

AREZZO CASA S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2018

Dati anagrafici	
Sede in	AREZZO
Codice Fiscale	01781060510
Numero Rea	AREZZO 138902
P.I.	01781060510
Capitale Sociale Euro	3.120.000 i.v.
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

Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	0	0
Parte da richiamare	0	0
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	11.061	15.676
6) immobilizzazioni in corso e acconti	5.751.292	4.658.138
7) altre	244.434	252.071
Totale immobilizzazioni immateriali	6.006.787	4.925.885
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	6.236.509	6.284.775
2) impianti e macchinario	13.882	15.437
4) altri beni	562.375	594.091
5) immobilizzazioni in corso e acconti	8.475.337	6.418.285
Totale immobilizzazioni materiali	15.288.103	13.312.588
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	21.294.890	18.238.473
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
Totale rimanenze	0	0
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	924.634	1.230.435
esigibili oltre l'esercizio successivo	417.365	1.049.512
Totale crediti verso clienti	1.341.999	2.279.947
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	111.969	150.894
Totale crediti tributari	111.969	150.894
5-ter) imposte anticipate	86.038	73.201
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.403.050	3.719.964
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.744.960	4.997.646
Totale crediti verso altri	6.148.010	8.717.610
Totale crediti	7.688.016	11.221.652
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	1.244	0
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.244	0
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	11.075.529	9.696.377
3) danaro e valori in cassa	2.059	2.953
Totale disponibilità liquide	11.077.588	9.699.330
Totale attivo circolante (C)	18.766.848	20.920.982
D) Ratei e risconti	66.205	80.890

Totale attivo	40.127.943	39.240.345
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	3.120.000	3.120.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	435.340	435.340
IV - Riserva legale	38.443	31.993
V - Riserve statutarie	38.443	31.993
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	2.101.881	1.985.773
Totale altre riserve	2.101.881	1.985.773
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	131.368	129.008
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	5.865.475	5.734.107
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) per imposte, anche differite	0	0
3) strumenti finanziari derivati passivi	0	0
4) altri	986.246	863.130
Totale fondi per rischi ed oneri	986.246	863.130
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	780.510	748.104
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	146.000	139.799
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.325.464	3.477.158
Totale debiti verso banche	3.471.464	3.616.957
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	804.580	737.163
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso fornitori	804.580	737.163
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	219.317	156.080
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti tributari	219.317	156.080
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	49.009	44.403
esigibili oltre l'esercizio successivo	0	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	49.009	44.403
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.303.676	1.565.438
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.149.018	2.252.163
Totale altri debiti	3.452.694	3.817.601
Totale debiti	7.997.064	8.372.204
E) Ratei e risconti	24.498.648	23.522.800
Totale passivo	40.127.943	39.240.345

Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.690.831	5.500.117
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	105.577	254.525
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	0	29.455
altri	810.253	647.639
Totale altri ricavi e proventi	810.253	677.094
Totale valore della produzione	6.606.661	6.431.736
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	35.226	35.849
7) per servizi	3.092.719	2.691.668
8) per godimento di beni di terzi	351.209	349.929
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.114.598	1.038.253
b) oneri sociali	306.489	290.513
c) trattamento di fine rapporto	97.130	90.558
e) altri costi	1.869	2.079
Totale costi per il personale	1.520.086	1.421.403
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	11.501	25.884
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	133.144	138.238
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	557.427	532.424
Totale ammortamenti e svalutazioni	702.072	696.546
13) altri accantonamenti	16.197	429.547
14) oneri diversi di gestione	687.438	561.698
Totale costi della produzione	6.404.947	6.186.640
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	201.714	245.096
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	90.079	64.375
Totale proventi diversi dai precedenti	90.079	64.375
Totale altri proventi finanziari	90.079	64.375
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri		
	113.662	121.003
Totale interessi e altri oneri finanziari	113.662	121.003
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(23.583)	(56.628)
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	178.131	188.468
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	59.600	80.218
imposte differite e anticipate	(12.837)	(20.758)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	46.763	59.460
21) Utile (perdita) dell'esercizio	131.368	129.008

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	131.368	129.008
Imposte sul reddito	46.763	59.460
Interessi passivi/(attivi)	23.583	56.628
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	201.714	245.096
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	644.529	520.105
Ammortamenti delle immobilizzazioni	144.645	164.122
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	26.225	19.620
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	815.399	703.847
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.017.113	948.943
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	380.521	124.385
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	67.417	102.827
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	14.685	(24.916)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	975.848	(1.638.320)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	2.549.173	(1.052.734)
Totale variazioni del capitale circolante netto	3.987.644	(2.488.758)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	5.004.757	(1.539.815)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(21.249)	(54.268)
(Imposte sul reddito pagate)	(14.413)	0
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(243.038)	(290.884)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(278.700)	(345.152)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	4.726.057	(1.884.967)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(2.108.659)	(849.225)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(1.092.403)	0
Disinvestimenti	0	3.480.174
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(1.244)	0

Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(3.202.306)	2.630.949
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	6.201	(118.643)
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(151.694)	(21.156)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	0	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(145.493)	(139.799)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.378.258	606.183
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	9.696.377	9.089.518
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	2.953	3.629
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	9.699.330	9.093.147
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	11.075.529	9.696.377
Danaro e valori in cassa	2.059	2.953
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	11.077.588	9.699.330
Di cui non liberamente utilizzabili	2.447.038	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

Nota integrativa, parte iniziale

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2018

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2018 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, Regione Toscana. ed i Comuni associati è stabilito dalla L.R. n. 77/98 e dalla Legge Regionale n. 2/2019. In dettaglio l'attività è disciplinata dal contratto di servizio sottoscritto in data 12/11/2010 scaduto in data 31/12/2014, in proroga per gli esercizi successivi.

