

Arezzo Casa - Società per Azioni

Capitale sociale euro 3.120.000,00# i.v.

Sede in Arezzo

Via Margheritone n. 6

R.I. di Arezzo - Cod. Fisc. 01781060510

Bilancio al 31 dicembre 2007

31.12.2007

31.12.2006

(Importi in euro)

S			
A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B	IMMOBILIZZAZIONI		
I	Immobilizzazioni Immateriali		
	1 Costi di impianto e ampliamento	41.377	67.859
	4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.110	3.934
	7 Altre immobilizzazioni immateriali		
	a) <i>Manutenzione straordinaria, recupero, risanamento beni di terzi</i>	8.473.019	6.594.793
	Totale immobilizzazioni immateriali	8.515.505	6.666.586
II	Immobilizzazioni Materiali		
	1 Terreni e fabbricati		
	a) <i>Terreni</i>	526.480	551.360
	b) <i>Fabbricati</i>	2.079.500	2.083.884
		2.605.980	2.635.244
	4 Altri beni		
	a) <i>Mobili e arredi</i>	50.788	56.423
	b) <i>Macchine per ufficio</i>	44.421	64.095
	c) <i>Automezzi</i>	2.491	7.475
	d) <i>Attrezzature</i>	0	1.117
		97.700	129.110
	5 Immobilizzazioni in corso e acconti		
	a) <i>Immobilizzazioni in corso e acconti Terzi</i>	5.115.250	2.361.248
	b) <i>Immobilizzazioni in corso e acconti di Proprietà</i>	17.192	0
	Totale immobilizzazioni materiali	7.836.123	5.125.602
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	16.351.628	11.792.188
C	ATTIVO CIRCOLANTE		
II	Crediti		
	1 Crediti verso utenti e clienti		
	a) <i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	1.388.600	1.587.317
	b) <i>Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	2.275.306	2.430.118
	Totale	3.663.906	4.017.435
	4bis Crediti Tributari		
	a) <i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	237.152	188.653
	Totale	237.152	188.653
	5 Crediti verso altri		
	a) <i>Crediti verso Regione Toscana ex ARER</i>		
	a.1 <i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	92.232	92.232
	Totale	92.232	92.232
	b) <i>Crediti verso lo Stato per mutui a suo carico a scadere</i>		
	b.1 <i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	23.000	23.000
	b.2 <i>Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	105.311	126.304
	Totale	128.311	149.304
	c) <i>Crediti verso comune S. Giovanni Valdarno</i>		
	c.1 <i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	603	603
	Totale	603	603
	d) <i>Crediti verso Regione Toscana per finanziamenti</i>		
	d.1 <i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	643.226	722.037
	Totale	643.226	722.037
	e) <i>Crediti diversi</i>		
	e.1 <i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	27.225	27.225
	Totale	27.225	27.225
	g) <i>Crediti verso ASL Arezzo</i>		

Bilancio al 31 dicembre 2007

31.12.2007

31.12.2006

(Importi in euro)

g.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	220.000	220.000
Totale	220.000	220.000
h) Anticipi a Professionisti		
h.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	81.416	21.198
Totale	81.416	21.198
i) Crediti verso Comune di Cortona		
i.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	55.000	55.000
Totale	55.000	55.000
l) Crediti verso Comune di Sansepolcro		
l.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	35.106	35.106
Totale	35.106	35.106
m) Crediti verso Comune di Montemignaiolo		
m.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	32.000	
Totale	32.000	

Bilancio al 31/12/2007

Pag.

n) Crediti verso Assicurazioni Alloggio incend.		
n.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	61.208	
Totale	61.208	
o) Crediti verso Comune di Arezzo		
o.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	14.500	
Totale	14.500	
Totale crediti	5.291.884	5.528.793

IV Disponibilità liquide

1 Depositi bancari e postali presso:

a) Depositi presso Tesoriere o Cassiere	9.076.731	8.863.658
b) C/c bancari e postali	420.695	163.486
c) Tesoreria Provinciale Stato Fondi CER	362.899	205.943
d) Tesoreria Provinciale Stato Fondi Legge 560/93	9.938.509	10.844.358
	19.798.835	20.077.445
3 Denaro e valori in cassa	3.040	2.340
Totale disponibilità liquide	19.801.875	20.079.785

TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE

25.093.759

25.608.578

RATEI E RISCONTI ATTIVI

42.043

40.741

Bilancio al 31.12.2007

Pag.

Bilancio al 31 dicembre 2007

31.12.2007

31.12.2006

(Importi in euro)

S Stato Patrimoniale - Passivo			
PATRIMONIO NETTO			
I	Capitale Sociale	3.120.000	3.120.000
IV	Riserva legale	8.927	3.072
V	Riserve Statutarie	8.927	3.072
VII	Altre riserve		
	b) Riserva rischi generici da stima di conferimento	1.409.906	1.409.906
	c) Riserve da arrotondamento		
	d) Riserva straordinaria da reinvestire	160.681	55.298
		1.570.587	1.465.204
VIII	Utili/Perdite portati a nuovo		
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	13.544	117.093
	TOTALE PATRIMONIO NETTO	4.721.985	4.708.441
FONDI PER RISCHI ED ONERI			
3	Altri fondi		
	a) Fondo Sociale Situazioni Disagio Economico	8.342	7.764
	TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	8.342	7.764
	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	292.928	232.672
	FONDO DI TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	292.928	232.672
DEBITI			
4	Debiti verso banche		
	a) Esigibili entro l'esercizio successivo	23.000	23.000
	b) Esigibili oltre l'esercizio successivo	105.311	126.304
	Totale	128.311	149.304
7	Debiti verso fornitori		
	a) Esigibili entro l'esercizio successivo	773.112	570.219
	Totale	773.112	570.219
12	Debiti tributari		
	a) Esigibili entro l'esercizio successivo	118.974	197.235
	Totale	118.974	197.235
13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
	a) Esigibili entro l'esercizio successivo	2.224	3.179
	Totale	2.224	3.179
14	Altri debiti		
	a) Debiti Gestione Speciale rientri vincolati		
	a.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	74.778	58.784
	a.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo	200.943	317.943
	Totale	275.721	376.727
	b) Debiti Gestione Speciale rientri non vincolati		
	b.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	25.606	15.126
	Totale	25.606	15.126
	c) Debiti Gestione Speciale Legge 560/93		
	a.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	1.885.761	2.302.810
	a. Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.775.044	
	Totale	3.660.805	2.302.810
	d) Debiti Gestione Speciale a scadere		
	d.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	490.000	430.000
	d.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.600.537	1.781.603
	Totale	2.090.537	2.211.603
	e) Debiti Fondo Sociale ERP 0,50%		
	e.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	404.776	404.776
	e.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo	211.892	
	Totale	616.668	404.776
	f) Debiti Fondo Residuo Gettito Canonici Lg.96/96		
	f.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	7.768	5.788
	Totale	7.768	5.788
	g) Debiti Fondo Sociale Regionale ERP 1%		

