

AREZZO CASA S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2015

Dati anagrafici	
Sede in	VIA MARGARITONE N. 6 – AREZZO
Codice Fiscale	01781060510
Numero Rea	01781060510 138902
P.I.	01781060510
Capitale Sociale Euro	3.120.000
Forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	841230
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Stato Patrimoniale

	31-12-2015	31-12-2014
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	-	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	20.134	42.976
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	20.134	42.976
7) altre	8.768.412	9.609.834
Totale immobilizzazioni immateriali	8.788.546	9.652.810
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	6.389.662	6.345.155
2) impianti e macchinario	17.833	19.019
4) altri beni	90.637	110.478
5) immobilizzazioni in corso e acconti.	6.080.280	3.797.664
Totale immobilizzazioni materiali	12.578.412	10.272.316
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	749.778	1.296.963
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.755.878	1.990.110
Totale crediti verso clienti	2.505.656	3.287.073
4-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	199.660	140.072
Totale crediti tributari	199.660	140.072
5) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.500.098	4.469.752
esigibili oltre l'esercizio successivo	573.010	511.549
Totale crediti verso altri	7.073.108	4.981.301
Totale crediti	9.778.423	8.408.447
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	4.440.780	7.444.499
3) danaro e valori in cassa	3.463	4.376
Totale disponibilità liquide	4.444.243	7.448.875
Totale attivo circolante (C)	14.222.665	15.857.322
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	47.412	39.619
Totale ratei e risconti (D)	47.412	39.619
Totale attivo	35.637.036	35.822.066
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
	3.120.000	3.120.000
III - Riserve di rivalutazione		
	435.340	435.340
IV - Riserva legale		
	23.668	20.534
V - Riserve statutarie		
	23.668	20.534
VI - Riserva per azioni proprie in portafoglio		
	2.271.275	2.214.859
VII - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	1.835.935	1.779.519

Totale altre riserve	1.835.935	1.779.519
IX - Utile (perdita) dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio	54.623	62.684
Utile (perdita) residua	54.623	-
Totale patrimonio netto	5.493.234	5.438.611
B) Fondi per rischi e oneri		
3) altri	247.563	214.830
Totale fondi per rischi ed oneri	247.563	214.830
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	660.056	667.019
D) Debiti		
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.031.756	369.463
Totale debiti verso fornitori	1.031.756	369.463
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	261.248	224.602
Totale debiti tributari	261.248	224.602
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	43.505	43.977
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	43.505	43.977
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.695.715	1.694.628
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.665.787	1.846.256
Totale altri debiti	3.361.502	3.540.885
Totale debiti	4.698.011	4.178.926
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	24.538.172	25.322.680
Totale ratei e risconti	24.538.172	25.322.680
Totale passivo	35.637.036	35.822.066

Conto Economico

31-12-2015 31-12-2014

Conto economico		
A) Valore della produzione:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.241.332	5.437.503
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	110.473	211.906
5) altri ricavi e proventi		
altri	117.395	120.714
Totale altri ricavi e proventi	117.395	120.714
Totale valore della produzione	5.469.200	5.770.123
B) Costi della produzione:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	37.777	39.916
7) per servizi	2.338.978	2.119.354
8) per godimento di beni di terzi	328.482	328.865
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	1.051.136	1.102.305
b) oneri sociali	292.528	309.627
c) trattamento di fine rapporto	84.562	93.474
e) altri costi	12.015	70.889
Totale costi per il personale	1.440.241	1.576.294
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	41.846	42.068
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	152.691	147.391
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	42.910	42.615
Totale ammortamenti e svalutazioni	237.447	232.073
12) accantonamenti per rischi	50.000	120.000
13) altri accantonamenti	15.448	7.530
14) oneri diversi di gestione	955.428	1.283.733
Totale costi della produzione	5.403.801	5.707.765
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	65.399	62.358
C) Proventi e oneri finanziari:		
16) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	50.927	80.432
Totale proventi diversi dai precedenti	50.927	80.432
Totale altri proventi finanziari	50.927	80.432
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	3.194	2.068
Totale interessi e altri oneri finanziari	3.194	2.068
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	47.733	78.364
E) Proventi e oneri straordinari:		
20) proventi		
altri	691.112	572.563
Totale proventi	691.112	572.563
21) oneri		
altri	573.490	472.573
Totale oneri	573.490	472.573
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	117.622	99.990
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D + - E)	230.754	240.712

22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	176.131	178.027
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	176.131	178.027
23) Utile (perdita) dell'esercizio	54.623	62.684

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2015

Nota Integrativa parte iniziale

Il Bilancio dell'Esercizio chiuso il 31/12/2015 di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'articolo 2423 c. 1 Codice Civile, è stato redatto in forma ordinaria ed è corredato dalla relazione sulla gestione prevista dall'art. 2428 Codice Civile predisposta dagli amministratori. Corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute, e redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società e il risultato economico d'esercizio. Non si sono verificati casi eccezionali che hanno reso necessario il ricorso a deroghe a principi di valutazione. Nella relazione del bilancio d'Esercizio sono stati osservati i seguenti principi generali: - la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività applicando i criteri indicati nel seguito della Nota Integrativa; - sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio; - si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento; - si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo. La struttura dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è la seguente: - lo Stato Patrimoniale e il Conto Economico riflettono le disposizioni degli artt. 2423-ter, 2424 e 2425 del Codice Civile; - non sono state indicate le voci che non comportano alcun valore; - l'iscrizione delle voci di Stato Patrimoniale e Conto Economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del Codice Civile; - non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci; - la Società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi; - tutti gli importi esposti in Bilancio e nella presente Nota Integrativa sono stati arrotondati all'unità di euro. Con riferimento a quanto previsto dall'art. 2427 punto 22bis) del Codice Civile, si segnala che non esistono altre operazioni con parti correlate, al di fuori di quelle già evidenziate nella presente Nota Integrativa e nella Relazione sulla Gestione cui si rinvia. Con riferimento a quanto previsto all'art. 2427 punto 22ter) del Codice Civile si precisa che non vi sono accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale aventi effetti sulla situazione patrimoniale e finanziaria nonché sul risultato economico della Società. 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. 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. e i Comuni associati stabilito dalla L.R. n.77/98, è disciplinato in dettaglio dal contratto di servizio sottoscritto in data 12/11/2010 scaduto in data 31/12/2014, attualmente in proroga. Per i dettagli sull'attività aziendale, le notizie riguardanti l'andamento della gestione e la sua prevedibile evoluzione, nonché i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si rimanda al contenuto della Relazione sulla Gestione.