In data 07/02/2019 è rinnovato per la durata di anni cinque.

In data 20 aprile 2018 il LODE di Arezzo ha approvato la modifica della durata dell'affidamento del patrimonio abitativo dei Comuni al Soggetto Gestore Arezzo Casa S.p.a. prevedendo la gestione fino alla data del 31 dicembre 2044 fatta salva una diversa durata eventualmente imposta da sopravvenute normative di settore, cui la disciplina contrattuale verrà sottoposta per verifica di conformità.

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.

In data 29 marzo 2018 l'assemblea straordinaria dei Soci ha approvato il nuovo Statuto Sociale.

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 DI VALUTAZIONE

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.

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.

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.

Titoli di debito

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 per la gestione accentrata della tesoreria

Nell'attivo circolante non risultano attività finanziarie.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono espote al loro valore nominale e sono rappresentate dalle giacenze di banca cc/cc postali e cassa regolarmente riconciliate con le situazioni contabili rilevate al 31/12/2018.

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 2018, 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.

Nota integrativa, attivo

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE ATTIVO

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

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.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti e richiamati	0	0	0
Crediti per versamenti dovuti non richiamati	0	0	0
Totale crediti per versamenti dovuti	0	0	0

Immobilizzazioni

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a €6.006.787 (€4.925.885 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	188.518	8.146.265	273.471	8.608.254
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	176.311	0	0	176.311
Valore di bilancio	15.676	4.658.138	252.071	4.925.885
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	0	0	11.501	11.501
Altre variazioni	(1.146)	(2.394.973)	(17.536)	(2.413.655)
Totale variazioni	(1.146)	(2.394.973)	(29.037)	(2.425.156)
Valore di fine esercizio				

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Costo	210.993	5.751.292	361.242	6.323.527
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	199.932	0	116.808	316.740
Valore di bilancio	11.061	5.751.292	244.434	6.006.787

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

La voce *Immobilizzazioni in corso e acconti* accoglie principalmente i costi, in genere interamente coperti con risorse degli Enti mandanti o di altri Enti loro debitori quale in particolare la Regione Toscana per interventi su immobili di proprietà dei Comuni, 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.

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni immateriali"

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari a €244.434

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Diritti utilizzazione opere ingegno	15.676	-4.615	11.061
	Manutenzioni straordinarie e altri interventi	4.658.138	1.093.154	5.751.292
	M.S. Utilizzo fondi propri	252.071	-7.637	244.434
Totale		4.925.885	1.080.902	6.006.787

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.

Totale Voce B.I.7) Altre immobilizzazioni immateriali € 244.434

Totale Voce B.I. Immobilizzazioni Immateriali € 6.006.787

Nel corso dell'anno 2018 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) 4^a Tranche per un importo complessivo pari ad euro 207.890 utilizzati in interventi di manutenzione straordinaria per il ripristino di n. 43 alloggi di risulta.

Utilizzando i proventi della Legge 560/93 ai sensi della Delibera G.R. n. 947/2010 si è provveduto a ripristinare n. 51 alloggi di risulta per un importo complessivo pari ad euro 247.471.

Composizione dei "costi di impianto e ampliamento" e dei "costi di sviluppo"

In relazione a quanto disposto dall'art.2427, comma 1 numero 3 del codice civile, viene esposta nei seguenti prospetti la composizione dei costi di impianto e ampliamento e dei costi di sviluppo.

Composizione dei costi di impianto e ampliamento:

Sono ammortizzati in cinque anni (*specificare eventuale periodo inferiore*)

Composizione dei costi di sviluppo:

I costi iscritti sono ragionevolmente correlati ad una utilità protratta in più esercizi, e sono ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro vita utile

Immobilizzazioni materiali**Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono pari a €15.288.103 (€13.312.588 nel precedente esercizio).

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	7.332.354	20.733	1.057.228	6.418.285	14.828.600
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.047.579	5.296	463.137	0	1.516.012
Valore di bilancio	6.284.775	15.437	594.091	6.418.285	13.312.588
Variazioni nell'esercizio					
Ammortamento dell'esercizio	110.066	1.555	21.523	0	133.144
Altre variazioni	61.800	0	(10.193)	2.057.052	2.108.659
Totale variazioni	(48.266)	(1.555)	(31.716)	2.057.052	1.975.515
Valore di fine esercizio					
Costo	7.369.801	20.733	1.061.052	8.475.337	16.926.923
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.133.292	6.851	498.677	0	1.638.820
Valore di bilancio	6.236.509	13.882	562.375	8.475.337	15.288.103

Composizione della voce "Altri beni"

La voce "Altri beni" pari a €562.375 è così composta:

Immobilizzazioni lorde	Costo	Ammortamenti	Valore al 31/12/2017	Valore al 01/01/2018	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
Mobili e arredi	133.928	112.769	21.159	21.159	2.383	5.599	17.944
Macchine per ufficio elettroniche	117.543	101.167	16.376	16.376	851	5.611	11.617
Automezzi	72.266	61.773	10.483	10.483		6.376	4.117

Attrezzature	49.639	48.019	1.620	1620		648	971
Beni strumentali inferiori a 516,46	9.287	9287	0	0	589	589	0
Totale	382.663	333.015	49.649	49.649	3.823	18.823	34.649

Fabbricati in concessione ultimati (oltre il finanziamento autorizzato)

Cantieri oltre il finanziamento autorizzato	
Arezzo ex Socoa 30 alloggi	207.042
Arezzo ex Socoa 30 alloggi	97.033
Laterina Ponticino 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
	674.561
A detrarre ammortamento	-146.835
	527.727

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.