Bilancio al 31 dicembre 2007

31.12.2007

31.12.2006

(Importi in euro)

g.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	124.691	170.000
g.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo		95.546
Totale	124.691	265.546
h) Debiti per depositi cauzionali utenti ERP		
h.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	9.000	5.000
h.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo	355.831	346.796
Totale	364.831	351.796
i) Debiti LODE di Arezzo art.16 comma 3 contr.servizio		
i.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	321.692	369.193
Totale	321.692	369.193
l) Debiti diversi		
l.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	516.262	490.146
l.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo	130.926	182.086
Totale	647.188	672.232
Bilancio al 31.12.2007		Pag.
m) Depositi e ritenute ad imprese		
m.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	2.950	5.760
Totale	2.950	5.760
TOTALE ALTRI DEBITI	8.138.457	6.981.357
TOTALE DEBITI	9.161.078	7.901.294

RATEI E RISCONTI PASSIVI

1 RATEI PASSIVI		44
2 RISCONTI PASSIVI	27.303.098	24.591.292
Totale	27.303.098	24.591.336

TOTALE PASSIVO

31.12.2007

31.12.2006

Bilancio al 31 dicembre 2007

31.12.2007

31.12.2006

(Importi in euro)

C Conto Economico

VALORE DELLA PRODUZIONE			
1	Ricavi delle vendite e prestazioni		
	<i>b Da locazione Immobili in concessione</i>	5.186.882	4.991.280
	Totale	5.186.882	4.991.280
4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	51.805	150.173
5	Altri ricavi e proventi		
	<i>a) Rimborsi e proventi diversi</i>	143.549	315.951
	<i>b) Contributi in conto esercizio</i>		77.765
	Totale	143.549	393.716
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	5.382.236	5.535.169

COSTI DELLA PRODUZIONE			
6	Per materie prime sussidiarie, di consumo e merci	(27.175)	(32.493)
7	Per servizi		
	<i>a Spese generali</i>	(307.958)	(227.116)
	<i>b Spese della gestione immobiliare</i>	(1.819.777)	(2.091.989)
	<i>c Spese dell'attività costruttiva</i>	(318.693)	(50.385)
	Totale	(2.446.428)	(2.369.490)
8	Per godimento di beni di terzi	(321.692)	(309.755)
9	Per il personale		
	<i>a Salari e stipendi</i>	(1.203.870)	(1.288.667)
	<i>b Oneri sociali</i>	(353.613)	(359.663)
	<i>c Trattamento di fine rapporto</i>	(93.967)	(98.705)
	<i>e Altri costi</i>	(6.704)	(8.125)
	<i>f Incentivo legge 109/94</i>	(43.968)	(32.631)
	<i>g Incentivo legge 449</i>	(80.715)	(40.476)
	<i>h Lavoro interinale</i>	(8.422)	(47.591)
	Totale	(1.791.259)	(1.875.858)
10	Ammortamenti e svalutazioni		
	<i>a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	(30.971)	(43.683)
	<i>b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	(109.895)	(106.076)
	<i>c Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>		
	<i>d Svalutaz. dei crediti dell'attivo circolante e delle disp. liquide</i>	(6.507)	(7.229)
	Totale	(147.373)	(156.988)
13	Altri accantonamenti	(8.342)	(7.764)
14	Oneri diversi di gestione	(612.017)	(745.302)
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	5.354.286	5.497.650
	DIFFERENZA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	27.950	37.519

PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
16	Altri proventi finanziari		
	<i>d Proventi diversi dai precedenti</i>	248.513	242.852
17	Interessi ed altri oneri finanziari		
	<i>d Altri</i>	(2.083)	(8.414)
	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	246.430	234.438

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI			
20	Proventi Straordinari		
	<i>b Sopravvenienze attive/insussistenze passive</i>	195.005	117.976
	Totale	195.005	117.976
21	Oneri Straordinari		
	<i>b Sopravvenienze passive/insussistenze attive</i>	(357.069)	(87.475)
	Totale	(357.069)	(87.475)
	TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE	-162.064	30.501
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	112.316	302.458

22	Imposte sul reddito dell'esercizio		
	<i>a Correnti</i>		

Bilancio al 31 dicembre 2007

31.12.2007

31.12.2006

(Importi in euro)

IRES	(42.034)	(102.563)
IRAP	(56.738)	(82.802)
Totale	98.772	185.365
	13.244	117.003

Bilancio al 31.12.2007

Pag.

Nota Integrativa

Il Bilancio dell' Esercizio chiuso il 31/12/2007 di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'articolo 2423 c.1 C.C., corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico d'esercizio. Non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge.

Nella redazione del Bilancio d' Esercizio sono stati osservati i seguenti principi generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell' attività;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell' esercizio;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La struttura dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico è la seguente:

- lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico riflettono le disposizioni degli artt. 2423-ter, 2424 e 2425 del Codice Civile;
- non sono state indicate le voci che non comportano alcun valore;
- l' iscrizione delle voci di Stato Patrimoniale e Conto Economico è stata fatta secondo i principi degli artt.2424-bis e 2425-bis del Codice Civile;
- non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci;
- la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;
- tutti gli importi esposti in Bilancio e nella presente Nota Integrativa sono stati arrotondati all'unità di Euro.

CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI VALORI DI BILANCIO

I criteri di valutazione sono in linea con quelli prescritti dall'art. 2426 del Codice Civile, integrati dai Principi Contabili emanati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

In particolare i criteri utilizzati sono i seguenti:

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto (al netto delle quote di ammortamento imputate al conto economico) in base ad una prudente valutazione della loro utilità pluriennale, o in base al valore evidenziato in sede di conferimento del ramo d'Azienda ex ATER.

I costi di impianto e di ampliamento, iscritti con il consenso del Collegio Sindacale, sono ammortizzati in cinque quote costanti.

Immobilizzazioni immateriali

Fra le altre immobilizzazioni immateriali risultano iscritti i costi per manutenzioni straordinarie, recupero, risanamento e ristrutturazione sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei comuni.