Nota Integrativa Attivo

I criteri di valutazione sono in linea con quelli prescritti dall'art. 2426 del Codice Civile integrati dai Principi Contabili emanati dal Consiglio Nazionale Dottori Commercialisti e dei Ragionieri. In particolare i criteri utilizzati sono i seguenti; Immobilizzazioni: le Immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto (al netto delle quote di ammortamento imputate al Conto Economico) in base ad una prudente valutazione della loro utilità pluriennale o in base al valore evidenziato in sede di conferimento del ramo d'Azienda ex ATER. I costi d'impianto e di ampliamento, iscritti con il consenso del Collegio Sindacale, sono ammortizzati in cinque anni per quote costanti. Immobilizzazioni Immateriali: fra le altre immobilizzazioni immateriali risultano iscritti i costi per manutenzione straordinaria, recupero, risanamento e ristrutturazione sugli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà dei Comuni del Lode Aretino. Le aliquote di ammortamento diretto applicate per le Immobilizzazioni Immateriali sono quelle di seguito indicate: COSTI DI IMPIANTO E DI AMPLIAMENTO Costi Costituzione della Società 20%, CONCESSIONI MARCHI E DIRITTI SIMILI: Software in licenza d'uso 33,33% ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI: Manutenzione straordinaria, recupero, risanamento, ristrutturazione beni di terzi finanziate con fondi propri Diviso n. anni durata Società. Immobilizzazioni materiali: le Immobilizzazioni Materiali sono iscritte sulla base dei costi sostenuti in relazione agli stati di avanzamento dei lavori e/o realizzazione interna ai sensi dell'art. 2426 n. 1 e sono esposti al netto del relativo fondo. La voce "Terreni e Fabbricati" iscritta al valore del perito è stata ulteriormente suddivisa nelle voci "Terreni", "Fabbricati" e "Fabbricati realizzati in Concessione". In base ad una puntuale applicazione del principio contabile Oic 16, riletto alla luce delle novità fiscali introdotte dal D.L. 223/2006 e a seguito anche di una revisione delle stime sulla vita utile degli immobili strumentali si è provveduto a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree sottostanti e pertinentziali. Il valore attribuito ai terreni, ai fini del suddetto scorporo è stato individuato sulla base di una perizia di stima che ha individuato il valore attribuibile al solo terreno con riferimento al momento dell'acquisto unitario del fabbricato strumentale il cui costo comprendeva anche quello relativo all'area sottostante e pertinentziale. L'importo comunque non supera il 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati come stabilito dal Legislatore. Non si procede conseguentemente più a stanziare l'ammortamento relativo al valore dei suddetti terreni in quanto ritenuti, in base ad aggiornamenti delle stime aziendali, beni patrimoniali non soggetti a degrado e aventi vita utile illimitata. L'intero ammontare degli ammortamenti iscritti fino all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005 è stato imputato pro-quota alla voce Terreni e alla voce Fabbricati come disposto dai commi 81 e 82 della L. 244/2007. Nell'esercizio 2008 la Società si è avvalsa della facoltà prevista dal D.L. 185 del 29/11/2008 convertito dalla Legge 2 del 28/01/2009 modificata dal D.L. 5 del 10/02/2009, usufruendo della rivalutazione del fabbricato ad uso diretto sito nel Comune di Arezzo, Via Margaritone n. 6 e dell'area relativa a tale immobile. Il valore dei beni è stato determinato confrontando il valore di mercato con il residuo da ammortizzare dei beni stessi. In tal modo è stato calcolato il valore massimo della rivalutazione. Gli ammortamenti sono stati calcolati in ragione della vita utile residua del cespite, che non è stata modificata rispetto all'esercizio precedente. Ai fini della rivalutazione è stata utilizzata la tecnica contabile di incremento del solo costo storico dell'immobile; in contropartita è stata iscritta nel Patrimonio Netto la "Riserva di Rivalutazione D.L. 185/2008", al netto dell'importo dell'imposta sostitutiva. Si intende usufruire infatti, della possibilità di riconoscere i nuovi valori anche ai fini fiscali, versando le relative imposte sostitutive: 3% per i beni ammortizzabili, 1,5% per i beni non ammortizzabili entro i termini previsti. Si attesta che il valore netto dei beni rivalutati risultante in bilancio non eccede il costo di sostituzione del suddetto fabbricato, fondatamente attribuibile in relazione alla capacità produttiva e al valore di mercato. Nella voce Fabbricati realizzati in concessione sono stati iscritti gli importi degli alloggi costruiti ed ultimati dalla Società di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà dei Comuni. Le quote di ammortamento delle immobilizzazioni materiali sono state calcolate, per quanto di competenza tenendo conto dell'utilizzo, della destinazione e della durata economico-tecnica dei beni sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione applicando le aliquote pianificate, che di seguito vengono riportate: TERRENI E FABBRICATI: Terreni - ; Fabbricati: 3%; Fabbricati realizzati in concessione con fondi propri: Diviso n. anni durata Società; IMPIANTI E MACCHINARI: Impianti e Macchinari: 7,50%; ALTRI BENI: Mobili e Arredi 12%; Macchine Elettroniche 20%; Automezzi 25%. Le aliquote relative ad immobilizzazioni materiali per il primo anno d'ammortamento sono state ridotte al 50% in quanto il risultato ottenuto non si discostava significativamente da quello calcolato in base all'effettiva durata del possesso. I beni strumentali di modesto costo unitario inferiori ad euro 516,46 e di ridotta vita utile sono completamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione. Per gli Immobili Patrimoniali, categoria residuale che comprende tutti gli immobili che non sono merce, strumentali per natura o per destinazione, sono principalmente gli immobili abitativi, non utilizzati direttamente e non destinati alla vendita; in pratica gli immobili civili destinati alla locazione (categorie catastali da A/1 ad A/9 e A/11), la dottrina maggioritaria non riconosce deperimento fisico o tecnico quindi non si è provveduto all'ammortamento (vedi anche Oic n. 16). I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al Conto Economico. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE: Non esistono immobilizzazioni finanziarie. CREDITI: I crediti distinti tra quelli esigibili entro 12 mesi ed oltre i 12 mesi, sono contabilizzati al loro valore nominale, sono stati ricondotti in bilancio al presumibile valore di realizzo attraverso l'applicazione del D.L. 83/2012 che ha riformulato l'art. 101 del TUIR in tema di perdite su crediti, prevedendo per i contribuenti l'ampliamento delle procedure che consentono la deducibilità delle perdite. Sono state rispettate le regole previste dal D.L. In quanto sono stati eliminati i crediti per cui