Totale Voce B.II. Immobilizzazioni Materiali € 15.288.103

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B) € 21.294.890

Beni completamente ammortizzati ed ancora in uso

Qui di seguito è specificato il costo originario:

Beni acquisiti a titolo gratuito e a titolo di permuta

Qui di seguito sono specificati i movimenti dell'esercizio:

Beni per i quali sono stati ricevuti contributi pubblici (contabilizzati con il metodo diretto)

Qui di seguito sono specificati i movimenti dell'esercizio:

Operazioni di locazione finanziaria

Operazioni di locazione finanziaria

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le operazioni di locazione finanziaria, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22 del codice civile:

Immobilizzazioni finanziarie

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a €0 (€0 nel precedente esercizio).

Gli altri titoli compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a €0 (€0 nel precedente esercizio).

Gli strumenti finanziari derivati attivi compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a €0 (€0 nel precedente esercizio).

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

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Crediti immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a €0 (€0 nel precedente esercizio).

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

Qui di seguito sono rappresentati i movimenti di sintesi:

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

Partecipazioni in imprese controllate

Vengono di seguito riportati i dati relativi alle partecipazioni in imprese controllate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile:

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361, comma 2 del codice civile, si segnala che con delibera assembleare del la società ha assunto una partecipazione comportante la responsabilità illimitata nella società

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Crediti immobilizzati - Ripartizione per area geografica

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

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Crediti immobilizzati - Operazioni con retrocessione a termine

Vengono di seguito riportati i dati relativi ai crediti immobilizzati derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile:

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Immobilizzazioni Finanziarie iscritte ad un valore superiore al fair value

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, numero 2 lettera a) del codice civile, per le immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value si riportano di seguito, per le singole attività ovvero per raggruppamenti di attività, il valore contabile e il fair value:

Attivo circolante

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Rimanenze

I beni sono rilevati nelle rimanenze nel momento in cui avviene il trasferimento dei rischi e i benefici connessi ai beni acquisiti, e conseguentemente includono i beni esistenti presso i magazzini della società, ad esclusione di quelli ricevuti da terzi per i quali non è stato acquisito il diritto di proprietà (in visione, in conto lavorazione, in conto deposito), i beni di proprietà verso terzi (in visione, in conto lavorazione, in conto deposito) e i beni in viaggio ove siano stati già trasferiti i rischi e i benefici connessi ai beni acquisiti.

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a €0 (€0 nel precedente esercizio).

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

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Le immobilizzazioni materiali destinate alla vendita sono pari a €0 (€0 nel precedente esercizio).

Ai sensi dell'OIC 16 par.75 sono state riclassificate nell'attivo circolante e pertanto valutate al minore fra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, e non sono oggetto di ammortamento.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a €7.688.016 (€11.221.652 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 "minimi"	1.427.288	1.171.347	2.598.635	1.256.636	1.341.999
Crediti tributari	111.969	0	111.969		111.969
Imposte anticipate			86.038		86.038
Verso altri	3.403.050	2.744.960	6.148.010	0	6.148.010
Totale	0	3.916.307	8.944.652	1.256.636	7.688.016

I crediti complessivamente sono diminuiti del 30% rispetto all'anno precedente, passando da euro 11.221.652 a euro 7.688.016 per le dinamiche evidenziate nei paragrafi che seguono.

La voce "Crediti utenti alloggi e locali ERP" pari ad € 815.761 accoglie i crediti sorti a fronte di ricavi e proventi imputati a conto economico nell'esercizio 2018. 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 2018 questa Società ha provveduto a svalutare crediti per un totale di euro 531.202 comprendendo tutte le fatture emesse e non pagate fino alla data del 30 Giugno 2018. Si evidenzia che nel corso dell'esercizio è stato utilizzato il fondo svalutazione crediti minimi per complessivi euro 479.875 di cui euro 411.468 per crediti svalutati negli esercizi precedenti e poi recuperati, ed euro 68.407 per crediti eliminati definitivamente dal bilancio.

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 31/12/2018 per un importo di euro 723.976 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.

Nel totale complessivo della morosità pari ad euro 819.860 sono compresi inoltre gli insoluti per prezzo di cessione alloggi con versamenti rateali euro 15.723; rimborso spese lavori euro 37.531; rimborso spese legali euro 24.702; compensi per gestioni condominiali euro 28.645; iva euro 114.789; indennità di mora euro 14.601 altre voci per euro 31.294.

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 31.12.2018 sorto a fronte delle cessioni di alloggi E.R. P. fatte a tutto il 2018, ai sensi della Legge 560/93.

Nell'anno 2018 sono state incassate rate d'ammortamento per un importo complessivo di euro 116.976.

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 (14 altri debiti), iscritta per euro 206.379, 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".

Nel corso dell'esercizio è stato effettuato un puntuale inventario delle rate di ammortamento che verranno a scadenza nei prossimi esercizi, tale controllo ha prodotto una variazione del credito/debito pari ad eur 825.678.