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

<u>IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</u>	<u>Aliquota applicata</u>
COSTI DI IMPIANTO E DI AMPLIAMENTO	
Costi costituzione della Società	20%
CONCESSIONI, LICENZE, MARCHI E DIRITTI SIMILI	
Software in licenza d'uso	33,33%

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Manutenzione straordinaria, recupero, risanam. e ristruttur. beni di terzi -

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte sulla base dei costi sostenuti in relazione agli stati d'avanzamento dei lavori e/o realizzazione interna ai sensi dell'art. 2426 n.1 e sono esposte al netto del relativo fondo. Non sono state effettuate rivalutazioni economiche volontarie. La voce "Terreni e fabbricati" è stata ulteriormente suddivisa nelle voci "Terreni", "Fabbricati" e "Fabbricati realizzati in concessione".

In base ad una puntuale applicazione del principio contabile Oic 16, riletto alla luce delle novità fiscali introdotte dal D.L. 223/2006, e a seguito anche di una revisione delle stime sulla vita utile degli immobili strumentali, si è provveduto a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree sottostanti e perlinenziali. Il valore attribuito ai terreni, ai fini del suddetto scorporo è stato individuato sulla base di una perizia di stima che ha individuato il valore attribuibile al solo terreno con riferimento al momento dell'acquisto unitario del fabbricato strumentale, il cui costo comprendeva anche quello relativo all'area sottostante e

AREZZO Casa S.pa.

COD.FISCALE P.IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI AREZZO N. 01781060510

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

pertinenziale. L'importo comunque non supera il 20% del costo dell'immobile al netto di costi incrementativi capitalizzati come stabilito dal legislatore.

A partire dall'esercizio in chiusura, non si procede conseguentemente a stanziare l'ammortamento relativo al valore dei suddetti terreni, in quanto ritenuti, in base ad aggiornamenti delle stime aziendali, beni patrimoniali non soggetti a degrado e aventi vita utile illimitata. L'intero ammontare degli ammortamenti iscritti fino all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005 è stato imputato pro quota alla voce Terreni e alla voce Fabbricati come disposto dai commi 81 e 82 Legge 244/2007.

Nella voce Fabbricati realizzati in concessione sono stati iscritti gli importi degli alloggi costruiti e ultimati dalla società di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei comuni.

Le quote di ammortamento delle immobilizzazioni materiali sono state calcolate, per quanto di competenza, tenendo conto dell'utilizzo, della destinazione e della durata economico-tecnica dei beni sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione applicando le aliquote pianificate, che di seguito vengono riportate:

<u>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</u>	<u>Aliquota applicata</u>
TERRENI E FABBRICATI	
Terreni	-
Fabbricati	3%
Fabbricati realizzati in concessione	-
ALTRI BENI	
Mobili e arredi	12%
Macchine per ufficio	20%
Automezzi	25%

Le aliquote relative ad immobilizzazioni materiali per il primo anno d'ammortamento sono state ridotte al 50% in quanto il risultato così ottenuto non si discostava significativamente da quello calcolato in base all'effettiva durata del possesso. I beni strumentali di modesto costo unitario inferiore ad euro 516,46 e di ridotta vita utile sono completamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione.

Immobilizzazioni finanziarie

Non esistono immobilizzazioni finanziarie.

Crediti

I crediti, distinti tra quelli esigibili entro 12 mesi ed oltre 12 mesi, sono stati iscritti al loro valore nominale, rettificando quelli commerciali tramite un fondo rischi su crediti ritenuto congruo.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono iscritte per il loro effettivo importo e sono rappresentate dalle giacenze di Banca, c/c postale e cassa regolarmente riconciliate con le situazioni contabili rilevate al 31/12/2007.

Fondi per rischi ed oneri

Sono stati accantonati fondi per rischi e oneri destinati a coprire solo debiti di natura determinata e di esistenza certa.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

In tale voce è stato indicato l'importo calcolato a norma dell'art. 2120 del C.C.

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al loro valore nominale, distinguendo tra quelli esigibili entro ed oltre 12 mesi.

Ricavi e costi

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti, abbuoni e premi.

Criteri applicati nelle rettifiche di valore

I criteri di rettifica applicati nelle rettifiche di valore sono di seguito specificati:

Ammortamenti

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali sono stati calcolati sulla base della residua possibilità di utilizzazione del singolo cespite. I beni strumentali di modesto costo unitario, inferiore ad €. 516,46 e di ridotta vita utile, sono completamente spesati nell'esercizio di acquisizione.

Ratei e risconti attivi

Si rilevano risconti attivi relativi a polizze assicurative varie e bolli auto, costi sostenuti nell'esercizio in chiusura ma di competenza degli esercizi successivi.

Fondi per rischi ed oneri

Sono stati accantonati fondi per rischi ed oneri destinati a coprire solo debiti di natura determinata e di esistenza certa.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

In tale voce è stato indicato l'importo calcolato a norma dell'art. 2120 del C.C. .

Debiti

I debiti sono stati esposti in bilancio al loro valore nominale, distinguendo tra quelli esigibili entro ed oltre 12 mesi.

Ratei e risconti passivi

AREZZO Casa S.pa.

COD.FISCALE P.IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI AREZZO N. 01781060510

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

Fra i risconti passivi sono stati iscritti i finanziamenti ricevuti o in attesa di utilizzo destinati alla realizzazione degli interventi edilizi di ERP previsti dalle normative vigenti in materia.

Ricavi, proventi e oneri

I ricavi, proventi ed oneri sono stati determinati secondo il principio della competenza economica nel rispetto del criterio della prudenza, al netto degli sconti e abbuoni connessi con le prestazioni effettuate.

Imposte correnti

Le imposte sono state iscritte in base al calcolo del reddito imponibile effettuato in conformità alle disposizioni in vigore.

COMMENTO ALLE VOCI DI BILANCIO

STATO PATRIMONIALE

CREDITI VERSO SOCI

Non risultano crediti verso i soci in quanto le quote del capitale sociale sono state interamente versate alla data del 01/03/2004

IMMOBILIZZAZIONI

B.1) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Ai sensi dell'art.2427 n.2 del Codice Civile, si espone nelle tabelle seguenti i movimenti delle immobilizzazioni immateriali.

B.1.1) Costi d'impianto e d'ampliamento

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	132.410	Valore al 1/1/2007	67.859
		Acquisizioni	
		Spostamenti	
		Alienazioni	
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti	64.551	Ammortamenti	26.482
Valore al 31/12/2006	67.859	Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz. al 31/12/2006	-	Valore al 31/12/2007	41.377

AREZZO Casa S.pa.