il diritto alla riscossione era prescritto, erano trascorsi sei mesi dalla data di scadenza del pagamento, e l'importo del credito era di modesta entità. Il limite imposto alla Nostra Società in considerazione dell'entità del credito è pari ad euro 2.500,00 considerando gli importi delle singole partite creditorie, in quanto non abbiamo realizzato ricavi superiori ad euro 150 milioni (art. 27, comma 10 del D.L. 29/11/2008, n. 185 conv. con modif. L. 28/01/2009 n. 2). Non esistono crediti assistiti da garanzie. **ATTIVITA' FINANZIARIE DELL'ATTIVO CIRCOLANTE:** nell'attivo circolante non risultano attività finanziarie. **DISPONIBILITA' LIQUIDE:** Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo e sono rappresentate dalle giacenze di Banca, cc/cc postali e cassa regolarmente riconciliate con le situazioni contabili rilevate al 31/12/2015. **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 par. 1, 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 ed E del conto economico) a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria, finanziaria o straordinaria). **TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO:** E' stato determinato in conformità all'art. 2120 CC e riflette l'effettivo debito maturato nei confronti dei dipendenti alla data del 31 dicembre 2015, dedotte le anticipazioni corrisposte e aumentato della rivalutazione di legge. **DEBITI:** I Debiti sono stati indicati tra le passività in base al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione. **RATEI E RISCONTI PASSIVI:** Fra i risconti passivi sono stati iscritti i finanziamenti ricevuti o in attesa di utilizzo destinati alla realizzazione degli interventi edilizi di ERP previsti dalle normative vigenti in materia. **RICAVI, PROVENTI ED ONERI:** I ricavi, proventi ed oneri sono stati determinati secondo il principio della competenza economica nel rispetto del criterio della prudenza, al netto degli sconti ed abbuoni connessi con le prestazioni effettuate. **IMPOSTE CORRENTI:** Le imposte correnti sul reddito dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale e sono espresse nell'attivo dello Stato Patrimoniale sotto la voce "Crediti tributari" per l'ammontare degli acconti versati e delle ritenute subite, mentre quelle a debito sotto la voce "Debiti tributari".

Variazioni dei crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

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 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.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali diverse dalle spese incrementative sul patrimonio immobiliare gestito, sono contabilizzate al costo d'acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e vengono assoggettate ad ammortamento per la quota ragionevolmente imputabile all'esercizio in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione economica. I costi d'impianto e di ampliamento sono rappresentati dalle spese sostenute per la costituzione della società (imposta di registro, diritti di rogito, spese di iscrizione nel Registro delle Imprese, etc...), iscritte con il consenso del Collegio Sindacale e ammortizzate in cinque anni per quote costanti. La voce dei diritti di utilizzazione delle opere dell'Ingegno accoglie il costo del Software acquisito in Licenza d'uso a tempo indeterminato; è ammortizzato per quote costanti in tre esercizi, inteso come periodo presunto di utilità dei costi per software, data l'elevata obsolescenza tecnologica cui è di norma sottoposto. Nelle altre immobilizzazioni immateriali sono compresi i costi di manutenzione straordinaria, recupero, risanamento e ristrutturazione effettuate sui beni di proprietà di terzi. I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono. Non si è proceduto alla capitalizzazione di oneri finanziari.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	132.410	164.908	-	9.656.712	9.954.030

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	132.410	121.932	-	46.878	254.342
Valore di bilancio	0	42.976	42.976	9.609.834	9.652.810
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	5.240	-	2.100.602	2.105.842
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	2.920.624	2.920.624
Ammortamento dell'esercizio	-	28.082	-	21.400	49.482
Totale variazioni	-	(22.842)	-	(841.422)	(864.264)
Valore di fine esercizio					
Costo	-	170.148	-	8.836.690	9.006.838
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	-	150.014	-	68.278	218.292
Valore di bilancio	-	20.134	20.134	8.768.412	8.788.546

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione. I valori iscritti sono rettificati dai rispettivi ammortamenti accumulati, calcolati a quote costanti sulla base della vita utile economica dei singoli cespiti che coincide con la residua possibilità di utilizzazione. I coefficienti di ammortamento applicati sono i seguenti: Hardware e macchine da ufficio elettroniche 20%; Mobili, arredi e macchine da ufficio ordinarie 12%; Impianti telefonici 20%; Autovetture 25%; Autocarri 20%. Per le immobilizzazioni acquistate nell'esercizio 2015 i coefficienti sono stati ridotti alla metà. L'attrezzatura minuta ed i materiali di consumo, intendendo per tali quelli di valore unitario inferiore a 516,46 euro, sono ammortizzate per il loro intero ammontare. La Società non ha acquisito beni mediante il perfezionamento di contratti di locazione finanziaria. La nuova versione del documento OIC 16 prevede di "ripulire" il fondo ammortamento delle quote che furono alimentate fino alla data del 31/12/2005 per l'ammortamento del terreno. In questo esercizio si è provveduto pertanto ad eliminare il fondo ammortamento terreni mediante movimentazione del conto economico ed in particolare, di una sopravvenienza attiva.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	7.162.259	19.760	453.304	3.797.664	11.432.987
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	817.104	741	342.826	-	1.160.671
Valore di bilancio	6.345.155	19.019	110.478	3.797.664	10.272.316
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	104.650	-	14.113	2.282.616	2.401.379
Riclassifiche (del valore di bilancio)	24.881	-	-	-	24.881
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	-	0
Ammortamento dell'esercizio	85.024	1.186	33.956	-	120.166
Totale variazioni	(44.507)	1.186	(19.843)	2.282.616	2.219.452
Valore di fine esercizio					
Costo	7.291.790	19.760	467.417	6.080.280	13.859.247
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	902.128	1.927	376.780	-	1.280.835
Valore di bilancio	6.389.662	17.833	90.637	6.080.280	12.578.412

Attivo circolante

Attivo circolante: crediti

L'importo totale dei crediti è 9.778.423 di cui euro 2.505.656 per crediti verso utenti e verso acquirenti alloggi ERP relativamente alle rate non scadute al 31/12/2015; euro 199.660 per crediti tributari; euro 7.073.108 per crediti verso altri. Nel complesso i crediti sono così costituiti.

