattimento Barriere</i>			
Architettoniche DGR 1065/2011	€ 461.204	€ 230.602	€ 230.602
	€ 461.204	€ 230.602	€ 230.602
<i>Finanziamento fondi ex Gescal</i>			
Interventi localizzati DGR 337/2015	€ 889.275	€ -	€ 889.275
Poppi Piazza della Libertà	€ 129.228	€ 128.145	€ 1.083
	€ 1.018.503	€ 128.145	€ 890.358
<i>Finanziamento programma recupero alloggi ERP DGR n. 6210/2015</i>			
lettera a)	€ 605.283	€ 352.351	€ 252.932
lettera b)	€ 1.959.825	€ 1.107.574	€ 852.251
	€ 2.565.108	€ 1.459.925	€ 1.105.183
<i>Finanziamento piano Nazionale Edilizia Abitativa</i>			
DPCM 16/07/2009 Montevachi Levanella	€ 1.360.000	€ 1.224.000	€ 136.000
DPCM 16/07/2009 Arezzo Pesciola 15 alloggi	€ 2.528.050	€ -	€ 2.528.050
	€ 3.888.050	€ 1.224.000	€ 2.664.050
Totale	16.935.318	9.588.451	7.346.867

I crediti verso Condomini gestiti sono pari ad euro 140.109 riguardano le anticipazioni effettuate da questa Società per il pagamento dei servizi, per conto dei condomini gestiti che verranno rendicontate e recuperate nel corso dell'esercizio successivo al momento dell'approvazione dei bilanci consuntivi da parte delle assemblee condominiali come previsto dalla legge.

I crediti verso Comuni del LODE di Arezzo pari ad euro 698.109 rappresentano la somma dei crediti vantati da questa Società nei confronti dei Comuni del Lode di Arezzo.

Ai sensi dell'articolo 11 comma 6 lett. j) D.Lgs 118/2011 sono state effettuate le verifiche e le attestazioni relativamente ai reciproci rapporti di debito/credito ancora aperti al termine dell'esercizio.

Gli altri crediti (euro 532.525) sono dettagliati come segue:

Altri Crediti	Importo
Crediti causa cantiere Capolona edilizia agevolata	33.416
Anticipazioni e crediti diversi	36.367
Anticipi a legali per pratiche morosità in corso	101.287
Credito verso Assicurazione per alloggio incendiato	7.272
Crediti verso Comuni per contributi prevenzione sfratti	194.712
Crediti verso Ministero Beni Culturali	159.471
Totale Altri Crediti	532.525

Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti

Esistenza Iniziale		4.786
Utilizzi dell'Esercizio	-	4.786
Accantonamenti dell'esercizio		4.353
Valore al 31/12/2017		4.353

Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti Minimi

Esistenza Iniziale		1.256.368
Utilizzi dell'Esercizio	-	566.117
Accantonamenti dell'esercizio		513.510
Valore al 31/12/2017		1.203.761

Gli utilizzi dell'esercizio sono costituiti da crediti minimi relativi ad esercizi precedenti che sono stati riscossi nell'anno e conseguentemente stornati dal fondo ed rilevati alla voce "Altri Ricavi" A.5 del Conto Economico.

Crediti – Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica, ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 6 del codice civile.

Area geografica	Provincia di Arezzo	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.279.947	2.279.947
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	150.894	150.894
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	73.201	73.201
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	8.717.610	8.717.610
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	11.221.652	11.221.652

C IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a €9.699.330 (€9.093.147 nel precedente esercizio).

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

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	9.089.518	606.859	9.696.377
Denaro e altri valori in cassa	3.629	-676	2.953
Totale disponibilità liquide	9.093.147	606.183	9.699.330

Le disponibilità liquide sono dettagliate come segue:

DISPONIBILITA' LIQUIDE	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione d'esercizio
C/c bancari con destinazione non vincolati:	7.089.193	6.535.975	553.218
C/c bancari con destinazione vincolata	2.447.038	2.447.038	-
C/c postali	160.146	106.505	53.641
Danaro e valori in cassa	2.953	3.629	-676
Totale disponibilità liquide	9.699.330	9.093.147	606.183

Sui C/c bancari vincolati, intestati alla società, affluiscono i finanziamenti della regione Toscana per i cosiddetti "interventi edilizi qualificati" finalizzati alla costruzione di nuovi alloggi o alla manutenzione del patrimonio esistente, erogati sia con fondi CER (ex Ater) sia con fondi P.O.R. (Piani Operativi di Reinvestimento alimentati sia dalle risorse derivanti dai proventi delle cessioni alloggi ai sensi della L. 560/93 che dal residuo gettito canoni ex L.R. 96/96 art. 23). Gli stessi importi sono rilevati fra i Risconti Passivi.

Della giacenza complessiva pari ad euro 7.249.339 euro 4.967.509 sono finalizzati agli utilizzi previsti dalla legislazione vigente.

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

	Data erogazione	Importo erogato	Durata
Chianti Banca Credito Cooperativo	15/07/2016	3.000.000	20 anni
Nuova Banca Etruria Spa	02/08/2016	800.000	20 anni
		3.800.000	

D) Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 80.890 (€55.974 nel precedente esercizio).

Sono iscritte in tali voci quote di proventi e costi comuni a due esercizi, al fine di realizzare il principio della competenza temporale ed economica.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

RISCONTI ATTIVI	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Esercizio corrente
Premi assicurativi	53.396	24.926	78.322
Altri risconti attivi	2.578	-10	2.568
Totale ratei e risconti attivi	55.974	24.916	80.890

Totale Attivo

39.240.345

Il totale dell'attivo è diminuito del 3% rispetto all'anno precedente passando da euro 40.485.417 a euro 39.240.345 per effetto delle dinamiche dei collaudi tecnici amministrativi dei cantieri ultimati; tale valore è stato rettificato dall' aumento dei crediti e delle disponibilità liquide evidenziate nei precedenti paragrafi.

Informazioni sullo Stato Patrimoniale Passivo e Patrimonio Netto**A) Patrimonio Netto**

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari ad € 5.734.107 (€ 5.605.099 nel precedente esercizio).

Nel prospetto riportato di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce "Altre riserve".

Patrimonio Netto	Consistenza iniziale	Pagamento dividendi	Altri movimenti	Utile/Perdita d'esercizio	Consistenza finale
Capitale Sociale	3.120.000	0	0	0	3.120.000
Riserva legale	26.399	0	5.594	0	31.993
Riserva Statutaria	26.399	0	5.594	0	31.993
Altre riserve:					
- Riserva rischi generici stima	1.409.906	0	0	0	1.409.906
- Riserva straordinaria manutenzione	475.189	0	100.678	0	575.867
- Riserva rivalutazione DL 185/2008	435.340	0	0	0	435.340
Totale	5.493.233	0	111.864	0	5.605.101
Utile/Perdita d'esercizio	111.864	0	0	129.008	129.008
Totale Patrimonio Netto	5.605.099	0		129.008	5.734.107

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	3.120.000	Capitale		-
Riserva legale	31.992	Utili	B	31.992
Riserve statutarie	31.992	Utili	A-B-C-D	31.992
Totale	3.183.984			
Quota non distribuibile				-

Nelle **società di capitali** esiste l'obbligo di accantonare parte degli utili conseguiti in modo da costituire una **riserva legale**. Lo scopo di tale norma è quello di creare una posta del patrimonio che, in aggiunta al capitale sociale, vada a costituire una garanzia per i creditori sociali.

L'obbligo di costituzione della riserva legale è posto dall'**art. 2430 del c.c.** il quale recita: *Dagli utili netti annuali deve essere dedotta una somma corrispondente almeno alla ventesima parte di essi per costituire una riserva, fino a che questa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale. La riserva deve essere reintegrata a norma del comma precedente se viene diminuita per qualsiasi ragione.*

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Riserva straordinaria	575.867	Utili	A-B-C-D	575.867
Riserva da conferimento	1.409.906	Utili	A-B-C-D	1.409.906
Riserva di rivalutazione	435.340	Utili	A-B-C-D	435.340
Totale	2.421.113			
Residua quota disponibile				2.421.113

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.