COD.FISCALE P.IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI AREZZO N. 01781060510

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

B.1.4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili			
Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	47.353	Valore al 1/1/2007	3.934
		Acquisizioni	1.665
		Spostamenti	
		Alienazioni	
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti	43.419	Ammortamenti	4.489
Valore al 31/12/2006	3.934	Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz.al 31/12/2006	-	Valore al 31/12/2007	1.110

B.1.7) Altre Immobilizzazioni Immateriali

B.1.7.a) Manutenzione straordinaria,recupero,risanamento e ristrutturazione beni di terzi

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	6.594.793	Valore al 1/1/2007	6.594.793
		Acquisizioni	4.643.516
Finanziamenti ERP		Finanziamenti ERP	2.765.290
		Spostamenti	
		Alienazioni	
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti		Ammortamenti	
Valore al 31/12/2006	6.594.793	Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz.al 31/12/2006	-	Valore al 31/12/2007	8.473.019

Con riguardo alle singole voci delle immobilizzazioni immateriali:

B.1.1) i costi di impianto e di ampliamento sono costituiti dalle spese di costituzione della società (spese notarili per l'atto costitutivo,compensi professionali per la redazione della perizia di stima per il conferimento dell' A.T.E.R. da parte dei Comuni soci e costi straordinari di riduzione del personale) e sono stati imputati nell'attivo dello stato patrimoniale in considerazione della loro utilità pluriennale, previo consenso del Collegio Sindacale;

B.1.4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili comprende i software in licenza d'uso;

B.1.7) altre immobilizzazioni immateriali comprende i costi di manutenzione straordinaria recupero risanamento e ristrutturazione effettuate sui beni di proprietà di terzi in dettaglio si ha la seguente situazione:

Interventi di manutenzione e recupero in corso	Costi al 31/12/2007
Montevarchi Pestello	238.402
Bibbiena Le Monache	1.869.052

AREZZO Casa S.pa.

COD.FISCALE P.IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI AREZZO N. 01781060510

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

Bibbiena restauro Chiesa	185.000
Caprese Michelangelo 2 alloggi Fragaiolo	18.070
Stia La Tintoria 22 alloggi	1.645.904
Stia La Tintoria 2 alloggi	145.082
Stia La Tintoria 9 alloggi	47.873
Capolona La Casella	30.096
Castiglion Fiorentino Piazza Stillo	1.072.385
Ciggiano Piazza Alta	60.699
Cortona Fossa del Lupo edificio scolastico	74.999
Montemignaio sala polivalente	90.207
Montemignaio Via Pieve	119.506
Montevarchi La Bartolea	1.661.778
Sansepolcro restauro Chiesa	154.261
Sansepolcro Via del Prucino	303.774
Sansepolcro Case Famiglia per ASL	220.000
Castelfocognano recupero 5 alloggi	24.668
Civitella Via di Mezzo	44.299
Marciano Chiana	87.044
Foiano Chiana S.S. Trinità	480
Sestino 6 alloggi	58.692
Bibbiena Le Monache	5.385
Poppi 1 alloggio	1.471
Cortona Fossa del Lupo	347
Poppi rifacimento copertura	15.951
Pieve S. Stefano Via Camaiti	1.315
Sansepolcro ex Ospedale	60.720
S. Giovanni Valdarno Ex Vecris	3.520
Cortona La Vigna	19.702
Anghiari Piazza Mameli	16.662
Pian di Sco' Faella	3.039
Pergine Valdarno recupero 4 alloggi	185.292
TOTALE	8.465.675

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

Sansepolcro Ex Chiesa Misericordia 7.344

Totali **8.473.019**

Interventi di manutenzione e recupero ultimati	Costi al 31/12/2007
Poppi recupero 1 alloggio	65.013
Pian di Sco' Faella	514
Sansepolcro ex Convento S. Agostino	2.376
Bibbiena Le Monache Quadriennio	2.198
Cortona Fossa del Lupo	234.177
Castel S. Niccolo' ex Casa del Fascio	20.128
Sansepolcro Ex Mattatoio	1.199
Poppi Rifacimento copertura	437.765
Montevarchi Via F.lli Cervi	6.328
Sansepolcro Ex Ospedale Legge 560/93	1.284.536
S. Giovanni Valdarno Ex Vecris	401.181
Pieve S. Stefano ex Mattatoio	309.874
TOTALI	2.765.290
Finanziamento	- 2.765.290

AREZZO Casa S.pa.

COD.FISCALE P.IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI AREZZO N. 01781060510
CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO
Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

B.II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Si evidenziano i movimenti delle immobilizzazioni materiali nel corso dell'esercizio.

B.II.1) Terreni e fabbricati

B.II.1.a) Terreni

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	551.361	Valore al 1/1/2007	526.480
		Acquisizioni	
Finanziamenti ERP		Finanziamenti ERP	
		Spostamenti	
		Alienazioni	
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti	24.881	Ammortamenti	
Valore al 31/12/2006	526.480	Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz.al 31/12/2006	-	Valore al 31/12/2007	526.480

B.II.1.b) Fabbricati

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	2.277.335	Valore al 1/1/2007	2.083.884
		Acquisizioni	39.414
Finanziamenti ERP		Finanziamenti ERP	
		Spostamenti	24.881
		Alienazioni	
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti	193.451	Ammortamenti	68.679
Valore al 31/12/2006	2.083.884	Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz.al 31/12/2006	-	Valore al 31/12/2007	2.079.500

B.II.1.c) Fabbricati realizzati in concessione

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	1.630.940	Valore al 1/1/2007	-
		Acquisizioni	1.679.280
Finanziamenti ERP	1.630.940	Spostamenti	
		Finanziamenti ERP	1.679.280
		Alienazioni	-
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti		Ammortamenti	
Valore al 31/12/2006	-	Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz.al 31/12/2006	-	Valore al 31/12/2007	-

B.II.1.c) fabbricati realizzati in concessione comprende i costi per gli interventi costruttivi ultimati trasferiti ai Comuni

Interventi costruttivi ultimati	Costi al 31/12/2007
Arezzo Marchionna	574.609
Sestino Via Mosconi	5.116
Monte S. Savino La Gora	7.930
Arezzo Indicatore 18 alloggi	43.797
Arezzo Ex Socoa 12 alloggi	963.673
Arezzo S. Giuliano	16.491
Cortona Camucia 12 all.	67.664
Urbanizzazione Comune S. Giovanni Valdarno	1.679.280
Finanziamento	- 1.679.280
	-

B.II.1.c) Urbanizzazioni per conto dei Comuni

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	63.290	Valore al 1/1/2007	-
		Acquisizioni	-
Finanziamenti ERP	63.290	Spostamenti	

AREZZO Casa S.pa.