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	3.287.073	(781.417)	2.505.656	749.778	1.755.878	943.878
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	140.072	59.588	199.660	199.660	-	-
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	4.981.301	2.091.807	7.073.108	6.500.098	573.010	11.239
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	8.408.447	1.369.978	9.778.423	7.449.536	2.328.888	955.117

La voce "Crediti utenti alloggi e locali ERP" pari ad euro 955.634 accoglie i crediti sorti a fronte di ricavi e proventi imputati a conto economico nell'esercizio 2015. I crediti sono stati ricondotti in bilancio al presumibile valore di realizzo attraverso l'applicazione del D.L. 83/2012 che ha riformulato l'art. 101 del Tuir in tema di perdite su crediti, prevedendo per i contribuenti l'ampliamento delle procedure che consentono la deducibilità delle perdite. (Vedi anche circolare n. 26/E del 01/08/2013 Agenzia delle Entrate). Pertanto nell'esercizio 2015 questa Società ha provveduto a stralciare crediti per un totale di 434.698 comprendendo tutte le fatture emesse e non pagate fino alla data del 30/06/2015. 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 sei 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 euro 2.500.00 considerando gli importi delle singole partite creditorie, in quanto non contabilizzati ricavi superiori ad euro 150 milioni (art. 27, comma 10 D.L. 29 novembre 2008, n. 185 conv. con modif. con L. 28 gennaio 2009 n. 2). La voce "crediti verso acquirenti alloggi ERP" evidenzia il residuo credito, per rate di capitale e interessi non scadute al 31/12/2015 sorto a fronte delle cessioni di alloggi ERP fatte a tutto il 2015, ai sensi della L. 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 1.361.244, 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 è 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 199.660 si riferiscono: per euro 8.8879 al credito per IRES a rimborso da mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese per il personale dipendente e assimilato per gli esercizi dal 2007 al 2011, come da istanza presentata in data 05/02/2013 ai sensi dell'art. 2 comma 1 quarter D.L. 201/2011; per euro 9.776 riguardano le ritenute alla fonte su interessi attivi al 31/12/2015 ed IRES a credito derivante dal credito d'imposta Unico 2015; per euro 103.787 acconti IRES versati anno 2015 applicando le percentuali previste dalla legge; per euro 74.656 IRAP relativa agli acconti effettuati nel corso dell'anno 2015 applicando le percentuali previste dalla Legge; per euro 1.468 per imposta sostitutiva rivalutazione T.F.R. Anno 2015; per euro 1.094 credito per imposta di bollo virtuale per fatture emesse dopo il calcolo del consuntivo approvato dall'Agenzia delle Entrate di Arezzo. I "Crediti verso la Regione Toscana" per complessivi euro 4.841.721 sono iscritti a fronte di finanziamenti liquidati ma non erogati; nel corso dell'anno 2015 i pagamenti relativi agli stati di avanzamento dei cantieri in corso di esecuzione sono già stati effettuati da questa Società nel rispetto dei contratti di appalto stipulati con le imprese appaltatrici e con i professionisti. Si precisa infatti 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. Per le problematiche derivanti dall'applicazione dei vincoli per il rispetto del "Patto di stabilità" la Regione dispone bonifici a favore dei vari soggetti gestori con ritardi di circa un anno rispetto alle richieste pervenute. I "Crediti verso condomini gestiti" sono pari ad euro 403.054 e riguardano le anticipazioni effettuate da questa Società per il pagamento dei servizi, per conto dei condomini gestiti che verranno rimborsate 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 € 1.294.975 rappresentano la somma dei crediti versati da questa Società nei confronti dei Comuni della Provincia di Arezzo. Gli estratti conto alla data del 31/12/2015 sono stati certificati ai sensi art. 6 comma 4 D.L. 95/2012 ed inviati ai Comuni. Gli "Altri crediti" (euro 533.358) sono relativi, in massima parte, a crediti verso comuni o nei confronti di Pubbliche Amministrazioni per somme anticipate e da rimborsare a questa Società; trovano riassunto nel seguente elenco: Crediti diversi per euro

35.364; Crediti Ministero dei Beni Culturali per contributo opere recupero immobile Castel San Niccolo' ex Collegio Salesiano per euro 159.471; Anticipi a legali per pratiche in corso euro 78.886; Crediti Comuni di Arezzo, Capolona, Monte San Savino e Subbiano per contributi a sostegno della locazione per euro 213.849; Crediti causa alloggi di edilizia agevolata in Capolona Via Gramsci euro 33.416; Credito per accordo transattivo cantiere di Bucine l'Abetina per euro 5.100.

Attivo circolante: disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	7.444.499	(3.003.719)	4.440.780
Denaro e altri valori in cassa	4.376	(913)	3.463
Totale disponibilità liquide	7.448.875	(3.004.632)	4.444.243

Sui C/c bancari vincolati, intestati alla Società, affluiscono i finanziamenti della Regione Toscana per interventi edilizi, finalizzati alla costruzione di nuovi alloggi o alla manutenzione del patrimonio esistente, erogati sia con fondi CER sia ai sensi della L. 560/93, tali conti vengono utilizzati per il pagamento degli interventi medesimi e per il versamento dei rientri previsti. Sono correlati a Risconti Passivi. La residua liquidità, depositata sui conti correnti bancari e postali è destinata a fronteggiare gli impegni a breve iscritti nel passivo del bilancio.

Ratei e risconti attivi

Non esistono ratei attivi. Sono stati invece rilevati risconti attivi pari ad euro 47.412 relativi a polizze assicurative varie, costi comuni a due esercizi, al fine di realizzare il principio della competenza temporale ed economica.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri risconti attivi	39.619	7.793	47.412
Totale ratei e risconti attivi	39.619	7.793	47.412

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Il Capitale Sociale è suddiviso in 3.120.000 azioni ordinarie di nominali un euro ciascuna; le azioni sono tutte nominative. Nell'esercizio non sono state emesse nuove azioni. Il Patrimonio Netto ammonta ad euro 5.493.234 evidenzia una variazione in aumento di euro 54.623 derivante dall'utile dell'esercizio chiuso al 31/12/2015.