A completamento delle informazioni fornite sul Patrimonio netto qui di seguito si specificano le seguenti ulteriori informazioni.

Possibilità di utilizzazione

Nelle precedenti tabelle la possibilità di utilizzazione è stata indicata con le seguenti lettere:

A per aumento di capitale – B per copertura perdite – C per distribuzione ai soci - D per altri vincoli statutari.

Il totale del patrimonio netto è aumentato del 2% rispetto all'anno precedente passando da euro 5.605.099 a euro 5.734.107 per effetto dell'utile conseguito nell'esercizio corrente.

B) Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 863.130 (€ 699.553 nel precedente esercizio).

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 riflettono la migliore stima possibile, sulla base degli elementi disponibili.

	Altri fondi
Valore di inizio esercizio	699.553
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamenti nell'esercizio	444.813
Utilizzo nell'esercizio	281.236
Totale variazioni	163.577
Valore di fine esercizio	863.130

Sono composti e variati come segue:

FONDI PER RISCHI ED ONERI	Esercizio precedente	Utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
F.do rischi cause in corso	120.000	21.753	-	98.247
F.do disagio economico art. 32-bi L.R. 96/96	31.146	-	15.441	46.587
F.do indennità di mora	78.606	4.684	15.267	89.189
F.do controversia INPS Arezzo	215.002		253.180	468.182
F.dp manutenzione stabili	254.799	254.799	160.925	160.925
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	699.553	281.236	444.813	863.130

Arezzo Casa rileva fondi rischi e oneri quando è probabile che sorga un'obbligazione legale, contrattuale o extracontrattuale nei confronti di terzi e che si renderà necessario l'impiego di risorse della Società per adempiere l'obbligazione, sempre che possa essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione stessa.

Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui sono avvenute.

Fondo rischi contenziosi accoglie gli accantonamenti operati per far fronte al rischio di soccombenza in probabili controversie civili o amministrative.

Nel corso del 2017, in esito alla ricognizione ed al costante monitoraggio dei contenziosi in corso, sulla base dell'evoluzione processuale delle controversie pendenti, non è stato ritenuto necessario operare ulteriori accantonamenti;

Fondo Sociale Situazioni Disagio Economico 0,50% delle entrate annue dei canoni di locazione previsto dalla Legge Regionale 96/96 articolo 32 bis modificata dalla Legge Regionale n. 41/2015;

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;

Fondo controversia INPS comprende l'accantonamento delle somme pretese dall'INPS per la parte dei contributi minori riguardanti il personale ex ATER per il periodo 10/2009 a 09/2014 vedi atto di notifica n. 30720170001026481000 del 13/10/2017. La società in data 16/11/2017 ha proposto opposizione ai sensi dell'art. 24, V e VI comma, D.Lgs 46/99 eccependo la nullità dell'avviso e contestando la debenza delle somme richieste sia nell'*an* che nel *quantum*, anche per l'intervenuta prescrizione di parte delle somme richieste, chiedendo altresì la sospensione dell'esecutività dello stesso avviso. Il Giudice del Lavoro con provvedimento del 28/11/2017 ha fissato per la discussione della causa l'udienza del 28/03/2018, senza accogliere l'istanza di sospensione ritenendo non sussistenti i gravi motivi.

Fondo manutenzione stabili accoglie l'accantonamento effettuato per i lavori di manutenzione straordinaria commissionati nell'esercizio alle ditte appaltatrici, ma non ancora ultimati al 31.12.2017 e l'utilizzo pari ad euro 254.799 per gli interventi ultimati nel 2017 del fondo accantonato al 31/12/2016.

Gruppo	Indirizzo		Importo totale manutenzione straordinaria	Numero determinazione Presidente
469	Arezzo Via Tortaia	Lavori copertura ballatoi	24.500	3037/2017
250	Bucine Via Campo Romano Torre n. 14	Facciate e copertura	23.917	3082/2017
430/524/458	Fabbricati vari	Incarico adeguamenti centrali term.	4.890	2919/2017
524	Castiglion Fiorentino Corso Italia n. 68	Adeguamento centrale termica	23.375	3012/2017
507	Pratovecchio Stia Piazza Mazzini n. 10	Adeguamento centrale termica	22.180	3013/2017
430/A-B	Foiano della Chiana Via G. di Vittorio 25/27	Adeguamento centrale termica	37.037	3014/2017
458	Cortona Vicolo Coltellini	Adeguamento centrale termica	25.026	3015/2017
			160.925	

Per quanto concerne le informazioni relative alle movimentazioni del "Fondo Imposte differite", si rimanda alla sezione "imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate".

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 748.104 (€ 682.460 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentate:

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	682.460
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamenti nell'esercizio	88.148
Utilizzo nell'esercizio	- 22.504
Totale variazioni	65.644
Valore di fine esercizio	748.104

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge ed ai contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Esso è determinato in base alle singole indennità maturate a favore dei dipendenti in forza alla data di riferimento del bilancio.

L'importo di euro 748.104 è pari a quanto la società avrebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla chiusura dell'esercizio.

D) Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività al valore nominale per complessivi € 8.372.203 (€ 8.337.185 nel precedente esercizio).

Nella valutazione dei debiti aventi scadenza superiore al termine dell'esercizio successivo e soggetti a ordinari tassi di mercato non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto gli effetti sono stati ritenuti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

L'attualizzazione dei debiti non è stata effettuata in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al non attualizzato.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	3.756.756	- 139.799	3.616.957
Debiti verso fornitori	634.336	102.827	737.163
Debiti tributari	231.010	- 74.930	156.080
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	49.070	- 4.667	44.403
Altri debiti	3.666.013	151.587	3.817.600
Totale	8.337.185	35.018	8.372.203

Debiti – Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 6 del codice civile:

VOCE	ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	DAL 2° AL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	OLTRE IL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	AL 31/12/2017	AL 31/12/2016	DIFFERENZE
D.04 DEBITI VERSO BANCHE	139.799	559.196	2.917.962	3.616.957	3.756.756	-139.799
D.07 DEBITI VERSO FORNITORI	737.163			737.163	634.336	+102.827
D.12 DEBITI TRIBUTARI	156.080			156.080	231.010	-74.930
D.13 DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVID.	44.403			44.403	49.070	-4.667
D.14 ALTRI DEBITI						
Gestione.Spec. Reg.ex CER non vinc.art. 25 L.513/77	779			779	779	0
Gestione.Spec. L.560/93		590.588		590.588	451.952	+138.636
Gestione Speciale rientri vincolati a scadere	100.000	400.000	649.512	1.149.512	1.249.624	-100.112
Fondo sociale regionale ERP 0,50% fino al 31/03/2015	200.000	125.885		325.885	325.885	0
Fondo residuo gettito canoni	200.420			200.420	161.007	+39.413
Fondo sociale regionale 1%	122.818			122.818	91.937	+30.881
Depositi cauzionali	25.000	100.000	386.178	511.178	490.710	+20.468
Comuni LODE di Arezzo contratto di servizio	416.862			416.862	408.207	+8.655
Debiti diversi	383.674			383.674	295.373	+88.301
Misura sperimentale sfratti Finanziamento Regionale	47.989			47.989	21.629	+26.360
Misura sperimentale sfratti Finanziamento Ministeriale	67.895			67.895	168.910	-100.925
totale altri debiti D.14	1.565.437	1.216.473	1035.690	3.817.600	3.666.013	+151.587
TOTALE DEBITI D.	2.642.882	1.775.669	3.953.652	8.372.203	8.337.185	+35.018

I debiti complessivamente sono aumentati del 0,42% rispetto all'anno precedente, passando da euro 8.337.185 a euro 8.372.203, per le dinamiche evidenziate nei paragrafi che seguono.