COD.FISCALE P.IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI AREZZO N. 01781060510

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

		Finanziamenti ERP	-
		Alienazioni	-
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti		Ammortamenti	
Valore al 31/12/2006		- Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz.al 31/12/2006		- Valore al 31/12/2007	-
B.II.4) Altri beni			
B.II.4.a) Mobili e arredi			
Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	76.001	Valore al 1/1/2007	56.423
		Acquisizioni	3.708
Finanziamenti ERP		Finanziamenti ERP	
		Spostamenti	
		Alienazioni	
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti	19.578	Ammortamenti	9.343
Valore al 31/12/2006	56.423	Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz.al 31/12/2006	-	- Valore al 31/12/2007	50.788
B.II.4.b) Macchine per ufficio			
Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	122.029	Valore al 1/1/2007	64.095
		Acquisizioni	5.308
Finanziamenti ERP		Finanziamenti ERP	
		Spostamenti	
		Alienazioni	
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti	57.934	Ammortamenti	24.982
Valore al 31/12/2006	64.095	Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz.al 31/12/2006	-	- Valore al 31/12/2007	44.421
B.II.4.c) Automezzi			
Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	19.933	Valore al 1/1/2007	7.475
		Acquisizioni	
Finanziamenti ERP		Finanziamenti ERP	
		Spostamenti	
		Alienazioni	
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti	12.458	Ammortamenti	4.984
Valore al 31/12/2006	7.475	Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz.al 31/12/2006	-	- Valore al 31/12/2007	2.491
B.II.4.d) Attrezzature			
Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	1.167	Valore al 1/1/2007	50
		Acquisizioni	
Finanziamenti ERP		Finanziamenti ERP	
		Spostamenti	
		Alienazioni	
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti	1.117	Ammortamenti	50
Valore al 31/12/2006	50	Ammortamenti fiscali	

AREZZO Casa S.pa.

COD.FISCALE P.IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI AREZZO N. 01781060510

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

Rivalutaz. al 31/12/2006	-	Valore al 31/12/2007	-
--------------------------	---	----------------------	---

I beni strumentali con valore unitario inferiore a € 516,46 ammontano ad € 1.909,00 risultano ammortizzati per il loro intero ammontare.

B.II.5) Immobilizzazioni in corso e acconti**B.II.5.a) Fabbricati in corso di realizzazione in concessione**

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	4.661.944	Valore al 1/1/2007	2.982.664
		Acquisizioni	2.132.586
Finanziamenti ERP	1.679.280	Finanziamenti ERP	
		Spostamenti	
		Alienazioni	
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti		Ammortamenti	
Valore al 31/12/2006	2.982.664	Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz. al 31/12/2006	-	Valore al 31/12/2007	5.115.250

Interventi edilizi in corso	Costi al 31/12/2007
S. Giovanni Valdarno 12+6 all.	694.970
Terranuova Bracciolini 10 all.	748.093
Pratovecchio 8 all.	551.784
Arezzo Marchionna 38 all.	11.952
Sestino Via Mosconi 6 all.	4.607
Laterina Ponticino 6 all.	472.017
Loro Ciuffenna S. Giustino 6 all.	212.944
Arezzo S. Giuliano	18.757
Anghiari 6 all.	148.529
Arezzo Ex Socoa 12 all.	32.439
Arezzo Ex Socoa 30 all.	1.342.361
Arezzo Ex Consorzio Agrario 24 all.	727.144
Bucine 6 all.	118.433
Arezzo ex Socoa 8 alloggi	4.774
Civitella Chiana 6 all.	23.351
Stia località Papiano 6 all.	3.095
Totali	5.115.250

B.II.5) Immobilizzazioni in corso e acconti**B.II.5.b) Fabbricati in corso di realizzazione in proprietà**

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico		Valore al 1/1/2007	-
		Acquisizioni	17.192
Finanziamenti ERP		Finanziamenti ERP	
		Spostamenti	
		Alienazioni	
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti		Ammortamenti	
Valore al 31/12/2006	-	Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz. al 31/12/2006	-	Valore al 31/12/2007	17.192

AREZZO Casa S.pa.

COD.FISCALE P.IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI AREZZO N. 01781060510
 CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO
 Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

Interventi edilizi in corso	Costi al 31/12/2007
San Giovanni Valdarno Cetinale	12.522
Castel S. Niccolò Ex Salesiani	4.080
Foiano della Chiana ex Tav	589
Totale	17.192

PIATTIVO DI RICOGLTARE

C.II.) CREDITI

L'importo totale dei crediti è di euro 5.291.884 di cui euro 3.663.906 per crediti verso utenti e clienti, euro 237.152 per crediti tributari e euro 1.390.826 per crediti verso altri.

Nel complesso i crediti sono così costituiti:

VOCE	ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	DAL 2° AL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	OLTRE IL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	AL 31/12/2007	AL 31/12/2006	DIFFERENZE
C.II.1 CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI						
Alloggi e locali ERP	626.696	634.769	40.000	1.301.465	1.445.743	- 144.278
verso acquirenti di alloggi ERP per debito residuo	490.000	1.538.934	61.603	2.090.537	2.211.603	- 121.066
clienti diversi	278.411			278.411	367.317	- 88.906
fondo rischi su crediti	- 6.507			- 6.507	- 7.228	721
totale C.II.1	1.388.600	2.173.703	101.603	3.663.906	4.017.435	- 353.529

AREZZO Casa S.pa.