I *crediti tributari* ammontano ad euro 111.969 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;

per euro 36.512 ad acconti IRES versati anno 2018 applicando le aliquote previste dalla legge

per euro 33.320 ad IRAP relativa agli acconti effettuati nel corso dell'anno 2018 applicando le percentuali previste dalla legge;;

per euro 4.125 IVA a credito da dichiarazione annuale

per euro 32.070,00 per IRES a credito da dichiarazione .

I Crediti per imposte anticipate (IRES) ammontano ad euro 86.038:

Nella voce CII 5 ter) "imposte anticipate" è indicato l'ammontare netto delle minori imposte (86.038) 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 12.837.

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 5.109.698 esprime il credito dei 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.

Sono inoltre da evidenziare euro 23.802 ancora da incassare a saldo annualità 2018 per contributi a sostegno della locazione, misura di prevenzione degli sfratti, per morosità incolpevole.

I crediti verso Condomini gestiti sono pari ad euro 192.008 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 450.439 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 sono pari ad euro 395.866.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

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		Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.341.999	1.341.999
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	111.969	111.969
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	86.038	86.038
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	6.148.010	6.148.010
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	7.688.016	7.688.016

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

Vengono di seguito riportati i dati relativi ai crediti iscritti nell'attivo circolante derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile:

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Attività finanziarie

Le attività finanziarie comprese nell'attivo circolante sono pari a €1.244 (€0 nel precedente esercizio).

In data 06/11/2018 questa Società ha sottoscritto n. 40 azioni da euro 30,09 cadauna oltre ad euro 1,00 per sovrapprezzo su ciascuna azione per un totale di euro 1.243,60 per essere ammessa a socio di Chianti Banca Credito Cooperativo Società Cooperativa.

Questo investimento temporaneo è stato propedeutico alla rinegoziazione del mutuo contratto con l'Istituto di credito, il tasso d'interesse ricalcolato è variato passando da 3,20% a 2,60% che applicato al valore residuo da ammortizzare del mutuo ha comportato un risparmio di interessi passivi pari ad euro 181.005.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	0	1.244	1.244
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	1.244	1.244

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese controllate

P partecipazioni in imprese controllate

Vengono di seguito riportati i dati relativi alle partecipazioni in imprese controllate iscritte nell'attivo circolante, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile:

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese collegate

Partecipazioni in imprese collegate

Vengono di seguito riportati i dati relativi alle partecipazioni in imprese collegate iscritte nell'attivo circolante, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 5 del codice civile:

Disponibilità liquide

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a €11.077.588 (€9.699.330 nel precedente esercizio).

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

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 8.630.551 euro 6.548.438 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.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	9.696.377	1.379.152	11.075.529
Denaro e altri valori in cassa	2.953	(894)	2.059
Totale disponibilità liquide	9.699.330	1.378.258	11.077.588

Ratei e risconti attivi

R ATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a €66.205 (€80.890 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:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	80.890	(14.685)	66.205
Totale ratei e risconti attivi	80.890	(14.685)	66.205

C omposizione dei ratei attivi:

Composizione dei risconti attivi:

Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari capitalizzati

Vengono di seguito riportati gli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 8 del codice civile:

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Ai sensi dell'art.10 della legge 72/1983 i seguenti prospetti riepilogano le rivalutazioni monetarie ed economiche effettuate dalla società:

Immobilizzazioni immateriali:

Immobilizzazioni materiali:

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Patrimonio netto

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a €5.865.475 (€5.734.107 nel precedente esercizio).

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Nei prospetti riportati 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':

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	3.120.000	0	0	0	0	0		3.120.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	-	-	-	-	-		0
Riserve di rivalutazione	435.340	0	0	0	0	0		435.340
Riserva legale	31.993	0	0	0	0	6.450		38.443
Riserve statutarie	31.993	0	0	0	0	6.450		38.443
Altre riserve								
Riserva straordinaria	1.985.773	0	0	0	0	116.108		2.101.881
Totale altre riserve	1.985.773	0	0	0	0	116.108		2.101.881
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	-	-	-	-	-		0
Utili (perdite) portati a nuovo	0	-	-	-	-	-		0
Utile (perdita) dell'esercizio	129.008	0	(129.008)	0	0	0	131.368	131.368
Perdita ripianata nell'esercizio	0	-	-	-	-	-		0
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	-	-	-	-	-		0
Totale patrimonio netto	5.734.107	0	(129.008)	0	0	129.008	131.368	5.865.475

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	3.120.000	0	0	0
Riserve di rivalutazione	435.340	0	0	0
Riserva legale	26.399	0	0	0
Riserve statutarie	26.399	0	0	0

Altre riserve				
Riserva straordinaria	1.885.097	0	0	0
Totale altre riserve	1.885.097	0	0	0
Utile (perdita) dell'esercizio	111.864	0	-111.864	0
Totale Patrimonio netto	5.605.099	0	-111.864	0

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		3.120.000
Riserve di rivalutazione	0	0		435.340
Riserva legale	0	5.594		31.993
Riserve statutarie	0	5.594		31.993
Altre riserve				
Riserva straordinaria	0	100.676		1.985.773
Totale altre riserve	0	100.676		1.985.773
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	129.008	129.008
Totale Patrimonio netto	0	111.864	129.008	5.734.107

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	3.120.000	CAPITALE		0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0			-	-	-
Riserve di rivalutazione	435.340	UTILI	A-B-D	0	0	0
Riserva legale	38.443	UTILI	A-B	0	0	0
Riserve statutarie	38.443	UTILI	A-B	0	0	0
Altre riserve						
Riserva straordinaria	2.101.881	CAPITALE /UTILI	A-B-D	0	0	0
Totale altre riserve	2.101.881			0	0	0
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0			-	-	-
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0			-	-	-
Totale	5.734.107			0	0	0

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutarie E: altro

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Le informazioni richieste dall'articolo 2427-bis, comma 1 numero 1 lettera b-quater) del codice civile relativamente alla specificazione dei movimenti avvenuti nell'esercizio sono riepilogate nella tabella sottostante:

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:

- per aumento di capitale;
- per copertura perdite;
- per distribuzione ai soci;
- per altri vincoli statutari.