Debiti – Ripartizione per area geografica

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	3.616.957	3.616.957
Debiti verso fornitori	737.163	737.163
Debiti tributari	156.080	156.080
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	44.403	44.403
Altri debiti	3.817.600	3.817.600
Debiti	8.372.203	8.372.203

Debiti verso banche

I debiti per *mutui passivi* comprendono:

- il debito nei confronti della Chianti Banca Credito Cooperativo per mutuo ipotecario di euro 3.000.000 di durata ventennale acceso per finanziare la costruzione di n. 25 alloggi di proprietà concessi in locazione a canone calmierato in San Giovanni Valdarno - Via Leonetto Melani, e n. 22 alloggi in Castel San Niccolò - Via Don Bosco - ex Collegio Salesiano, finanziati solo parzialmente con il contributo regionale;
- il debito nei confronti della Nuova Banca Etruria S.p.A. per mutuo ipotecario di euro 800.000 di durata ventennale acceso per finanziare la costruzione di n. 12 alloggi di proprietà concessi in locazione a canone calmierato in Foiano della Chiana - ex Tab, finanziati solo parzialmente con il contributo regionale.

Debiti Verso Banche (mutui passivi)	Scadenti entro l'esercizio successivo	Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo
Mutuo ipotecario 25 alloggi San Giovanni Valdarno e 22 alloggi Castel San Niccolò	109.700	438.800	2.276.010
Mutuo ipotecario 12 alloggi in Foiano della Chiana	30.099	120.396	641.952
Totale	139.799	559.196	2.917.962

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	737.163	634.336	102.827

Debiti Tributari sono pari ad euro 156.080 (euro 231.010 esercizio precedente).

Sono variati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
DEBITI TRIBUTARI			
IVA a debito liquidazione Dicembre 2017	41.837	-	41.837
IVA a debito da dichiarazione annuale	-	52.653	- 52.653
Erario c/ritenute da versare lavoro autonomo	2.293	5.237	- 2.944
Erario c/ritenute da versare lavoro dipendente	30.041	30.008	33
Erario c/ritenute da versare collaboratori	- 165	- 129	36
Erario c/ritenute su rivalutazione TFR	774	1.821	- 1.047
Erario c/ritenute da versare liquidazione TFR	-	-	-
Imposta di bollo fatture emesse	-	262	- 262
Addizionale Regionale	303	-	303
Addizionale Comunale	75	-	75
Imposta di bollo Libro Giornale	704	704	-
	75.862	90.556	- 14.694

Debiti per imposte su reddito d'esercizio

Sono variati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Ires	46.898	87.687	- 40.789
Irap	33.320	52.767	- 19.447
	80.218	140.454	- 60.236

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 2018.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Sono variati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Debiti verso enti previdenziali	44.403	49.070	- 4.667

L'importo di euro 44.403 è composto da:

- euro 21.393 per contributi INPS IVS e contributi minori versati entro il 16 Gennaio 2018;
- euro 830 per contributi INPS Solidarietà versati entro il mese di Gennaio 2018;
- euro 964 per contributi INPS compensi collaboratori versati dalla Società nel mese di Gennaio 2018;
- euro 224 per piccoli prestiti INPDAP versati entro il mese di Gennaio 2018;
- euro 20.876 per oneri previdenziali INPDAP su retribuzioni dei dipendenti del mese di Dicembre 2017 versati dalla Società nel mese di Gennaio 2018;
- euro 116 per trattenute sindacali effettuate sulle retribuzioni del mese di Dicembre 2017.

Come richiesto dall'INPS a far data 1 Gennaio 2017 questa società ha provveduto a trasferire dalla gestione ex INPDAP all'INPS i dipendenti assunti dopo il 01/03/2004 data di inizio attività della Società, siamo ancora ad oggi in attesa del trasferimento dei contributi versati ad INPDAP nella gestione privata e come per la restante parte dei dipendenti è in atto contenzioso per la definizione della contribuzione minore.

Altri debiti

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
ALTRI DEBITI			
Verso Comuni soci	416.862	408.207	8.655
Verso Regione Toscana fondi vincolati	1.240.490	1.031.560	208.930
Verso Regione Toscana rientri vincolati a scadere	1.149.512	1.249.624	- 100.112
Verso assegnatari e locatari per depositi cauzionali	511.178	490.710	20.468
Verso altri	499.558	485.912	13.646
	3.817.600	3.666.013	151.587

Il *debito verso Comuni Lode per canone di concessione*, pari a euro 416.862 esprime il residuo versamento da effettuare nella cassa dei Comuni in virtù del contratto di servizio attualmente in vigore.

Il *debito verso Regione Toscana fondi vincolati Gestione Speciale* pari a euro 1.240.4900 (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. Sono inclusi gli incassi derivanti dalle rinunce al diritto di prelazione sul riacquisto degli immobili (art.28 comma 9, Legge 513/77) nonché dai 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 2017 si è provveduto alla rendicontazione delle risorse disponibili.

Parte delle somme derivanti dalle disposizioni di cui alle leggi 96/96 e 560/93 è stata utilizzata nel corso dell'esercizio per liquidare gli stati di avanzamento degli interventi in corso, in attesa delle erogazioni regionali che a causa della normativa vigente, ed in particolare come già accennato del cosiddetto Patto di Stabilità, risultano sempre più tardive. Questa modalità di utilizzo permette di evitare controversie, blocco dei lavori e richiesta di interessi da parte delle imprese appaltatrici.

I debiti espressi nel bilancio 2017 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 76.295, per gli alloggi Ex Demanio ammonta ad euro 13.190, le riscossioni per il diritto di prelazione ai sensi della stessa Legge 560/93 ammontano ad euro 49.151, al netto dei compensi per la gestione rientri 1,5% che sono pari ad euro 2.250.

I *debiti da versare al momento dei rientri* corrispondono all'ammontare non scaduto (euro 1.149.512) dei crediti per capitale e interessi da cessione di alloggi emessi nell'esercizio 2017, mentre l'ammontare scaduto e non incassato è commentato fra gli altri crediti del circolante.

I *debiti per Fondo Sociale ERP 0,50%* euro 325.885; *Fondo residuo gettito canoni* euro 200.420; *Fondo Sociale Regionale ERP 1%* euro 122.818 esprimono l'ammontare delle contabilizzazioni previste dalla Legge Regionale 96/96, da riversare nei conti vincolati presso la Tesoreria Provinciale dello Stato di Firenze.

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 41/2015 che ha modificato ed integrato la Legge Regionale n. 96/1996 è stato soppresso l'articolo che prevedeva l'accantonamento relativo al Fondo Sociale ERP pari allo 0,50% del valore locativo degli alloggi restano accantonati al 31/03/2016 euro 325.885;

Restano invece confermati l'accantonamento al Fondo Sociale Regionale ERP, calcolato nella misura dell'1% delle entrate dai canoni di locazione, ed il calcolo del residuo da Gettito Canoni, entrambi da destinare alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso.

	Rientri vincolati art. 25 co.3 legge 513/77	Rientri vincolati Legge 560/93	Rientri non vincolati	Totale
Debiti verso Regione Toscana				
Verso "Gestione Speciale" per versamenti da effettuare:				
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/c 1804 Lg.96/96	448.703		779	449.482
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/c 1988 Lg. 560		791.000		791.000
Totale debito per Gestione Speciale	448.703	791.000	779	1.240.482

Da versare al momento dei rientri:

Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi			1.149.512
---	--	--	-----------

I debiti per Depositi Cauzionali utenti rappresentano l'importo complessivo delle cauzioni versate dagli utenti al momento della consegna degli alloggi ERP (511.178).