COD.FISCALE P.IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI AREZZO N. 01781060510

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

C.II.4 bis CREDITI TRIBUTARI	237.152			237.152	188.653	48.499
C.II.4 ter IMPOSTE ANTICIPATE						
C.II.5 CREDITI VERSO ALTRI						
Crediti verso regione Toscana	92.232			92.232	92.232	-
Crediti Verso Comune di S. Giovanni Valdarno	603			603	603	-
Crediti verso lo Stato per mutui a suo carico a scadere	23.000	92.000	13.311	128.311	149.304	20.993
Crediti verso Regione Toscana finanziamenti da erogare	643.226			643.226	722.037	78.811
Crediti verso ASL Arezzo	220.000			220.000	220.000	-
Anticipazioni e crediti diversi	27.225			27.225	27.225	-
Anticipi a professionisti	81.416			81.416	-	81.416
Crediti Comune di Cortona	55.000			55.000	-	55.000
Crediti Comune di Sansepolcro	35.106			35.106	-	35.106
Crediti Comune di Montemignaio	32.000			32.000		
Crediti Comune di Arezzo	14.500			14.500		
Crediti verso Ass. Alloggio incendiato	61.208			61.208		
totale C.II.5	1.285.516	92.000	13.311	1.390.827	1.211.401	71.718
TOTALE CREDITI C.II.	2.803.560	2.265.703	114.914	5.291.884	5.417.489	233.312

I Crediti verso acquirenti alloggi ERP evidenzia il residuo credito per rate di capitale non scadute al 31/12/2007, sorto a fronte delle cessioni di alloggi ERP ai sensi della Legge 513/77 e della Legge 560/93. I crediti in discorso, al momento dell'effettivo incasso (rientro), dovranno essere versati nel c/Tesoreria Provinciale Stato ; trovano quindi riscontro nella corrispondente voce del passivo. 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

C.IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE

Per quanto concerne le disponibilità liquide le stesse possono essere così dettagliate:

	Saldo iniziale	Variazioni	Saldo finale
DEPOSITI PRESSO TESORIERE O CASSIERE	8.863.658	213.073	9.076.731
C/C BANCARI E POSTALI	163.486	257.209	420.695
TESORERIA PROV.LE STATO FONDI CER	205.943	156.956	362.899
TESORERIA PROV.LE STATO FONDI L.560/93	10.844.358	- 905.849	9.938.509
ASSEGNI		-	
DENARO E VALORI IN CASSA	2.340	701	3.041
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	20.079.785	- 277.910	19.801.875

Gli incrementi/decrementi delle singole voci rispecchiano il normale funzionamento della società.

~~DIRAMTI RISCONTATTIVI~~

Non esistono ratei attivi. Sono stati invece rilevati risconti attivi pari ad € 42.043 relativi a polizze assicurative varie, costi sostenuti nell'esercizio in chiusura ma di competenza di esercizi futuri.

Dettaglio Risconti attivi	
Premi assicurativi	41.102
Diversi	941
Totale	42.043

AREZZO Casa S.pa.

COD.FISCALE P.IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI AREZZO N. 01781060510
 CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO
 Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

AL PATRIMONIO NETTO

Il capitale sociale è formato da n°3.120.000 di azioni al val ore nominale di un euro ad azione. Nell'esercizio non sono state emesse nuove azioni.

Il patrimonio netto ammonta ad euro 4.721.985 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 13.544 derivante dall'utile dell'esercizio chiuso al 31/12/2007.

Patrimonio netto	Consistenza iniziale	Pagamento dividendi	Altri movimenti	Utile/Perdita d'esercizio	Consistenza finale
Capitale sociale	3.120.000	-	-	-	3.120.000
Riserva legale	3.072	-	5.855	-	8.927
Riserva Statutaria	3.072	-	5.855	-	8.927
Altre riserve					
Riserva rischi gener.da stima di confer.	1.409.906	-	-	-	1.409.906
Riserva da arrotondamento ..	-	-	-	-	
Riserva straordinaria manutenzione e pronto intervento	55.298	-	105.383	-	160.681
totale altre riserve	1.465.204	-	105.383	-	1.570.587
Utile/perdita d'esercizio	117.093	-	-	13.544	13.544
Totale Patrimonio Netto	4.708.441	-	117.093	13.544	4.721.985

DI FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri esposti in bilancio per complessivi euro 8.342 sono costituiti soltanto dal "Fondo sociale situazioni disagio economico" previsto dall'articolo 32 bis della legge regionale 96/1996.

CONTRATTI DI TRATTAMENTO INERENTI IL RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il fondo ammonta a euro 292.928 registrando un incremento rispetto all'inizio dell'esercizio di euro 60.256 .

Nel corso dell'anno sono stati accantonati a tale fondo complessivamente euro 90.563,67 più euro 6.196,63 di rivalutazione in conformità alle previsioni di legge e a quanto al riguardo contenuto nel contratto collettivo; a fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo pari ad euro 20.398,99 per il pagamento dell'indennità di fine servizio al dipendente LANI Franco collocato a riposo in data 29/02/2007 ed euro 16.104,53 per il pagamento dell'indennità di fine servizio al dipendente CORADINI Luigi collocato a riposo in data 30/09/2007.

AREZZO Casa S.pa.

COD.FISCALE P.IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI AREZZO N. 01781060510

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

DEBITI

L'importo totale dei debiti ammonta a euro 9.161.078 di cui euro 128.311 per debiti verso Cassa DD.PP. per mutui passivi, euro 773.112 per debiti verso fornitori, euro 118.974 per debiti tributari, euro 2.224 per debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale e euro 8.138.457 per altri debiti.

L'ammontare dei debiti può essere così rappresentato anche in merito alla scadenza degli stessi:

VOCE	ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	DAL 2° AL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	OLTRE IL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	AL 31/12/2007	AL 31/12/2006	DIFFERENZE
D.04 DEBITI VERSO BANCHE						
Cassa DD.PP. Mutui GS	23.000	92.000	13.311	128.311	149.304	- 20.993
totale debiti verso banche D.04	23.000	92.000	13.311	128.311	149.304	- 20.993
D.06 ACCONTI						
totale acconti D.06						
D.07 DEBITI VERSO FORNITORI	773.112	-	-	773.112	570.219	202.893
D.12 DEBITI TRIBUTARI	118.974	-	-	118.974	197.235	- 78.261
D.13 DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVID.	2.224	-	-	2.224	3.179	- 955
D.14 ALTRI DEBITI						
debiti per Gest.Spec. Reg.ex CER vinc.art. 25 L.513/77	74.778	200.943		275.721	376.727	- 101.006
debiti per Gest.Spec. Reg.ex CER non vinc.art. 25 L.513/77	25.606	-	-	25.606	15.126	10.480
debiti per Gest.Spec. L.560/93	1.885.761	1.000.000	775.044	3.660.805	2.302.810	1.357.995
rientri vincol.Gestione Speciale a scadere	490.000	1.538.934	61.603	2.090.537	2.211.603	- 121.066
fondo sociale regionale ERP	404.776	211.892		616.668	404.776	211.892
debiti fondo residuo gettito canoni	7.768	-	-	7.768	5.788	1.980
debiti fondo sociale regionale 1%	124.691		-	124.691	265.546	- 140.855
debiti per depositi cauzionali	9.000	36.000	319.831	364.831	351.796	13.035
debiti verso i Comuni per canone concessorio art.16 contratto di servizio	321.692	-	-	321.692	369.193	- 47.501
debiti diversi	516.262	70.000	60.926	647.188	672.232	- 25.044
depositi e ritenute ad imprese	2.950			2.950	5.760	- 2.810
totale altri debiti D.14	3.863.284	3.057.769	1.217.404	8.138.457	6.981.357	1.157.100
TOTALE DEBITI D.	4.780.594	3.149.769	1.230.715	9.161.078	7.901.294	1.259.784

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

Non si rilevano ratei passivi.