Con l'approvazione della Legge 2/2019 contenente "Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP)" la Regione all'art. 3 comma 3) lett.a) dispone l'esclusione di ogni forma di remunerazione ai Comuni per consentire il massimo livello di reinvestimento delle risorse nel settore.

Il totale del patrimonio netto è aumentato del 2% rispetto all'anno precedente passando da euro 5.734.107 a euro 5.865.475 per effetto dell'utile conseguito nell'esercizio corrente.

Riserve di rivalutazione

La composizione delle riserve di rivalutazione è la seguente:

	Valore di inizio esercizio	Utilizzo per copertura perdite	Altri movimenti	Valore di fine esercizio
Altre rivalutazioni				
Altre	435.340	0	0	435.340
Totale Altre rivalutazioni	435.340	0	0	435.340
Totale Riserve di rivalutazione	435.340	0	0	435.340

Fondi per rischi e oneri

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi €986.246 (€863.130 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.

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 2018, 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. Con sentenza n. 177/2018 del 16/05/2018 il Giudice del lavoro ha accolto parzialmente il ricorso annullando l'avviso di addebito emesso nei confronti della Società, ma ha dichiarato la parte ricorrente debitrice, per l'accertamento oggetto di giudizio, nei confronti dell'INPS delle contribuzioni relative al Fondo di garanzia per il TFR, al Fondo di Integrazione salariale, agli assegni familiari e per la disoccupazione involontaria, per gli interi anni oggetto di accertamento e la condanna al pagamento dell'importo suddetto con gli accessori di legge dal dovuto al saldo. In data 30/11/2018 la società si è opposta alla sentenza presentando ricorso presso la Corte di Appello di Firenze sezione lavoro l'udienza di discussione è fissata per il giorno 2 Aprile 2019.

L'importo totale di euro 468.182 rimane accantonato a titolo prudenziale, in attesa della completa definizione del contenzioso ancora in essere.

Fondo manutenzione stabili accoglie l'accantonamento effettuato per i lavori di manutenzione straordinaria commissionati nell'esercizio alle ditte appaltatrici, ma non ancora ultimati al 31.12.2018 e l'utilizzo per gli interventi ultimati nel 2018 del fondo accantonato al 31/12/2017.

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0	0	863.130	863.130
Variazioni nell'esercizio					
Altre variazioni	0	0	0	123.116	123.116
Totale variazioni	0	0	0	123.116	123.116
Valore di fine esercizio	0	0	0	986.246	986.246

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi €780.510 (€748.104 nel precedente esercizio).

L'ammontare di debito maturato verso i lavoratori dipendenti è calcolato in conformità alla vigente normativa ed ai contratti di lavoro.

L'importo accantonato 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 780.510 è pari a quanto la società avrebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla chiusura dell'esercizio

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	748.104
Variazioni nell'esercizio	
Altre variazioni	32.406
Totale variazioni	32.406
Valore di fine esercizio	780.510

Debiti

D EBITI

I debiti sono iscritti nelle passività al valore nominale per complessivi € 7.997.064 (€ 8.372.204 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	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	3.616.957	-145.493	3.471.464
Debiti verso fornitori	737.163	67.417	804.580
Debiti tributari	156.080	63.237	219.317
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	44.403	4.606	49.009
Altri debiti	3.817.601	-364.907	3.452.694
Totale	8.372.204	-375.140	7.997.064

Variazioni e scadenza dei debiti

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:

I debiti complessivamente sono diminuiti del 4,1% rispetto all'anno precedente, passando da euro 8.372.803 a euro 7.997.064, per le dinamiche evidenziate nei paragrafi che seguono.

	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 banche	3.616.957	(145.493)	3.471.464	146.000	3.325.464	0
Debiti verso fornitori	737.163	67.417	804.580	804.580	0	0
Debiti tributari	156.080	63.237	219.317	219.317	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	44.403	4.606	49.009	49.009	0	0
Altri debiti	3.817.601	(364.907)	3.452.694	1.303.676	2.149.018	0
Totale debiti	8.372.204	(375.140)	7.997.064	2.522.582	5.474.482	0

Suddivisione dei debiti per area geografica

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

L'importo di euro 49.009 è composto da:

- euro 26.722 per contributi INPS IVS e contributi minori versati entro il 16 Gennaio 2019;
- euro 903 per contributi INPS Solidarietà versati entro il mese di Gennaio 2019;
- euro 996 per contributi INPS compensi collaboratori versati dalla Società nel mese di Gennaio 2019;
- euro 227 per INPDAP previdenza e credito versati entro il mese di Gennaio 2019;
- euro 20.051 per oneri previdenziali INPDAP su retribuzioni dei dipendenti del mese di Dicembre 2018 versati dalla Società nel mese di Gennaio 2019;
- euro 110 per trattenute sindacali effettuate sulle retribuzioni del mese di Dicembre 2018.