I debiti nei confronti dei beneficiari sono relativi ai finanziamenti per il sostegno alla locazione per la prevenzione degli sfratti per morosità incolpevole, si riferiscono agli stanziamenti previsti dal D.G.R. Toscana n 664 del 12/07/2016 per euro (47.989) ed euro (67.895) D.G.R.Toscana 14/05/2014 e rappresentano l'importo al 31/12/2017 non ancora erogato.

Nella voce residuale relativa agli **altri debiti** sono comprese le somme dovute ad associazioni di inquilini per euro (8.567), euro (168.147) sono debiti verso condomini gestiti. La restante parte rappresenta i debiti nei confronti del personale dipendente per salario accessorio previsto dal CCNL dei dipendenti come definito dagli accordi integrativi aziendali da erogare nel corso dell'anno 2018.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile.

I debiti della società assistiti da garanzie reali su beni sociali sono limitati ai mutui ipotecari di originari 3,8 milioni contratti per finanziare gli interventi costruttivi a canone calmierato di Castel San Niccolò, Foiano della Chiana e San Giovanni Valdarno.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	3.616.957	3.616.957		3.616.957
Debiti verso fornitori			737.163	737.163
Debiti tributari			156.080	156.080
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			44.403	44.403
Altri debiti			3.817.600	3.817.600
Totale debiti	3.616.957	3.616.957	4.755.246	8.372.203 +

E) Ratei e Risconti passivi

Non si rilevano ratei passivi.

I risconti passivi ammontano complessivamente a euro 23.522.800 (euro 25.161.120 nel precedente esercizio).

Gli stessi sono interamente costituiti dai fondi vincolati destinati a finanziare gli interventi di edilizia residenziale pubblica secondo le attuali normative in materia.

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Ratei Passivi	-	-	-
Risconti Passivi	23.522.800	25.161.120	- 1.638.320
	23.522.800	25.161.120	- 1.638.320

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 localizzati integrazione Sestino 4 all.	200.000
Finanziamenti da localizzare post collaudo	55.879
Finanziamenti da localizzare	1.707.463
Fondi vincolati ex Gescal	
Fondi Ex Gescal	849.954
Fondi Vincolati Cassa DD.PP.	
Cantiere ex Casa del Fascio	25.661
Fondi vincolati Legge 560/93:	
Banca d'Italia c/1988	1.986.209
Rate lavori cantieri in corso al 31/12/2016	5.375.017
Rate lavori cantieri in corso da liquidare	1.851.657
Finanziamenti da localizzare	70.869
Finanziamento Contratto di Quartiere Sansepolcro	246.376
Finanziamento Edilizia Agevolata	159.471
Finanziamento Misura "B" DGR 323/2010 lettera b)	3.231.950
Finanziamento Misura "B" DGR 323/2010 lettera c)	1.169.719
Finanziamento cantiere Subbiano S. Mama	22.000
Finanziamento per cantiere Bucine da Assicurazione	8.939
Finanziamento DGR N. 6210/2015 lettera)	252.932
Finanziamento DPCM 16/07/2009 DGRT 58/2011	1.360.000
Finanziamento DL 28/03/2014 n. 47 DGRT n. 6210/2015 lettera a)	1.959.825
Finanziamento DPCM 16/07/2009 Arezzo Pesciola 15 alloggi	2.528.050
	23.522.800

Totale Passivo**39.240.345**

Il totale del PASSIVO è diminuito del 3% rispetto all'anno precedente passando da euro 40.485.417 a euro 39.240.345 per effetto delle dinamiche dei collaudi tecnici amministrativi dei cantieri ultimati rettificato dai valori degli accantonamenti previsti dalla legge.

Informazioni 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.

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzata nel 2017 ammonta ad euro 6.431.736 (euro 7.050.289 esercizio precedente).

Ricavi delle vendite e delle prestazioni – Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 10 del Codice Civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività

Categoria di attività	Valore esercizio precedente	Valore esercizio corrente	Variazione
Locazioni immobili in concessione	3.971.807	3.915.535	- 56.272
Amministrazione e Manutenzione stabili	589.642	567.259	- 22.383
Servizi a comune Fabbricati	952.725	896.107	- 56.618
Canoni alloggi proprietà	105.196	105.968	772
Ricavi delle prestazioni per interventi edilizi	5.753	15.248	9.495
Compensi tecnici interventi edilizi	333.478	254.525	- 78.953
Altri ricavi e proventi	1.091.687	677.093	- 414.594
Totali	7.050.289	6.431.736	- 618.553

Ricavi delle vendite e delle prestazioni – Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1, numero 10, del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

Area Geografica	Valore esercizio corrente
Italia	6.431.736
Totale	6.431.736

A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ricavi da locazione immobili in concessione euro 3.806.003 (€ 3.854.532 esercizio precedente).

La voce è composta come segue:

Ricavi da locazione immobili di proprietà	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Canoni alloggi di proprietà di terzi	3.745.185	3.815.664	- 70.479
Canone oggettivo art. 15 lett. b) Contratto Servizio	34.740	15.096	19.644
Canone oggettivo art. 15 lett. c) Contratto Servizio	4.383	8.171	- 3.788
Canone oggettivo alloggio Portierato Sociale	3.015	-	3.015
Alloggio equo Canone Comune di Castiglion Fiorentino	-	1.980	- 1.980
Indennità occupazione abusiva L.96/96 art. 34	18.680	13.621	5.059
Totale	3.806.003	3.854.532	- 48.529

I ricavi da canoni di locazione alloggi in concessione hanno subito un decremento pari ad euro 70.479 dovuto alle variate condizioni economiche degli assegnatari.

Nell'anno 2017 si è provveduto alla consegna di n. 16 nuovi alloggi, qui di seguito il dettaglio:

- Gr. 580 Bibbiena Ex Segheria 4 alloggi
- Gr. 577 Arezzo Palazzo del Pero 12 alloggi

Nel corso dell'esercizio sono stati riconsegnati n. 121 alloggi recuperati e risanati nel rispetto delle nuove normative sulla sicurezza degli impianti e l'adeguamento ai nuovi standard abitativi utilizzando linee diverse di finanziamento: Legge 80/2014 - lettera a) 3^a e 4^a tranche per euro 222.619 ed utilizzando i proventi derivanti dai canoni di locazione per un importo di euro 255.596.

Al 31/12/2017 risultavano sfitte n. 72 unità immobiliari in quanto necessitanti di interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento che saranno oggetto del programma di manutenzione nell'anno 2018.

La media mensile degli alloggi locati con *canone calcolato ai sensi alla Legge 96/96* è pari a **2955** unità immobiliari ed ha prodotto un ricavo pari ad euro **3.589.110**.

Conseguentemente il canone medio mensile per alloggio locato è passato dai **102,45** euro del 2016 ai **101,22** dell'esercizio 2017; la ripartizione del canone per fasce di reddito nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

Tipo Canone	Descrizione	Numero alloggi	Canone annuo 2017	Canone medio mensile 2017
1	Canone sociale	292	140.160	40,00
A	Canone sociale 7%	644	389.259	50,37
B	Canone protetto 12%	1.568	1.829.955	98,79
C	Canone protetto 14%	403	1.015.125	209,91
D	Canone massimo 16%	33	168.949	426,64
K	Redditi non dichiarati	3	17.438	484,38
X	Canone oggettivo	12	28.224	196,44
	Totale (valore medio)	2.955	3.589.110	101,22

Nell'esercizio sono stati inoltre emessi canoni di locazione per euro **40.227** relativi ai 10 alloggi in Arezzo - La Meridiana, determinati ai sensi della L. 431/98 con un canone medio mensile pari ad euro **335**.

Sono stati inoltre fatturati nell'esercizio euro **115.848** relativamente ai 50 alloggi destinati alle Forze dell'Ordine ugualmente ubicati 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 valore medio mensile di euro **193**.

I *canoni oggettivi* da fatturare ai Comuni ammontano ad euro **39.123** 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.

Il *canone oggettivo* relativo all'alloggio utilizzato come portierato sociale in Arezzo Via Concino Concini risulta essere pari ad euro **3.015**.