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi		
Capitale	3.120.000	-		3.120.000
Riserve di rivalutazione	435.340	-		435.340
Riserva legale	20.534	3.134		23.668
Riserve statutarie	20.534	3.134		23.668
Riserva per azioni proprie in portafoglio	2.214.859	-		2.271.275
Altre riserve				
Varie altre riserve	1.779.519	56.416		1.835.935
Totale altre riserve	1.779.519	56.416		1.835.935
Utile (perdita) dell'esercizio	-	-	54.623	54.623
Totale patrimonio netto	5.438.611	-	54.623	5.493.234

Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Importo
Rischi generici di stima	1.409.906
Ris. Straordinaria manutenzione	426.029
Totale	1.835.935

Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui fondi per rischi e oneri

Tale voce comprende gli stanziamenti atti a fronteggiare costi ed oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile e non correlabili a specifiche voci dell'attivo, dei quali alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti sono composti come segue: Fondo Sociale Situazioni Disagio Economico 0,50% delle entrate annue dei canoni di locazione previsto dalla legge regionale 96/96 articolo 32/bis modificata dalla L.R. 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 per euro 61.879; Fondo controversie legali accoglie gli accantonamenti operati per far fronte al rischio di soccombenza in controversie civili o amministrative in atto o probabili. Nel corso del 2015, in esito alla ricognizione ed al costante monitoraggio dei contenzioni in corso, sulla base dell'evoluzione processuale delle controversie pendenti, non è stato ritenuto necessario operare ulteriori accantonamenti; Fondo oneri previdenziali in contenzioso riferito all'accantonamento prudenziale, relativo alla contribuzione minore in contenzioso con l'INPS per euro 50.000.

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	214.830	214.830
Variazioni nell'esercizio		

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Accantonamento nell'esercizio	50.000	-
Utilizzo nell'esercizio	(17.267)	-
Totale variazioni	32.733	-
Valore di fine esercizio	247.563	247.563

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge ed ai contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Esso è determinato in base alle singole indennità maturate a favore dei dipendenti in forza alla data di riferimento del bilancio. Nell'anno 2015 si è provveduto come prescritto dalle normative vigenti a liquidare anticipazioni sul Tfr e liquidazioni per cessazioni rapporto di lavoro per euro 108.371. In data 05/03/2015 Siena Casa S.p.a ha provveduto al versamento del TFR maturato dall'ex dipendente Pitrelli Anna assunta con procedura di mobilità volontaria presso questa Società euro 18.313. L'importo di euro 660.056 è pari a quanto la Società avrebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla chiusura dell'esercizio.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	667.019
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	101.407
Utilizzo nell'esercizio	108.370
Totale variazioni	(6.963)
Valore di fine esercizio	660.056

Debiti

L'importo totale dei debiti ammonta ad euro 4.698.011; "Debiti verso fornitori": tale voce rispecchia l'ammontare complessivo delle fatture ricevute ma non ancora saldate. I "Debiti tributari" sono costituiti da ritenute su redditi da lavoro autonomo, lavoro dipendente, collaboratori, imposta sostitutiva TFR, Imposta di bollo Libro Giornale, dal debito IVA scaturente dalla dichiarazione annuale, versati entro le scadenze previste nel 2016. "Debiti per imposte sul reddito d'esercizio": L'importo per Ires ed Irap esprime il debito per imposte correnti, determinate secondo la miglior stima operabile alla data di redazione del Bilancio; "Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale": L'importo comprende debiti per autoliquidazione Inail, contributi Inps, Ipdap e ritenute sindacali riferite a retribuzioni dei dipendenti e collaboratori. Dal mese di gennaio 2014 con l'approvazione della L. 92 del 28 giugno 2012 art. 3 intitolato "Tutele in costanza di rapporto di lavoro" questa Società è stata compresa fra le imprese che devono versare obbligatoriamente il contributo al Fondo di solidarietà anche se i dipendenti risultano iscritti alle Casse della Gestione Dipendenti Pubblici ex INPDAP. "Altri debiti": Tale voce è così composta: il debito verso comuni soci per canone di concessione 2015 è pari ad euro 328.482, calcolato sulla base del Contratto di Servizio art. 15 punto 3 lett. a). La differenza pari ad euro 76.251 riguarda gli importi accantonati negli esercizi precedenti che sono in attesa di utilizzo da parte dei Comuni, in quanto i proventi derivanti dai canoni di locazione art. 23 L.R. 96/96 hanno una destinazione vincolata all'Edilizia Residenziale Pubblica. Il debito verso Regione Toscana inerente la gestione speciale per versamenti da effettuare pari ad euro 752.048 (artt. 4 e 10 del D.P.R. 30/12/72, n. 1036 e art. 25, L. del 08/08/1977, n. 513), esprime l'ammontare degli incassi derivanti dalla cessione di alloggi ERP e da riversare nei conti vincolati presso la Tesoreria Provinciale dello Stato di Firenze, ivi inclusi gli incassi derivanti dalle rinunce al diritto di prelazione sul riacquisto degli immobili (art. 28 comma 9, L. 513/77), nonché dei versamenti da effettuare a favore dei fondi di cui all'art. 23 L.R. n. 96/96. Il debito è espresso al netto dei crediti, ammessi in compensazione, sorti a fronte dei corrispettivi riconosciuti dalla Regione Toscana per la gestione dei suddetti rientri. Nel corso dell'anno 2015 si è provveduto alla rendicontazione delle risorse disponibili. Parte delle somme derivanti dalle dimissioni di cui alle leggi 96/96 e 560/93 sono state utilizzate per attività istituzionali: per interventi costruttivi, di manutenzione e risanamento per conto dei Comuni soci e della Regione. Sono in corso di svolgimento le azioni amministrative necessarie alla copertura delle anticipazioni effettuate per gli interventi costruttivi a canone concordato. I debiti espressi nel bilancio 2015 rappresentano gli incassi derivanti dai versamenti degli utenti che al momento del contratto di vendita hanno