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. In data 2/04/2019 presso la Corte d'appello di Firenze Sezione lavoro si terrà l'udienza per la definizione dei contributi minori dovuti per gli ex Dipendenti Pubblici. In data 11/06/2019 presso il Tribunale Ordinario di Arezzo si terrà l'udienza relativa alla definizione dei contributi minori dovuti per i dipendenti iscritti alla gestione INPS.

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 di UBI Banca 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.

Altri debiti

La voce è composta come segue:

Il *debito verso Comuni Lode per canone di concessione*, pari a euro 475.552 esprime il residuo versamento da effettuare nella cassa dei Comuni in virtù del contratto di servizio in vigore al 31/12/2018.

Il debito verso *Regione Toscana fondi vincolati Gestione Speciale* pari a euro 1.429.996 (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 2018 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 2018 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 62.118, per gli alloggi Ex Demanio ammonta ad euro 10.258, le riscossioni per il diritto di prelazione ai sensi della stessa Legge 560/93 ammontano ad euro 18.821, al netto dei compensi per la gestione rientri 1,5% che sono pari ad euro 2.041.

In data 17/09/2018 si è provveduto alla vendita di un alloggio posto in Pieve Santo Stefano Via Martiri della Libertà n. 30; l'alloggio è stato acquistato per euro 30.500,00 tramite espletamento di asta pubblica, era inserito nel piano di vendita predisposto ai sensi della legge Regionale 22/01/2014 n.5 dall'assemblea dei Comuni del Livello Ottimale di esercizio.

Nel corso dell'esercizio inoltre sono stati effettuati inoltre due versamenti per riscattare anticipatamente gli alloggi di:

- Bucine Via G. Pascoli n. 41 euro 4.274,63 scadenza ultima rata Dicembre 2019
- Capolona Via Caliano n. 11 euro 4.676,56 scadenza ultima rata Novembre 2023.

I *debiti da versare al momento dei rientri* corrispondono all'ammontare non scaduto (euro 206.379) dei crediti per capitale e interessi da cessione di alloggi emessi nell'esercizio 2018, 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 221.493; *Fondo Sociale Regionale ERP 1%* euro 155.213 esprimono l'ammontare delle contabilizzazioni previste dalla Legge Regionale 96 /96, da riversare nei conti vincolati presso la Tesoreria Provinciale dello Stato di Firenze.

La Legge Regionale n. 41/2015 che ha modificato ed integrato la Legge Regionale n. 96/1996 ha 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;

Con l'entrata in vigore della legge regionale n. 2/2019 restano confermati l'accantonamento al Fondo Social ERP, calcolato nella misura del 3% delle entrate dai canoni di locazione (art. 31), ed il calcolo del residuo da Gettito Canoni (art. 29)

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, comma 1 numero 6 del codice civile:

Area geografica		Totale
Debiti verso banche	3.471.464	3.471.464
Debiti verso fornitori	804.580	804.580
Debiti tributari	219.317	219.317
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	49.009	49.009
Altri debiti	3.452.694	3.452.694
Debiti	7.997.064	7.997.064

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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, comma 1 numero 6 del codice civile:

	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	3.471.464	3.471.464	0	3.471.464
Debiti verso fornitori	0	0	804.580	804.580
Debiti tributari	0	0	219.317	219.317
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	49.009	49.009
Altri debiti	0	0	3.452.694	3.452.694
Totale debiti	3.471.464	3.471.464	4.525.600	7.997.064

Qui di seguito si specificano per i debiti assistiti da garanzie reali le informazioni sulla scadenza, modalità di rimborso e tassi d'interesse:

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi ai debiti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile:

Finanziamenti effettuati da soci della società

Finanziamenti effettuati dai soci

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti i finanziamenti effettuati dai soci della società, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 19-bis del codice civile.

I finanziamenti ricomprendono anche quelli effettuati dai soggetti che esercitano l'attività di finanziamento e controllo.

Ristrutturazione del debito

Nell'esercizio corrente la società, non ha attivato operazioni di ristrutturazione del debito.

La seguente tabella evidenzia la suddivisione del debito in funzione della natura del creditore:

	Debiti ristrutturati scaduti	Debiti ristrutturati non scaduti	Altri debiti	Totale debiti	% Debiti ristrutturati	% Altri debiti
Debiti verso fornitori	0	0	804.580	804.580	0	100,00
Debiti verso banche	0	0	3.471.464	3.471.464	0	100,00
Debiti tributari	0	0	219.317	219.317	0	100,00
Debiti verso istituti di previdenza	0	0	49.009	49.009	0	100,00
Totale	0	0	4.544.370	4.544.370	0	100,00

C on riferimento a ciascun gruppo omogeneo di debiti oggetto di ristrutturazione, la seguente tabella riepiloga le caratteristiche e i benefici che ne sono derivati.

Ai fini di una migliore intelligibilità della situazione finanziaria, la tabella seguente, predisposta sulla base dello schema raccomandato dalla Consob, rappresenta la posizione finanziaria netta.

Ratei e risconti passivi

RATEI E RISCOINTI PASSIVI

I ratei passivi sono pari ad euro 58,00 relativamente all'acquisto di giornali e quotidiani nel mese di Dicembre 2018 liquidati nel mese di Gennaio 2019.

I risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi €24.498.648 (€23.522.800 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

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	0	58	58
Risconti passivi	23.522.800	975.790	24.498.590
Totale ratei e risconti passivi	23.522.800	975.848	24.498.648

C omposizione dei ratei passivi:

Composizione dei risconti passivi:

Nota integrativa, conto economico

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.