Nell'esercizio sono stati rilevati inoltre ricavi per indennità di occupazione abusiva (Legge 96/96, art. 34) per un importo di euro **18.680** relativamente a n. 4 alloggi. Il pagamento dell'indennità non costituisce titolo legittimante alla detenzione dell'alloggio da parte dell'occupante stesso.

Ricavi da locazione immobili di proprietà euro 105.968 (€ 105.196 nel precedente esercizio)

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	24.084	31.886	-	7.802
San Giovanni Valdarno Località Cetinale	39.807	34.803		5.004
Foiano della Chiana ex Tab	42.077	38.507		3.570
	105.968	105.196		772

Ricavi da locazione locali ad uso diverso di abitazione di proprietà di terzi euro 109.532 (€ 117.275 nel precedente esercizio)

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	
Ricavi da locazione locali uso diverso abitazione	109.532	117.275	-	7.743
	109.532	117.275	-	7.743

Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione euro 418.717 (euro 421.905 nel precedente esercizio), la composizione delle singole voci è così costituita:

- euro **2.250** quale 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);
- euro **12.843** quale rimborso spese riconosciuto ad Arezzo Casa S.p.A. dalla Regione Toscana per la gestione contabile-amministrativa dei contributi al sostegno della locazione, in percentuale degli importi effettivamente utilizzati;
- euro **219.227** per i compensi riconosciuti ad Arezzo Casa quale amministratore di condomini;
- euro **3.213** per i corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e rimborsi spese di amministrazione;
- le rimanenti voci riguardano rimborsi di spese addebitate agli utenti quali spese per procedimenti legali (**58.103**), spese assicurazione stabili (**15.114**), spese spedizione e stampa fatture (**37.476**), euro (**8.839**) per rimborso imposta di bollo su fatture emesse; euro (**53.491**), per rimborso imposta di registro e di bollo per rinnovi contratti locazione, euro (**51.304**) per rimborsi spese postali euro (**9.122**) ; euro (**1.225**) per corrispettivi diversi

Ricavi per manutenzione stabili rimborsi da parte di compagnie assicurative per danni ai fabbricati (**51.239**) ed euro (**97.303**) per rimborso di parte dei lavori di pronto intervento riconosciuti a carico dell'utenza come da regolamento.

Ricavi per rimborsi gestione dei servizi fabbricati a locazione (euro 896.107 alle quote addebitate e rendicontate agli utenti per la gestione dei servizi (acqua, luce,ascensore, riscaldamento etc.)

Ricavi delle prestazioni per interventi edilizi (euro 15.248) riguardano il saldo dei compensi tecnici riconosciuti a questa Società in sede di collaudo tecnico-amministrativo del Contratto di Quartiere II di Sansepolcro.

A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Capitalizzazione costi attività tecnica euro 254.525 (€ 333.478 nel precedente esercizio) tale voce comprende i compensi ammessi dalla Regione Toscana per le attività tecniche svolte all'interno della Società: euro **144.522** per interventi costruttivi ed euro **110.003** per interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento.

A.5 a) Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi euro 677.094 (€ 1.091.687 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio corrente	Valore esercizio precedente	Variazione
Altri			
Rimborsi spese istruttoria pratiche diverse	903	2.980	- 2.077
Rimborsi spese imposta di bollo e registro	436	1.517	- 1.081
Altri rimborsi e proventi	22.237	156.395	- 134.158
Rimborsi da INAIL per infortuni dipendenti	-	9.251	- 9.251
Applicazione sanzione L.R. 96/96 art. 28 e 37	-	49.322	- 49.322
Rimborsi per Gestione certificati bianchi	2.350	2.015	335
Rimborsi per incentivi c/Termico	73.092	15.711	57.381
Proventi derivanti recupero crediti imputati a perdita es. prec	500.311	355.078	145.233
Proventi derivanti da componenti positivi relativi ad es. prec.	48.309	499.418	- 451.109
Contributi in c/esercizio	29.455	-	29.455
	677.094	1.091.687	- 414.594

La differenza pari ad euro 414.594 è dovuta principalmente al fatto che durante l'esercizio 2016 sono stati contabilizzati proventi straordinari derivanti da precedenti imputazioni a costo di spese sostenute per il recupero degli alloggi rilasciati dagli utenti, finanziati successivamente con erogazioni Regionali.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE**B. 06) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci**

Detti costi ammontano complessivamente a euro 35.849 (€ 37.556 nel precedente esercizio) e si riferiscono all'acquisto di cancelleria e stampati (18.777) carburanti e lubrificanti per automezzi (4.093) altri acquisti di materiali di consumo (1.923) ed euro (11.054) per costi acquisto carta per fotocopie e costo copie.

B.07) Costi per Servizi

La voce, pari a euro 2.691.668 (€ 2.725.209 nel precedente esercizio), comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa.

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente	Variazioni
a) Amministrazione e funzionamento			
Compensi organi sociali	€ 69.340	€ 65.991	3.349
Contributi previdenziali collaboratori	€ 7.656	€ 7.127	529
Costi Agenzia lavoro interinale	€ -	€ -	0
Spese servizi sede	€ 47.520	€ 40.952	6.568
Spese postali e telefoniche	€ 40.563	€ 29.321	11.242
Spese per inserimento elenchi telefonici	€ 1.000	€ 1.200	-200
Gestione sistema informatico	€ 4.209	€ 21.728	-17.519
Spese partecipazione concorsi e seminari	€ 16.408	€ 10.170	6.238
Consulenze e prest.professionali	€ 14.155	€ 1.932	12.223
Gestione automezzi	€ 8.271	€ 5.582	2.689
Buoni pasto al personale dipendente	€ -	€ -	0
Spese per assicurazioni C.d.A.	€ 1.518	€ -	1.518
Rimborsi spese trasferte	€ 1.084	€ 1.398	-314
Spese gestione sistema qualità	€ 4.407	€ 4.377	30
Spese varie di amministrazione	€ 264	€ 575	-311
Spese per Organismo di Vigilanza	€ 6.018	€ 6.118	-100
Fondo spese Organismo di Vigilanza	€ 770	€ 1.602	-832
Spese per valutazione rischi aziendali	€ 2.371	€ 1.113	1.258
Convenzioni con Federcasa accesso Anagrafe Tributaria	€ -	€ 618	-618
Totale Amministrazione e funzionamento	€ 225.554	€ 199.804	€ 25.750
b) Gestione immobiliare:			
- Spese di Amministrazione			
Assicurazione alloggi e locali	€ 97.509	€ 85.777	11.732
Stampa, spedizione e rendicontazione fatture	€ 31.601	€ 31.509	92
Spese per riscossione RID	€ -	€ -	0
Procedimenti legali nei confronti di assegnatari	€ 14.103	€ 29.751	-15.648
Quote amministrazione alloggi condomini	€ 21.369	€ 28.053	-6.684
Spese legali atti vari	€ 24.279	€ 31.281	-7.002
Rimborsi diversi	€ 830	€ 16.366	-15.536
Rimborso canone affitto	€ 5.614	€ 13.186	-7.572
Spese traslochi e custodia mobili	€ -	€ -	0
Spese Agenzia Sociale per l'Affitto	€ 280	€ 7.775	-7.495
Spese pubblicazione gara mutuo bancario	€ -	€ -	0
Spese per polizze assicurative garanzia mutui ipoteca	€ 732	€ 89.034	-88.302
	€ 196.317	€ 332.732	-€ 136.415
<i>Manutenzioni ordinarie e straordinarie</i>			
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	€ 562.924	€ 836.025	-273.101
Manutenzioni straordinarie e programmate	€ 433.417	€ 391.040	42.377
Manutenzioni per ripristino alloggi di risulta	€ 255.596	€ 8.914	246.682
Manutenzioni alloggi in proprietà	€ 8.816	€ 3.456	5.360
Manutenzioni straordinarie per ripristino danni eventi atmosferici	€ 21.990	€ 45.356	-23.366
	€ 1.282.743	€ 1.284.791	-€ 2.048
- Spese per servizi fabbricati a locazione			
Spese per servizi	€ 966.071	€ 877.365	88.706
- Altri servizi per gestione immobiliare			
Commissioni e collaudi	€ 9.140	€ -	9.140
Assicurazione patrimoniale progettisti	€ 3.397	€ -	3.397
Procedimenti legali	€ 1.111	€ 14.111	-13.000
Consulenze tecniche	€ 3.904	€ 9.171	-5.267
Altre spese tecniche	€ 3.431	€ 1.172	2.259
Consulenze tecniche per gestione conto termico	€ -	€ 6.061	-6.061
	€ 20.983	€ 30.515	-€ 9.532
Totale altri servizi per gestione immobiliare	€ 2.466.114	€ 2.525.405	-€ 59.289
TOTALE COSTI PER SERVIZI	€ 2.691.668	€ 2.725.509	-€ 33.539