optato per un pagamento rateale del prezzo di acquisto per gli alloggi ex Ater è pari ad euro 128.163; negli "Altri debiti" sono compresi i debiti per versamenti rateali per gli alloggi Ex Demanio che ammonta ad euro 15.182; le riscossioni per il diritto di prelazione ai sensi della stessa L. 560/93 che ammontano ad euro 21.146, i compensi per la gestione rientri 1,5% sono pari ad euro 2.531, nonché i debiti da versare al momento dei rientri che corrispondono all'ammontare non scaduto (euro 1.361.244) dei crediti per capitale ed interessi da cessione alloggi, emessi nell'esercizio 2015, scaduto e non incassato commentato fra gli altri crediti del circolante. Inoltre sono ricompresi i debiti per Fondo Sociale ERP 0,50% euro 257.611, Fondo residuo Gettito canoni euro 106.341, Fondo Sociale Regionale ERP 1% euro 61.014 che 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 L. R. n. 41/2015 che ha modificato ed integrato la L.R. n. 96/96 è stato soppresso l'articolo che prevedeva l'accantonamento relativo al fondo sociale ERP pari allo 0,50% del valore locativo degli alloggi. Restano invece confermati: l'accantonamento al Fondo Sociale Regionale ERP calcolato nella misura dell'1% delle entrate dei 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. I "Debiti per depositi cauzionali utenti" rappresentano l'importo complessivo delle cauzioni versate dagli utenti al momento della consegna degli alloggi ERP (482.543). I "Debiti per depositi e ritenute ad imprese" non si rilevano. I "Finanziamenti misura sperimentale sfratti" sono relativi ai finanziamenti per il sostegno alla locazione per la prevenzione degli sfratti e si riferiscono agli stanziamenti previsti dal D.G.R. Toscana n. 829 del 25/08/2015 per euro 83.018 rappresenta l'importo al 31/12/2015 non ancora erogato. Nella voce residuale relativa agli "Altri debiti" sono comprese, le somme dovute ad associazioni di inquilini per euro (4.900) ed euro (12.950) rappresentano il fondo di garanzia Agenzia Casa non utilizzato per sopperire all'inadempimento del conduttore nel pagamento delle mensilità e del deposito cauzionale iniziale. La restante parte rappresenta i debiti nei confronti del personale dipendente per salario accessorio da erogare nel corso dell'anno 2016. La Società non ha debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali. I debiti sono iscritti al valore nominale ritenuto rappresentativo del presumibile valore di estinzione.

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso fornitori	369.463	662.293	1.031.756	1.031.756	-	-
Debiti tributari	224.602	36.646	261.248	261.248	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	43.977	(472)	43.505	43.505	-	-
Altri debiti	3.540.885	(179.382)	3.361.502	1.695.715	1.665.787	953.787
Totale debiti	4.178.926	-	4.698.011	-	-	-

Ratei e risconti passivi

Non si rilevano ratei passivi. I risconti passivi ammontano complessivamente a euro 24.538.172. Gli stessi sono interamente costituiti dai fondi vincolati a finanziare gli interventi di edilizia residenziale pubblica secondo le attuali normative in materia.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri risconti passivi	25.322.680	(784.508)	24.538.172
Totale ratei e risconti passivi	25.322.680	-	24.538.172

Nota Integrativa Conto economico

I costi e i ricavi sono imputati a 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 L. R. 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.

Valore della produzione

Il valore della produzione realizzata nel 2015 ammonta ad euro 5.469.200. Non si sono rilevati ricavi delle vendite. I ricavi delle prestazioni di servizio rese nell'esercizio ammontano a 5.241.332 e si riferiscono a prestazioni effettuate solo nella Provincia di Arezzo.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
canoni alloggi ERP	3.564.243
canoni di locali uso diverso da abitazione	114.620
canoni emergenze abitative	9.912
canoni alloggi di proprietà	125.017
alloggi a equo canone Comune di Cortona	3.838
canone oggettivo alloggi sfitti art. 15 comma 3 lett. b)	32.534
canone alloggi occupati senza titolo art. 15 comma 3 lett. c)	40.076
corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	427.496
corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	127.487
rimborsi per la gestione dei servizi fabbricati a locazione	796.109
incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0
Altri ricavi e proventi	0
Totale	5.241.332

RICAVI DELLE PRESTAZIONI; Si provvede ad analizzare in modo dettagliato la composizione variegata dei ricavi da locazione immobili. I ricavi da canoni degli alloggi in concessione determinati ai sensi della L.R. 96/96 sono pressoché invariati rispetto all'esercizio precedente in quanto la revisione dei canoni in base ai redditi sarà effettuata nell'anno 2016. Con l'entrata in vigore della L.R. n. 41/2015 che integra e modifica la L.R. n. 96/96 per i nuclei familiari con reddito annuo complessivo costituito esclusivamente da pensione sociale o da pensione minima INPS, oppure non percettori di reddito, è stato rideterminato il canone di locazione minimo che passa da euro 12,91 ad euro 40,00 mensili (art. 25). Nell'anno 2015 si è provveduto alla consegna di n.6 nuovi alloggi di seguito qui dettagliati: n. 3 alloggi gr. 526 Pergine Valdarno Via Nazionale, n. 1 alloggio gr. 574 Castiglion Fiorentino Largo B. Mansueto, n. 2 alloggi gr. 575 Castiglion Fiorentino Via Enea Gaci n. 2. Sono stati riconsegnati n. 87 alloggi recuperati e risanati nel rispetto delle nuove normative sulla sicurezza degli impianti e l'adeguamento ai nuovi standard abitativi. Al 31/12/2015 n. 46 unità immobiliari risultavano sfitte in quanto necessitanti di interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento che saranno oggetto del programma di manutenzione dell'anno 2016. La media mensile degli alloggi locati con canone calcolato in base alla Legge 96/96 è pari a 2.932 unità immobiliari ed ha prodotto un ricavo pari ad euro 3.393.730. Conseguentemente il canone medio mensile per alloggio locato è passato dai 98,28 euro del 2014 ai 96,46 dell'esercizio 2015. Nell'esercizio sono stati inoltre emessi canoni di locazione per euro 40.450 relativi ai 10 alloggi in Arezzo La Meridiana, determinati ai sensi della Legge 431/98 con un canone medio mensile pari ad euro 337,00. Sono stati inoltre fatturati nell'esercizio euro 130.063 relativamente ai 50 alloggi destinati alle Forze dell'Ordine in Arezzo La Meridiana. I canoni calcolati in base ai redditi comunicati direttamente dalla Prefettura di Arezzo ai sensi del D.L. n. 152 del 13/05/1991 convertito nella Legge n. 203 del 12/07/1991 hanno prodotto un canone medio mensile di euro 217,00. Altra tipologia di alloggi sempre a locazione sono quelli destinati alle emergenze abitative. Si tratta di n.1 unità immobiliare situata nel comune di Arezzo di proprietà di privati che gode di un regime particolare disciplinato dalla