Valore della produzione

VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzata nel 2018 ammonta ad euro 6.606.661 (euro 6.431.736 esercizio Iprecedente).

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

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

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 categorie di attività:

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Locazione immobili in concessione	3.982.408
Amministrazione e manutenzione stabili	674.391
Servizi a comune fabbricati	921.083
Canoni alloggi proprietà	112.949
Ricavi delle prestazioni per interventi edilizi	0
Compensi tecnici interventi edilizi	0
Altri rimborsi e proventi	0
Totale	5.690.831

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

R icavi 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
Provincia di Arezzo	5.690.831
Totale	5.690.831

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi €810.253 (€ 677.094 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Contributi in conto esercizio	29.455	-29.455	0
Altri			
Altri ricavi e proventi	647.639	162.614	810.253
Totale altri	647.639	162.614	810.253
Totale altri ricavi e proventi	677.094	133.159	810.253

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Capitalizzazione costi attività tecnica euro 105.577 (€ 254.525 nel precedente esercizio) tale voce comprende i compensi ammessi dalla Regione Toscana per le attività tecniche svolte all'interno della Società: euro **86.786** per interventi costruttivi ed euro **18.791** per interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento.

Costi della produzione

COSTI DELLA PRODUZIONE

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Detti costi ammontano complessivamente a euro 35.226 (€ 35.849 nel precedente esercizio) e si riferiscono all'acquisto di cancelleria e stampati (19.111) carburanti e lubrificanti per automezzi (4.669) altri acquisti di materiali di consumo (1.077) ed euro (10.368) per costi acquisto carta per fotocopie e costo copie.

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi €3.092.719 (€ 2.691.668 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Spese di manutenzione e riparazione	1.363.810	104.548	1.468.358
Compensi agli amministratori	70.859	1.838	72.697
Pubblicità	1.000	-500	500

Consulenze fiscali, amministrative e commerciali	26.951	258	27.209
Spese telefoniche	40.563	3.914	44.477
Spese di viaggio e trasferta	1.084	-787	297
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	16.408	8.315	24.723
Altri	1.170.993	283.465	1.454.458
Totale	2.691.668	401.051	3.092.719

S pese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 351.209 (€349.929 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	349.929	1.280	351.209
Totale	349.929	1.280	351.209

O neri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi €687.438 (€ 561.698 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposte di bollo	16.801	31.579	48.380
ICI/IMU	15.908	0	15.908
Imposta di registro	70.604	20.155	90.759
IVA indetraibile	245.614	-4.980	240.634
Diritti camerali	410	53	463
Perdite su crediti	21.089	-2.359	18.730
Abbonamenti riviste, giornali ...	5.501	-914	4.587
Sopravvenienze e insussistenze passive	0	32.928	32.928
Altri oneri di gestione	185.771	49.278	235.049
Totale	561.698	125.740	687.438

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. L'introduzione della disposizione normativa prevista dall'art. 2427 co. 1, n. 13 c.c., non può essere interpretata che come un recupero nella nota integrativa di quegli elementi di ricavo o di costo che prima confluivano nella sezione degli oneri e proventi straordinari si espone qui il dettaglio:

- euro 14.662 per rimborsi di crediti dovuti a seguito dell'approvazione dei bilanci consuntivi dei condomini gestiti relativi ad esercizi precedenti;
- euro 50.487 per rate lavori accreditate erroneamente sul c/c aziendale invece che nei c/c intestati ai vari condomini gestiti relative ad anni precedenti;
- euro 55.962 per fatture emesse nell'anno 2018 ma di competenza di esercizi precedenti;
- euro 67.546 per riconciliazione saldi creditori utenti e clienti diversi.

Non si segnalano elementi che per l'eccezionalità della loro entità o della loro incidenza sul risultato d'esercizio, non sono ripetibili nel tempo.

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.

Proventi e oneri finanziari

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

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 35.932, 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 prudentiale valutazione delle possibilità di incasso. Per il dettaglio si rimanda a quanto esposto nella sezione dei Crediti.

Gli oneri finanziari ammontano ad euro 2.334 e rappresentano le spese di tenuta dei conti bancari ordinari e di quelli postali anno 2018.

- -

Nel corso dell'esercizio sono stati sostenuti interessi passivi riferiti ai mutui ipotecari accessi presso Ubi Banca SpA e Chianti Banca soc. coop .per complessivi euro 113.662.

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 per l'anno 2018

Composizione dei proventi da partecipazione

Proventi da partecipazione

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 11 del codice civile, il seguente prospetto riporta i proventi da partecipazione diversi dai dividendi:

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	111.328
Altri	2.334
Totale	113.662

Utili e perdite su cambi

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti la suddivisione degli utili e delle perdite su cambi derivanti dalla valutazione di fine esercizio rispetto a quelli effettivamente realizzati:

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, il seguente prospetto riporta i ricavi di entità o incidenza eccezionali:

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, il seguente prospetto riporta i costi di entità o incidenza eccezionali:

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

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

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale /trasparenza fiscale
IRES	35.361	0	0	12.837	
IRAP	24.239	0	0	0	
Totale	59.600	0	0	12.837	0

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 imponibili 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.

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%).

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	0
Totale differenze temporanee imponibili	0
Differenze temporanee nette	0
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	(52.443)
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	(20.759)
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	(73.202)

Dettaglio delle differenze temporanee imponibili

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Altre variazioni Ires	0	294.678	294.678	12,00%	35.361	0,00%	0
Altre variazioni Irap	0	621.502	621.502	12,00%	0	0,00%	24.239

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva

Il seguente prospetto, redatto sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, permette di riconciliare l'aliquota ordinaria Ires con l'aliquota effettiva.