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

In conseguenza delle modifiche all'art. 2425 c.c e in applicazione dei principi contabili, sono stati imputati nella voce in commento costi di competenza di precedenti esercizi ammontanti a complessivi euro 16.089 che nel precedente schema di conto economico, sarebbero stati rilevati fra le componenti straordinarie.

Costi per godimento di beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 349.929 (€ 329.647 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Costi per godimento beni di terzi			
Canone concessorio comuni LODE	326.147	319.182	6.965
Noleggio attrezzature	5.940	5.940	-
Canoni per utilizzo software	17.842	4.525	13.317
Totale	349.929	329.647	20.282

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:

	Canone Concessorio Anno 2017
Comuni del LODE di Arezzo	
Anghiari	4.794
Arezzo	128.694
Badia Tedalda	1.198
Bibbiena	8.281
Bucine	3.813
Capolona	2.179
Caprese Michelangelo	2.615
Castel Focognano	2.070
CastelFranco di Sopra Pian di Scò	1.416
Castel S. Niccolò	2.070
Castiglion Fibocchi	-
Castiglion Fiorentino	4.904
Cavriglia	13.512
Chitignano	218
Chiusi della Verna	1.199
Civitella in Val di Chiana	2.288
Cortona	14.711
Foiano della Chiana	3.487
Laterina	1.635
Loro Ciuffenna	1.308
Lucignano	1.526
Marciano della Chiana	1.308
Montemignaio	763
Monterchi	-
Monte San Savino	2.397
Montevarchi	27.896
Ortignano Raggiolo	545
Pergine Valdarno	763
Pieve S. Stefano	12.532
Poppi	7.192
Pratovecchio Stia	9.045
San Giovanni Valdarno	29.858
Sansepolcro	17.980
Sestino	1.744
Subbiano	4.577
Talla	-
Terranuova Bracciolini	7.628
Totale	326.147

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 ad euro 1.421.403 (€ 1.492.073 nel precedente esercizio), i valori stipendiali sono stati adeguati sulla base del CCNL Federcasa 2013/2016.

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

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Costi del personale			
a Salari e stipendi	1.038.253	1.111.538	-73.285
b Oneri sociali	290.513	291.619	-1.106
c Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	90.558	87.519	3.039
d Altri costi di personale	2.079	1.397	682
e Lavoro a somministrazione		0	0
Totale	1.421.403	1.492.073	-70.670

Negli altri costi del personale sono comprese le spese per le quote di iscrizione agli ordini professionali per i dipendenti tenuti e le visite mediche obbligatorie ex D.Lgs. 81/2008.

Al 31.12.2017 i dipendenti in servizio erano pari a 28 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 2013/2016 contenuti nell'accordo del 27 Marzo 2014 per il personale non dirigente:

AREE	Quadri	A/1 A/2 A/3	B/1 e B/2	B/3	C1/ C2	C/3	Totale
Tecnica e Condomini	1	4	3	3(1)*	1		12
Contabilità	1	1	1	1	2	(1)*	7
Affari generali	1	3	2	2			8
	3	8	7	6	3	1	27

- unità a tempo determinato

In data 3 Giugno 2017 è stato collocato a riposo n. 1 dipendente area B livello B2 per raggiunti limiti di età.

In media, nell'esercizio, sono state occupate 27,5 unità.

Nel numero complessivo di 27 unità si devono evidenziare n. 5 dipendenti con contratto part-time di tipo orizzontale e n. 2 unità a tempo determinato.

Il costo medio del personale per l'anno 2017 è risultato essere pari **ad euro 51.687**.

Con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 18 del 19 Settembre 2017 si è provveduto ad approvare la sostituzione del personale già cessato e che cesserà nel corso dell'esercizio 2018 dando mandato agli uffici competenti perché d'intesa con il Presidente provvedano all'attuazione della deliberazione.

In data 29 Settembre 2017 con determinazioni del Presidente n. 2963, 2964 e 2965 sono stati approvati i bandi per le selezioni delle seguenti unità di personale:

- n. 1 unità Area B livello B3 presso l'Area Tecnica;
- n. 2 unità Area B livello B3 presso le Aree Affari Generali e Contabilità
- n. 1 unità Area A livello A3 presso l'Area Affari Generali.

In data 29/09/2017 con Determinazione del Presidente n. 2942/2017 si è provveduto alla ricognizione del personale in servizio in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 25 del D.Lgs. 175/2016 che prevedeva che entro il 30 settembre 2017 le società a controllo pubblico effettuassero una ricognizione del personale in servizio per individuare eventuali eccedenze e trasmettere l'elenco dei dipendenti in soprannumero alla Regione di competenza.

In data 28 dicembre 2017 è stato rinnovato il Contratto Collettivo Nazionale di lavoro per i dipendenti delle aziende, società ed enti pubblici economici aderenti a Federcasa 2016-2018 gli aumenti economici entreranno in vigore dal mese di Marzo 2018.

In conseguenza delle modifiche all'art. 2425 c.c e in applicazione dei principi contabili, sono stati imputati nella voce in commento proventi di competenza di precedenti esercizi relativi a premi di risultato non erogati ammontanti a complessivi euro 31.875 che nel precedente schema di conto economico, sarebbero stati rilevati fra le componenti straordinarie.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2017 ammontano ad euro 25.884 (€ 37.379 nel precedente esercizio); gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali sono pari ad euro 138.238 (€ 144.050 nel precedente esercizio) le svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante incluso la svalutazione dell'indennità di mora ammontano ad euro 532.424 (euro 766.900 nel precedente esercizio). Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

Altri accantonamenti

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 15.440, accantonato per far fronte alle situazioni di disagio economico dell'utenza; la somma è pari allo 0,50% delle entrate per canoni di locazione secondo quanto stabilito dall'art. 32-*bis* della L.R. 96/96.