I risconti passivi ammontano complessivamente a euro 27.303.098.

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

Di seguito si espone il dettaglio dei risconti passivi iscritti in bilancio:

DETTAGLIO RISCONTI PASSIVI	Importi espressi in migliaia di euro
<i>Fondi della Gestione Speciale</i>	
- Fondo Sociale Regionale 1% c/1804	€ 174.221
-Fondo Sociale ERP 0,50% c/1804	€ 188.678
-Cassa DD.PP. 2005	€ 1.882.033
-Cassa DD.PP. Bibbiena legge 513/77 articolo 25	€ 1.392.825
-Cassa DD.PP. Sansepolcro legge 513/77 articolo 25	€ 175.231
-Cassa DD.PP. 2006	€ 2.064.151
-Cassa DD.PP. 2007 Legge 513/77	€ 17.264
-Cassa DD.PP. 2007 Leggi varie	2.491.085
<i>totale</i>	<i>€ 8.385.488</i>
<i>Fondi Impegnati Vincolati Legge 560/93</i>	
-Risorse giacenti Banca Etruria	€ 3.462.583
-Risorse giacenti Banca d'Italia	€ 9.835.016
-Utilizzi anno 2005	€ 865.277
-Utilizzi anno 2006	€ 1.998.972
-Comune di Montemignaio	€ 36.336
-Utilizzi anno 2007	€ 2.146.797
<i>totale</i>	<i>€ 18.344.981</i>
<i>Finanziamento Comune di Cortona</i>	€ 75.000
<i>Fondi G.S. da utilizzare</i>	€ 231.129
<i>Finanziamento ASL Sansepolcro</i>	€ 220.000
<i>Finanziamento Comune di Montemignaio</i>	€ 32.000
<i>Finanziamento Comune di Arezzo</i>	€ 14.500
TOTALE	€ 27.303.098

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzata nel 2007 ammonta a euro 5.382.236.

A.1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

Non si sono rilevati ricavi delle vendite. I ricavi delle prestazioni di servizi rese nell'esercizio ammontano a euro 5.186.882 e si riferiscono a prestazioni effettuate solo nella provincia di Arezzo.

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

VOCE	IMPORTO
CANONI DI LOCAZIONE	
Canoni di alloggi di ERP di proprietà di terzi	3.460.031
Canoni di locali ad uso diverso da abitazione di proprietà di terzi	96.902
Totale canoni di locazione	3.556.933
CORRISPETTIVI E RIMBORSI AMMINISTRAZIONE STABILI	286.310
CORRISPETTIVI E RIMBORSI MANUTENZIONE STABILI	418.324
RIMBORSI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI A RIMBORSO	923.215
RICAVI PRESTAZIONI ATTIVITA' COSTRUTTIVA	2.100
Totale ricavi delle prestazioni dei servizi	5.186.882
TOTALE	5.186.882

L'affitto medio mensile per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica nell'esercizio 2007 risulta pari ad euro 103,15 che moltiplicato per n. 33.543 fatture emesse produce il risultato evidenziato alla voce " Canoni di alloggi ERP di proprietà di terzi".

A.4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

Tale voce espone un valore pari a euro 51.805 di cui euro 50.803 per spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi ed euro 1.002 per spese tecniche di realizzazione interventi di manutenzione straordinaria, risanamento, ristrutturazione alloggi ERP.

AREZZO Casa S.pa.

COD.FISCALE P.IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI AREZZO N. 01781060510
CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO
Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

A.5) ALTRI RICAVI E PROVENTI

Gli altri ricavi e proventi ammontano a euro 143.549. Non si rilevano contributi in conto esercizio.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

B.06) COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCÌ

Detti costi ammontano complessivamente a euro 27.175 e si riferiscono all'acquisto di cancelleria e stampati, combustibili per riscaldamento, carburanti e lubrificanti per automezzi ed altri acquisti di materiale di consumo.

B.07) COSTI PER SERVIZI

I costi per servizi esposti in bilancio ammontano a euro 2.446.428.

Di seguito si evidenziano le voci più rilevanti:

VOCE	IMPORTO
Spese generali	307.958
Spese della gestione immobiliare	
Spese di amministrazione degli stabili	122.322
Spese di manutenzione degli stabili	1.174.737
Spese di gestione dei servizi a rimborso	837.718
Totale spese della gestione immobiliare	2.134.777
Spese dell'attività costruttiva	3.693
Totale costi per servizi	2.446.428

Si precisa inoltre che fra le spese generali risultano annotati le indennità, i compensi, i rimborsi spese e tutti i costi inerenti agli amministratori e ai sindaci come dal seguente prospetto:

AMMINISTRATORI	€	42.239
SINDACI	€	34.026
	€	76.265

Si rileva inoltre che dal mese di Marzo 2007 fra le spese generali è annotato il compenso del Direttore Generale pari ad € 79.007.

B.08) COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI

Detta voce è riportata in bilancio per complessivi euro 321.692.

Tale costo riguarda il canone di concessione alloggi di ERP dovuto ai Comuni secondo quanto previsto dall'art.16 del contratto di servizio.

B.09) COSTI PER IL PERSONALE

L'importo complessivo dei costi del personale ammonta a euro 1.791.259, i valori stipendiali sono stati adeguati sulla base del CCNL Federcasa 2006/2007.

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

-salari e stipendi	1.203.870
-oneri sociali	353.613
-trattamento di fine rapporto	93.967
-trattamento di quiescenza e simili	
-altri costi del personale	6.704
-incentivo legge 109/94	43.968
-incentivo legge 449	80.715
- lavoro interinale	8.422
totale	1.791.259

Di seguito si rappresenta il prospetto del personale in servizio al 31/12/2007 e la suddivisione secondo i settori di attività della società e secondo quanto stabilito dall'art. 77 del CCNL Federcasa.