Convenzione stipulata tra questa Società ed il Comune di Arezzo in data 20/02/2008. In questo caso il canone è calcolato in base a quanto previsto dalle Delibera della Giunta del Comune di Arezzo n. 107/2008 ed è pari al 25% del reddito del nucleo familiare. Il totale emesso è pari ad euro 923 con un canone medio pari ad euro 76,00 la differenza di canone corrisposta alla Fraternita dei Laici proprietaria dell'alloggio è pari ad euro 8.989 che sarà rimborsata a questa Società dal Comune di Arezzo. I canoni oggettivi fatturati ai comuni ammontano ad euro 38.894 sono stati calcolati in base a quanto disposto dall'art. 15.3 lett. b) e c) del Contratto di Servizio sottoscritto in data 12/11/2010. Dall'anno 2014 il Comune di Cortona ha trasferito a questa Società la gestione di un alloggio sito in Vicolo Coltellini n. 6 pertanto sono stati fatturati canoni pari ad euro 3.838 calcolati applicando la Legge dell'equo canone. Il canone medio mensile risulta essere di 320. Sono aumentati i ricavi da locazione di fondi commerciali (110.640 euro) a cui si aggiungono euro 3.981 per l'affitto dei posti auto nel fabbricato di Arezzo Via Malpighi. "Ricavi da amministrazione stabili" (euro 427.496) derivano: per euro 2.531,00 dal corrispettivo riconosciuto ad Arezzo Casa Spa dalla R T per la gestione contabile-amministrativa dei rientri finanziari ex art. 10 D.P.R. 1036/1972 (1,50% degli importi incassati nell'anno delle cessioni di alloggi di E.R.P e dei canoni di locazione ante 1997); per euro 7.313,00 rimborso spese riconosciuto ad Arezzo Casa S.p.A dalla Regione Toscana per la gestione contabile-amministrativa dei contributi al sostegno della locazione D.G.R. T. 6654 del 23/12/2014 (2,50% degli importi effettivamente utilizzati nell'anno 2015); per euro 3.717,00 rimborso spese riconosciuto ad Arezzo Casa S.p.a dalla Regione Toscana per la gestione contabile-amministrativa dei contributi al sostegno della locazione D.G.R.T. 1044 del 25/11/2014 (2,50% degli importi effettivamente utilizzati nell'anno 2015); per euro 203.184,00 dai compensi per la gestione dei servizi dei fabbricati a locazione e per l'amministrazione dei condomini; per euro 4.762,00 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e rimborsi spese di amministrazione; per euro 26.551 rimborso spese gestione Agenzia Sociale per la Casa. Le rimanenti voci riguardano rimborsi spese addebitati agli utenti quali i procedimenti legali (26.372,00), spese assicurazione stabili (14.928,00), compenso per gestione alloggi Fraternita dei Laici (280,00), spese spedizione e stampa fatture (37.199,00), corrispettivi per fiscalità condomini gestiti (10.464,00), spese cancelleria e fotocopie (25.197,00); per euro 8.849,00 rimborso imposta di bollo su fatture emesse; euro 52.439,00 per rimborso imposta di registro e di bollo per rinnovi contratti locazione ed euro 3.707,00 per rimborsi diversi. " Ricavi per manutenzione stabili" (euro 111.947,00) l'importo corrisponde alle spese di manutenzione a carico degli utenti o acquirenti di alloggi ERP, rimborsi da parte di compagnie assicurative per danni ai fabbricati (15.539,00). "Ricavi per rimborsi gestione dei servizi fabbricati a locazione" (euro 796.108,00) corrispondono alle quote addebitate e rendicontate agli utenti per la gestione dei servizi (acqua, luce, ascensore,riscaldamento etc.). "Ricavi per indennità occupazione abusiva" tale indennità (euro 33.716) stabilita dalla L.R. 41/2015 ad integrazione della L: 96/1996 prevede all'art. 34 che in caso di occupazione dell'alloggio senza titolo che il soggetto gestore addebiti all'occupante una indennità pari al canone oggettivo ed il rimborso delle quote per i servizi comuni usufruiti. Il pagamento dell'indennità non costituisce titolo legittimante alla detenzione dell'alloggio da parte dell'occupante stesso. INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI; Capitalizzazioni costi attività tecnica (euro 110.473) in tale voce sono stati contabilizzati i costi ammessi dalla Regione Toscana per le attività tecniche svolte all'interno della Società: euro 52.169,00 per interventi costruttivi ed euro 58.304,00 per interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento. ALTRI RICAVI E PROVENTI; Gli altri ricavi e proventi ammontano complessivamente ad euro 117.395,00 e risultano costituiti da: recupero istruttoria pratiche diverse (1.215,00), recupero imposta di bollo e registro (209,00), rimborso registrazione contratti appalto (360,00), sanzione art. 28 e art 37 legge 96/96 (516,00), corrispettivo per cd gare di appalto (4.370,00), rimborso quota INAIL dai collaboratori (82,00), altri rimborsi e proventi diversi (84.357,00), rimborsi dai Comuni (14.609,00), gestione certificati bianchi (1.632,00), incentivi conto termico (11.688,00), Rimborso assicurazione per infortuni dipendenti (11.165,00), Corrispettivi Agenzia Casa (1.800,00) che rappresentano il corrispettivo fatturato da questa Società ai privati quale attività di intermediazione nel rispetto del regolamento approvato con Deliberazione LODE n. 11/2014 per l'Agenzia Sociale per l'Affitto (ASA).

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

I ricavi delle prestazioni di servizi si riferiscono a prestazioni effettuate solo nella Provincia di Arezzo.