L'Accantonamento oneri previdenziali in contenzioso è riferito ad una stima prudenziale, relativamente alla contribuzione minore in contenzioso con l'INPS di Arezzo per euro 253.181;

L'accantonamento per la manutenzione degli stabili rappresenta le quote di manutenzione straordinaria commissionati nell'esercizio alle ditte appaltatrici, ma non ancora ultimati alla data del 31/12/2017 per un importo di euro 160.925 per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nei fondi.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico, per complessivi euro 561.698 (€ 791.100 nel precedente esercizio). 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:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Oneri diversi di gestione			
Perdite su crediti	21.089	24.468	- 3.379
Sopravvenienze passive	91.022	241.936	
	112.111	266.404	- 3.379
Costi ed oneri diversi			
Contributi associativi	16.980	18.969	- 1.989
Acquisto giornali riviste e pubblicazioni	5.501	4.945	556
Alimentazione Fondo ERP 0,50% valore locativo	-	68.273	- 68.273
Alimentazione Fondo sociale reg. 1% canoni art. 23 co. 1 lett. a), LR 96/96	30.881	30.923	- 42
Residuo gettito canoni art. 23 co. 2 LR 96/96	39.412	54.666	- 15.254
Interessi/sanzioni/Ravvedimenti non deducibili	224	380	- 156
Pratiche telematiche CCIAA Arezzo	379	363	16
Altri costi non deducibili	166	285	- 119
	93.543	178.804	- 85.261
Imposte indirette, tasse e contributi			
Imposta di registro	70.604	102.667	- 32.063
Imposte ipotecarie e catastali	-	9.500	- 9.500
Tassa concessioni governative	516	516	-
Imposta di bollo	7.795	13.846	- 6.051
ICI/IMU	15.908	15.708	200
IVA indetraibile	245.614	189.431	56.183
Altre Imposte e tasse	5.538	3.952	1.586
Bolli auto	653	540	113
Imposta di bollo virtuale fatture emesse	8.334	8.608	- 274
Imposta di bollo libro giornale	672	704	- 32
Diritto annuale CCIAA	410	418	- 8
	356.044	345.890	10.154
Totale Oneri diversi di gestione	561.698	791.100	- 229.402

Si considerano sopravvenienze passive:

- Il mancato conseguimento di ricavi o altri proventi che hanno concorso a formare il reddito in precedenti esercizi;
- il sostenimento di spese, perdite ed oneri a fronte di ricavi o altri proventi che hanno concorso a formare il reddito in precedenti esercizi;
- la sopravvenuta insussistenza di attività iscritte a bilancio in precedenti esercizi.

Nel Conto economico vanno allocate alla voce: B.14 – Oneri diversi di gestione.

Si evidenzia che per effetto delle modifiche all'art. 23 L.R. Toscana n. 96/96 introdotte dalla L.R. Toscana n. 41/2015, dall'aprile 2015 è venuto meno l'obbligo di versare alla Regione la quota dello 0,5% del valore locativo dei fabbricati E.R.P., fermo restando l'obbligo di calcolare l'eccedenza del gettito locativo rispetto ai costi della gestione; le risorse rivenienti da tale eccedenza saranno destinati esclusivamente a interventi di riqualificazione, recupero e manutenzione del patrimonio abitativo di proprietà dei Comuni della provincia di Arezzo.

Attesa l'identità sostanziale dell'obbligazione dei gestori E.R.P. nei confronti della Regione Toscana, si ritiene che non siano mutate le condizioni di deducibilità fiscale riconosciuta dall'Agenzia dell'Entrate con risposta ad interpello prot.954/6/2005 del 04.08.2005.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Proventi finanziari			
Interessi attivi su conti bancari e postali	40.544	22.321	18.223
Interessi attivi assegn. Indennità di mora	23.230	18.822	4.408
Interessi attivi diversi	601	1.531	-930
Totale	64.375	42.674	21.701

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

Gli interessi attivi per indennità di mora pari a euro 23.230, corrispondono a quanto addebitato all'utenza per ritardi nei pagamenti, ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. Toscana n. 96/96, articolo integrato e modificato dalla L.R. 41/2015.

Si è provveduto a creare un "Fondo svalutazione crediti" per clienti importi *minimi* e per indennità di mora per effettuare una prudenziale valutazione delle possibilità di incasso. Per il dettaglio si rimanda a quanto esposto nella sezione dei Crediti.

Gli oneri finanziari ammontano ad euro 2.360 e rappresentano le spese di tenuta dei conti bancari ordinari e di quelli postali anno 2017.

Nel corso dell'esercizio sono stati sostenuti interessi passivi riferiti ai mutui ipotecari accessi presso e Chianti Banca per complessivi euro 118.643.

Gli interessi passivi sono stati integralmente dedotti dall'IRES in quanto il D.Lgs 147/2015 ha stabilito la piena deducibilità degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili del patrimonio destinati alla locazione.

ALTRI ONERI FINANZIARI

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Altri oneri finanziari			
Prestiti obbligazionari	0	0	0
Debiti verso banche	118.643	47.318	71.325
Spese su depositi bancari e postali	2.360	2.146	214
Totale	121.003	49.464	71.539

Bilan

pag. 45

D) IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI,DIFFERITE E ANTICIPATE

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Correnti

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari a euro 80.218 (€ 140.454 esercizio precedente) è costituito dalla previsione per IRES e IRAP correnti. In particolare:

Differite Anticipate

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri)
IRES	46.898	-	20.758	-
IRAP	33.320	-	-	-
Totali	80.218	-	20.758	-

I seguenti prospetti redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 numero 14, lett. a) e b) del codice civile.

In particolare contengono le informazioni sui valori di sintesi della movimentazione dell'esercizio della "Fiscalità complessiva anticipata e differita", sulla composizione delle differenze temporanee deducibili che hanno originato "Attività per imposte anticipate", sulla composizione delle differenze temporanee deducibili che hanno originato "Passività per imposte differite" e l'informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali. Sono inoltre specificate le differenze temporanee per le quali non è stata rilevata la fiscalità differita.

Nel nostro caso non si sono verificate le condizioni per rilevare imposte differite

Rilevazione delle imposte anticipate ed effetti conseguenti

A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	429.547	0
Totale differenze temporanee imponibili	256.564	0
Differenze temporanee nette	- 172.983	0
B) Effetti Fiscali		
Fondo imposte anticipate a inizio esercizio	- 52.443	0
Imposte anticipate anno precedente	30.787	
Imposte anticipate anno corrente	- 51.546	
Fondo imposte anticipate a fine esercizio	- 73.202	

Per effetto della L. 24.12.2007 n. 244 (Finanziaria 2008) le componenti imponibili o deducibili ai fini IRAP sono assunte così come risultanti dal Conto economico senza più apportare le variazioni in aumento e in diminuzione previste ai fini delle imposte dirette.

Tale circostanza determina, di regola il venir meno della necessità di rilevare la fiscalità differita o anticipata ai fini IRAP, salvo nei casi in cui continua ad essere previsto il disallineamento tra valori civili e fiscali.

Si ricorda come in precedenza illustrato, che dallo 01.01.2016 Arezzo Casa beneficia della riduzione del 50% dell'aliquota IRES ordinaria (aliquota nominale dell'esercizio 24%).

Riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico

Conformemente alle indicazioni fornite dall'OIC il seguente prospetto consente la riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico, distintamente per l'Ires e per l'Irap.

Descrizione	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte risultante da bilancio	188.468	
Crediti d'imposta su fondi comuni d'investimento	-	
Risultato prima delle imposte	188.468	
Valore della produzione al netto delle deduzioni		854.368
Onere Fiscale teorico (aliquota base)	22.616	33.320
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	-	-
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	172.983	-
Rigiro differenze temporanee deducibili esercizi precedenti	-	-
Rigiro differenze temporanee tassabili esercizi precedenti	-	-
Differenze permanenti che non si riverseranno negli esercizi successivi	29.362	
Imponibile fiscale	390.813	854.368
Utilizzo perdite fiscali pregresse	-	
Imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse	-	
Valore della produzione estera		0
Imponibile fiscale al netto della produzione estera		0
Imposte correnti (aliquota base)	46.898	33.320
Abbattimenti per agevolazioni fiscali		
Imposte correnti effettive	46.898	33.320

Nota integrativa Rendiconto Finanziario

Il Rendiconto Finanziario rappresenta un componente obbligatorio dei bilanci redatti in forma ordinaria a decorrere dall' 01/01/2016, come previsto dal nuovo testo dell'art. 2423 co. 1 c.c. modificato dal DLgs. 139/2015. Con tale previsione il Codice ha accolto la posizione già espressa nei principi contabili nazionali (OIC 10) che raccomandavano la presentazione di tale documento in considerazione della sua rilevante funzione informativa.