AREE	Quadri	A/1 e A/3	B/1 e B/2	B3	C2	TOTALE
Tecnica	1	6	4		1	12
Contabile	1	1	1	3	1	7
Affari generali	1	3	2	1	3	10

AREZZO Casa S.pa.

COD.FISCALE P.IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI AREZZO N. 01781060510

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

		3	10	7	4	5	29
--	--	---	----	---	---	---	----

Negli altri costi del personale sono comprese le visite mediche ex L. 626/94 ed i costi per la formazione del personale. Al 31/12/2007 i dipendenti in servizio erano pari a 29 unità, di cui uno a tempo determinato.

B.10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano ad euro 30.971 e sono relativi all'ammortamento dei costi di costituzione della società per euro 26.482 e all'ammortamento dei software in licenza d'uso per euro 4.489.

Per ulteriori dettagli in merito si rinvia a quanto detto in sede di analisi della voce "Immobilizzazioni immateriali" dello Stato Patrimoniale.

Nell'esercizio gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali effettuati ammontano a euro 109.895, come evidenziato sul prospetto riportato in sede di illustrazione della voce "Immobilizzazioni materiali".

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate svalutazioni di immobilizzazioni.

Le svalutazioni dei crediti verso gli utenti compresi nell'attivo circolante sono state di euro 6.507 a fronte di presunta inesigibilità dei canoni e dei servizi.

Non si è provveduto invece ad alcuna svalutazione delle disponibilità liquide.

B.13) ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce espone un importo di euro 8.342 e si riferisce all'accantonamento al fondo sociale situazioni disagio economico previsto dall'articolo 32bis della legge regionale 96/1996.

B.14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Tale posta è iscritta in bilancio per un valore di euro 612.017. Di seguito si rappresentano le poste che compongono tale voce:

ONERI DIVERSI DI GESTIONE	IMPORTO
Sopravvenienze passive	34.065
<u>Costi ed oneri diversi</u>	
-Contributi associativi	17.435
-Acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni varie	3.711
-Quota 0.50% valore locativo alla Gestione Speciale	248.068
-Quota fondo sociale regionale ERP	33.366
-Residuo gettito canoni 2%. art.23 L.R.96/1996	1.980
-Oneri diversi	923
totale costi ed oneri diversi	<u>305.484</u>
<u>Imposte indirette, tasse e contributi</u>	
-Imposta di registro	82.921
-Tasse concessioni governative	604
-Imposta di bollo	9.687
-ICI	6.642
-IVA indetraibile	172.111
-Altre imposte e tasse	155
-Bollo auto	348
Totale imposte indirette, tasse e contributi	<u>272.468</u>
TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE	612.017

Fra le poste più significative degli oneri diversi di gestione si evidenzia:

a) Quota al fondo sociale regionale ERP di euro 33.366, che corrisponde all' 1% dei canoni di locazione degli alloggi di ERP previsto dalla lettera a) del 1° comma dell'art.23 della legge regionale 96/1996;

b) Quota 0,50% valore locativo alla Gestione Speciale di euro 248.068 da versare al fondo sociale per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 13 della legge 457/78 previsto dalla lettera b) del 1° comma dell'art.23 della legge regionale 96/1996;

c) Residuo gettito canoni (cioè la differenza fra i proventi per canoni di locazione e accessori e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi di ERP) destinato alle finalità di cui all'art.25 della legge 513/1977 previsto dal 2° comma della legge regionale n.96/ 1996 per euro 1.980. Tale importo è stato determinato mediante la riclassificazione dei costi e dei ricavi inerenti l'attività di gestione del patrimonio di ERP.

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C.16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI

I proventi finanziari diversi pongono in evidenza soprattutto gli interessi attivi maturati sui cc/cc bancari e postali.

AREZZO Casa S.pa.

COD.FISCALE P.IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO IMPRESE DI AREZZO N. 01781060510

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

In dettaglio sono così distinti:

VOCE	IMPORTO
Interessi su depositi presso banche	181.248
Interessi su depositi presso Amministrazione Postale	3.617
Interessi da assegnatari per dilazione debiti	
Interessi da assegnatari per indennità di mora su canoni scaduti	63.280
Interessi su crediti diversi	368
TOTALE	248.513

Gli interessi e gli altri oneri finanziari sopportati dall'azienda nell'esercizio ammontano complessivamente a euro 2.083 e sono così costituiti:

VOCE	IMPORTO
Spese su depositi bancari e postali	1.903
Interessi su mutui	
Interessi ed oneri su altri debiti	180
TOTALE	2.083

PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

I proventi straordinari rilevati nell'esercizio 2007 sono pari ad euro 195.005

Gli stessi sono riferiti a sopravvenienze attive derivanti da fatti per i quali la fonte del provento è estranea alla gestione ordinaria e a componenti positivi relativi ad esercizi precedenti pari a euro 146.225 e dal recupero di crediti svalutati per euro 48.780.

Le insussistenze passive ammontano a euro 357.069.

Le stesse sono riferite a rimborsi per canoni affitto non dovuti pari a euro 109, e a componenti negativi relativi ad esercizi precedenti.

Nell'esercizio 2007 è stato rilevato il debito relativo al LODO Arbitrale in favore dell'Impresa Costruzioni Bologna Vincenzo & Figli srl prudenzialmente non è stato parimenti rilevato il ricavo derivante dall' eventuale rimborso da parte dell'Assicurazione.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito ammontano complessivamente ad euro 98.772 di cui imposte correnti euro 42.034 per IRES e euro 56.738 per IRAP.

Non si sono verificate le condizioni per rilevare imposte differite e anticipate.

Il RISULTATO DI ESERCIZIO viene determinato in un UTILE DI ESERCIZIO pari ad euro 13.544

sulla cui proposta di destinazione si rinvia alla relazione prevista dall'art. 2428, c.c.

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2007, composto da Stato patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

GLI AMMINISTRATORI:

LOSI Pedro Presidente firmato in data 31/03/2008

BONCOMPAGNI Fedele Consigliere firmato in data 31/03/2008

STORNI Romano Consigliere firmato in data 31/03/2008

MUGNAI Mauro Consigliere firmato in data 31/03/2008

PAGLIAI Maurizio Consigliere firmato in data 31/03/2008

Il sottoscritto LOSI Pedro legale rappresentante dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri della Società.

Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli art. 47 e 76 del DPR 445/2000.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale con autorizzazione Agenzia delle Entrate Direzione della Toscana n. 25667 del 04/05/2001.