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Aliquota d'imposta nominale	0,00	
Effetto delle differenze permanenti	0,00	
Redditi esenti	0	
Dividendi	0	
Costi indeducibili	0	
Altre differenze permanenti negative (positive)	0	
Aliquota effettiva	0,00	

Composizione e movimenti intervenuti nelle passività per imposte differite e nelle attività per imposte anticipate

Le tabelle sottostanti, distintamente per l'Ires e l'Irap, riepilogano i movimenti dell'esercizio, derivanti dagli incrementi per le differenze temporanee sorte nell'anno e dai decrementi per le differenze temporanee riversate delle voci "Fondo per imposte differite" e "Crediti per imposte anticipate".

	IRES	IRAP	TOTALE
1. Importo iniziale	0	0	0
2. Aumenti			
2.1. Imposte differite sorte nell'esercizio	0	0	0
2.2. Altri aumenti	0	0	0
3. Diminuzioni			
3.1. Imposte differite annullate nell'esercizio	0	0	0
3.2. Altre diminuzioni	0	0	0
4. Importo finale	0	0	0

	IRES	IRES	IRAP	TOTALE
Descrizione	da diff. tempor.	da perdite fiscali	da diff. tempor.	
1. Importo iniziale	0	0	0	0
2. Aumenti				
2.1. Imposte anticipate sorte nell'esercizio	0		0	0
2.2. Altri aumenti	0	0	0	0
3. Diminuzioni				
3.1. Imposte anticipate annullate nell'esercizio	0		0	0
3.2. Altre diminuzioni	0	0	0	0
4. Importo finale	0	0	0	0

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	0	
Crediti d'imposta su fondi comuni d'investimento	0	
Risultato prima delle imposte	0	
Valore della produzione al netto delle deduzioni		0
Onere fiscale teorico (aliquota base)	0	0
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	0	0
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	0	0
Rigiro differenze temporanee deducibili esercizi precedenti	0	0
Rigiro differenze temporanee tassabili esercizi precedenti	0	0
Differenze permanenti che non si riverteranno negli esercizi successivi	0	0
Imponibile fiscale	0	0
Utilizzo perdite fiscali pregresse	0	
Imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse	0	
Valore della produzione estera		0
Imponibile fiscale al netto valore produzione estera		0
Imposte correnti (aliquota base)	0	0
Abbattimenti per agevolazioni fiscali	0	0
Imposte correnti effettive	0	0

Nota integrativa, altre informazioni

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	Numero medio
Quadri	3
Impiegati	25
Altri dipendenti	1
Totale Dipendenti	29

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	40.856	25.279

Compensi al revisore legale o società di revisione

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile:

Categorie di azioni emesse dalla società

Categorie di azioni emesse dalla società

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 17 del codice civile relativamente ai dati sulle azioni che compongono il capitale della società, al numero ed al valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dai prospetti seguenti:

Titoli emessi dalla società

Titoli emessi dalla società

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 18 del codice civile relativamente ai titoli emessi dalla società sono desumibili dal prospetto seguente:

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Strumenti finanziari

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 19 del codice civile relativamente ai dati sugli strumenti finanziari emessi dalla società sono desumibili dal prospetto seguente:

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, il seguente prospetto riporta impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

Impegni

Garanzie

Passività potenziali

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni con parti correlate

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

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.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

Nome e sede legale delle imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte

Il seguente prospetto riporta le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 22 quinquies e 22 sexies del codice civile:

Luogo in cui è disponibile la copia 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

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Strumenti finanziari derivati

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

Informazioni relative a startup, anche a vocazione sociale, e PMI innovative

Informazioni richieste dalla legge in merito a Start-up e PMI innovative

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Destinazione del risultato d'esercizio

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

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 31.12.2018 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.

.....

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

Informazioni sui benefici pubblici (Legge 4 agosto 2017 n. 124 articolo 1 commi 125-129)

La legge 124/2017 richiede alle “**imprese** che ricevono sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere” dalle p.a. e dai soggetti a queste equiparati di pubblicare tali importi quando l'ammontare complessivo non sia inferiore a 10 mila euro nella nota integrativa del bilancio di esercizio.

In relazione all'arco temporale di riferimento la circolare 2/2019 del Ministero del Lavoro precisa che devono essere pubblicate tutte le somme effettivamente ricevute nell'anno solare (1.1-31.12) “indipendentemente dall'anno di competenza cui le medesime somme si riferiscono” (va quindi applicato il principio di cassa).

La disposizione precisa che l'obbligo di pubblicità decorre dal 2018 pertanto sono oggetto dell'obbligo gli importi percepiti a decorrere dal 1 gennaio 2018, la cui pubblicità dovrà essere assicurata nelle forme prescritte.

In questa prima applicazione, in attesa di ulteriori chiarimenti da parte del Ministero e dell'ANAC in merito all'ambito soggettivo ed alle tipologie di erogazioni oggetto dell'obbligo di rendicontazione; si è provveduto a riepilogare nella tabella sottostante i finanziamenti e i contributi erogati nell'anno 2018 dalla Regione Toscana che rappresentano per il nostro bilancio la parte più consistente dei movimenti di denaro pubblico:

Nota integrativa, parte finale

L'Organo Amministrativo

Dichiarazione di conformità del bilancio

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.