In assenza di un'esplicita eccezione all'applicazione retroattiva di tale obbligo, il documento OIC 10 specifica che in sede di prima applicazione occorre presentare ai fini comparativi il rendiconto finanziario dell'esercizio precedente.

Il Rendiconto Finanziario fornisce informazioni di natura finanziaria non ottenibili dallo Stato Patrimoniale comparativo, anche se corredato dal Conto Economico, in quanto lo Stato Patrimoniale non mostra chiaramente le cause di variazione delle disponibilità liquide avvenute in un determinato esercizio.

Scopo del documento è fornire informazioni circa:

- la situazione finanziaria dell'impresa (comprese solvibilità e liquidità) nell'esercizio di riferimento e in quello precedente, utili per valutare anche l'evoluzione nei periodi futuri;
- la capacità dell'impresa di generare flussi di cassa;
- le disponibilità liquide prodotte o assorbite dall'attività operativa e le relative modalità di impiego o copertura;
- la capacità di affrontare gli impegni finanziari a breve termine;
- la capacità di autofinanziamento.

Secondo quanto previsto dall'art. 2425-ter c.c., il rendiconto finanziario presenta per l'esercizio a cui è riferito il bilancio e per quello precedente le seguenti informazioni:

- i flussi finanziari derivanti dall'attività operativa;
- i flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento;
- i flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento, compresi quelli derivanti dalle operazioni con i soci;
- l'ammontare e la composizione delle disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio;
- l'ammontare e la composizione delle disponibilità liquide alla fine dell'esercizio.

I flussi finanziari rappresentano un aumento o una diminuzione delle disponibilità liquide, che comprendono:

- depositi bancari e postali;
- assegni;

- denaro e valori in cassa;

Il Codice Civile non fornisce altre indicazioni circa le modalità di presentazione del rendiconto. Tali modalità sono indicate dall' OIC nel documento OIC 10, il quale richiede che il rendiconto finanziario debba essere articolato in tre categorie che permettano di evidenziare flussi di cassa di specifiche aree gestionali.

- *Flusso di cassa derivante dall'attività operativa*: Questo flusso emerge da una rielaborazione delle voci contenute nel conto economico. Si tratta infatti di evidenziare il flusso di cassa lordo, ossia la differenza tra ricavi e costi che hanno avuto manifestazione monetaria, o meglio tra ricavi che hanno determinato afflusso di denaro e costi che hanno assorbito liquidità. Tale flusso esprime la capacità della azienda di autofinanziarsi, generando liquidità tramite la propria attività operativa senza ricorso a fonti di finanziamento esterne;

- *Flusso dell'attività d'investimento*: Questo flusso è riconducibile alle operazioni di acquisto e vendita relative alle immobilizzazioni materiali, immateriali, finanziarie, alle attività finanziarie non immobilizzate. Tale flusso evidenzia i movimenti di liquidità derivanti dai cambiamenti della struttura aziendale. Se un'azienda espande la propria struttura, il flusso degli investimenti avrà presumibilmente segno negativo; sarà invece un flusso positivo se l'azienda si contrae, riducendo i suoi investimenti strutturali;

- *Flusso dell'attività di finanziamento*: Concerne i movimenti di liquidità derivanti dall'ottenimento o dalla restituzione di capitale sia a titolo di mezzi propri che di capitale di debito; vi si troveranno quindi entrate di liquidità, come acquisizione di nuovi finanziamenti sia a breve che a lungo termine, e uscite di liquidità causate da rimborsi di prestiti ottenuti e di capitale ai soci. Tale flusso netto evidenzia il ricorso complessivo effettuato a finanziamenti di terzi soggetti.

La somma dei flussi parziali derivanti dalle aree sopra citate determina la variazione (positiva o negativa) netta subita dalle disponibilità liquide nell'arco dell'esercizio.

Per la rappresentazione del flusso finanziario dell'attività operativa possono essere adottati due metodi: diretto ed indiretto.

La Società Arezzo Casa Spa ha optato per l'utilizzo del metodo *indiretto*.

Con il metodo indiretto si procede a ritroso partendo dal risultato economico dell'esercizio, preso con il suo segno algebrico, aggiungendo i costi non monetari (che non hanno determinato uscite di liquidità come ammortamenti, accantonamenti a fondi rischi e spese al netto di utilizzi) e sottraendo i ricavi non monetari (che non hanno determinato entrate di liquidità, come incrementi di immobilizzazioni per lavori interni). Attraverso queste rettifiche si passa da un valore economico (utile/perdita) ad un flusso di cassa.

In riferimento ai valori riportati fra le disponibilità liquide si evidenzia che l'importo pari ad euro 2.447.038 non è liberamente utilizzabile in quanto rappresenta la giacenza residua dei Fondi Legge 560/93 e Legge 96/96 depositati su cc/cc accesi presso la Tesoreria Provinciale di Firenze intestati al LODE di Arezzo.

Altre informazioni**Dati sull'occupazione**

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, *comma 1 punto 15* del Codice Civile:

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Categorie
Uomini (numero)	0	1	10	0	0
Donne (numero)	0	2	14	0	0
Età media	0	56	45	0	0
Anzianità lavorativa	0	11	8	0	0
Contratto a tempo indeterminato	0	3	22	0	0
Contratto a tempo determinato	0		2	0	0
Titolo di studio: Laurea	0	2	6	0	0
Titolo di studio: Diploma	0	1	19	0	0
Titolo di studio: Licenza media	0			0	0

	Numero medio
Dirigenti	0
Quadri	3
Impiegati	22,5
Operai	0
Dipendenti a tempo determinato	2
Toatale dipendenti	27,5

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, *comma 1 punto 16* del Codice Civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	42.560	26.780

Il costo relativo agli amministratori è esposto al netto degli oneri previdenziali a carico della società.

Categorie di azioni emesse dalla società art. 2427 comma 1 numero 17 c.c.

Il capitale sociale è formato da n. 3.200.000 azioni, al valore nominale di 1 euro ad azione. Nell'esercizio non sono state emesse nuove azioni e non ha fatto acquisto o cessione di azioni proprie.

Titoli emessi dalla società art. 2427 comma 1 numero 18 c.c.

Non risultano.

Strumenti finanziari art. 2427 comma 1 numero 19 c.c.

Non sussistono.

Operazioni con parti correlate articolo 2427 comma 1 numero 22-bis c.c.

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 tenuto conto della natura strumentale della società rispetto alle finalità istituzionali dei Comuni Soci si rinvia al commento della voce "Spese per godimento di beni di terzi" per quanto concerne il calcolo del canone concessorio esercizio 2017.

Accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale articolo 2427 comma 1 numero 22-ter c.c.

Non risultano impegni o garanzie prestate per debiti di terzi o passività potenziali di cui non sia stato tenuto conto negli appositi fondi rischi e oneri iscritti nel passivo del bilancio. Conseguentemente non stati operati accantonamenti per cause o controversie relativamente alla quale è stato escluso il rischio di soccombenza.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio articolo 2427 comma 1 numero 22-quarter c.c..

Non sono avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio fatti di rilievo che apportano variazioni finanziarie, che non state prese in considerazione nel conto economico o nello stato patrimoniale. In questo periodo si è proceduto regolarmente al pagamento delle fatture e degli altri debiti che risultavano sospesi alla data di chiusura del bilancio e sono altresì continuate le operazioni di manutenzione e costruzione.

Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

La società non ha l'obbligo di redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs. 127/1991, non ricorrendo i presupposti dimensionali previsti dal primo comma dello stesso articolo

Parte finale

Risultato dell'esercizio	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
Risultato prima delle imposte	188.468	199.875
Imposte sul reddito	80.218	140.454
Utilizzo Imposte anticipate	20.758	52.443
Utile dell'esercizio	129.008	111.864

Destinazione del risultato di esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone la destinazione del risultato d'esercizio come segue:

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

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2017 composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico Rendiconto Finanziario 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, 20 Marzo 2018

Per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
DINDALINI Gilberto