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Gli oneri finanziari ammontano ad euro 3.194,00 e rappresentano le spese di tenuta dei conti bancari ordinari e di quelli postali anno 2015.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	3.194
Totale	3.194

I proventi finanziari diversi pongono in evidenza gli interessi attivi maturati su cc/cc bancari e postali e interessi attivi derivanti da anticipazioni per conto dei Comuni Soci. Gli interessi attivi per indennità di mora pari ad euro 31.302,00, 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 indennità di mora verso gli utenti” per effettuare una prudentiale valutazione delle possibilità di incasso del provento finanziario.

Proventi e oneri straordinari

L'importo positivo netto di euro 117.622,00 rappresenta il saldo algebrico fra i proventi straordinari pari ad euro 691.112 e gli oneri straordinari rilevati per euro 573.490. I “Proventi straordinari” per euro 691.119 sono riferiti a sopravvenienze attive derivanti da fatti per i quali la fonte del provento è estranea alla gestione ordinaria e a componenti positivi relativi ad esercizi precedenti. L'importo delle voci è così composto: euro 147.779 per spese per interventi edilizi sostenute negli esercizi precedenti coperte da contributi regionali riconosciute in sede di collaudo; euro 59.298 per calcolo effettivo premio risultato dipendenti anni precedenti; euro 108.677 per chiusura schede fornitori per importi risultati non dovuti, doppi versamenti utenti e controllo partitario clienti; euro 331.141 sono relativi a riprese di valore dei crediti in precedenza portati a perdita che concorrono alla determinazione del reddito nell'esercizio in cui si manifesta il recupero (maggior incasso post perdita); euro 19.337 sono riferiti agli incassi inerenti l'indennità di mora svalutata negli esercizi precedenti; euro 24.881 sono relativi all'eliminazione del fondo ammortamento alla data del 31 /12/2005 dei terreni. Gli “Oneri straordinari” pari ad euro 573.490 sono rappresentati da costi di competenza di esercizi precedenti. L'importo delle voci è così composto: euro 59.262 sono relativi a spese di manutenzione relative ad esercizi precedenti; euro 3.927 sono relativi e costi di competenza di esercizi precedenti quali recupero spese bancarie e spese postali relativamente alla stampa e spedizione per nostro conto delle fatture di vendita; euro 485.992 per rimborso crediti derivanti dai rendiconti della gestione dei servizi agli utenti a locazione e condomini relativi ad esercizi precedenti; euro 24.309 controllo partitario clienti relativamente a crediti degli esercizi precedenti.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari ad euro 176.131 è costituito dalla previsione per IRES e IRAP correnti. In particolare: IRES esercizio corrente euro 132.700 IRAP esercizio corrente euro 43.431. Occorre precisare che dal punto di vista fiscale gli immobili non strumentali concorrono alla formazione del reddito d'impresa secondo le risultanze catastali, con conseguente irrilevanza dei componenti positivi e negativi imputati a conto economico. Gli immobili non strumentali (Castel San Niccolò, S. Giovanni Valdarno e Foiano della Chiana), immobili di natura abitativa non utilizzati direttamente per lo svolgimento dell'attività d'impresa, né oggetto proprio dell'attività d'impresa. Per tali beni l'art. 99 del Tuir prevede la concorrenza al reddito d'impresa del reddito fondiario (o catastale), con conseguente indeducibilità di tutti i costi afferenti tali immobili. Operata tale sterilizzazione (con le relative variazioni nel Modello Unico), il reddito fondiario è determinato nel maggiore tra: rendita catastale rivalutata del 5%; canone di locazione ridotto di un importo massimo del 15% a titolo di spese di manutenzione ordinaria sostenute e documentate. Nel quadro RF del modello Unico devono essere effettuate le seguenti variazioni: in aumento per i costi contabilizzati a conto economico (ammortamenti, spese di gestione ecc.) ; in diminuzione per i proventi contabilizzati nel conto economico (canone di locazione); in aumento per il reddito catastale (maggiore tra rendita e canone ridotto del 15% massimo se sono state sostenute spese di manutenzione ordinaria). Nel 2015 si è provveduto a calcolare l'IRAP con le aliquote in vigore nel 2013, per effetto dell'abrogazione delle disposizioni dell'art. 2 del decreto legge n. 66/2014 che aveva stabilito una riduzione del 10% delle aliquote IRAP dal 2014. Dall'esercizio 2015, oltre le deduzioni previste dall'art. 11 decreto legislativo n. 446/97, è possibile dedurre dalla base imponibile il residuo costo per il personale dipendente come previsto dal comma 4-octies, introdotto dall'art. 1, comma 20 della legge 23 dicembre 2014, n. 190.

Nota Integrativa Altre Informazioni

Dati sull'occupazione

Al 31-12-2015 i dipendenti in servizio erano pari a 29 unità, classificate secondo quanto stabilito dall'art. 77 del C.C.N. L. Federcasa 2006-2009; i livelli stipendiali applicati sono riferiti al triennio economico 2012/2015 contenuti dell'accordo del 27 Marzo 2014 (per il personale non dirigente). Il dipendente selezionato dalle liste delle categorie protette di cui all'art. 8 comma 2 Legge 68/99 è stato assunto a tempo indeterminato in data 01/10/2015. In data 12/01/2015 si è provveduto all'assunzione di un dipendente tramite mobilità volontaria proveniente dalla Siena Casa S.p.a.. E' proseguito nel corso dell'anno 2015 il contratto di lavoro a somministrazione con l'Agenzia Umata di Arezzo per una unità part time collocata all'Agenzia Sociale per la Casa. Il costo medio del personale per l'anno 2015 è risultato pari ad euro 51.437.

	Numero medio
Quadri	3
Impiegati	26
Totale Dipendenti	29

Compensi amministratori e sindaci

Il costo dell'Organo Amministrativo e del Collegio Sindacale per il 2015 è stato pari ad euro 86.569. L'ammontare dei compensi spettanti agli amministratori e sindaci è conforme alle prescrizioni di legge, dello Statuto e dell'organo assembleare.

	Valore
Compensi a amministratori	63.470
Compensi a sindaci	23.099
Totale compensi a amministratori e sindaci	86.569

Compensi revisore legale o società di revisione

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	6.731
Altri servizi di verifica svolti	15.281
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	1.087
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	23.099

Categorie di azioni emesse dalla società

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
Totale	3.120.000	1	3.120.000	1

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.

Nota Integrativa parte finale

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 2015.