

**Arezzo Casa - Società per Azioni**

Capitale sociale euro 3.120.000,00# i.v.

Sede in Arezzo

Via Margaritone n. 6

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

**Bilancio al 31 dicembre 2010**

31.12.2010

31.12.2009

(Importi in euro)

**Stato Patrimoniale - Attivo**

<b>A</b>	<b>CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCOR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>I</b>	<b>Immobilizzazioni Immateriali</b>		
	1 Costi di impianto e ampliamento	0	0
	4 Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	6.553	4.688
	7 Altre immobilizzazioni immateriali		
	a) <i>Manutenzione straordinaria, recupero, risanamento beni di terzi</i>	11.950.512	9.257.562
	<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>11.957.065</b>	<b>9.262.250</b>
<b>II</b>	<b>Immobilizzazioni Materiali</b>		
	1 Terreni e fabbricati		
	a) <i>Terreni</i>	653.360	653.360
	b) <i>Fabbricati</i>	2.204.622	2.279.895
		2.857.982	2.933.255
	4 Altri beni		
	a) <i>Mobili e arredi</i>	29.168	38.254
	b) <i>Macchine per ufficio</i>	26.787	18.088
	c) <i>Automezzi</i>	18.566	25.992
	d) <i>Attrezzature</i>	42.874	0
		117.395	82.334
	5 Immobilizzazioni in corso e acconti		
	a) <i>Immobilizzazioni in corso e acconti Terzi</i>	9.484.591	8.578.188
	b) <i>Immobilizzazioni in corso e acconti di Propriet.</i>	3.493.897	1.964.827
	<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>15.953.865</b>	<b>13.558.604</b>
	<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>27.910.930</b>	<b>22.820.854</b>
<b>C</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<b>II</b>	<b>Crediti</b>		
	1 Crediti verso utenti e clienti		
	a) <i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	991.081	1.235.682
	b) <i>Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	2.423.020	2.122.585
	<b>Totale</b>	<b>3.414.101</b>	<b>3.358.267</b>
	4bis Crediti Tributari		
	a) <i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	229.628	196.529
	<b>Totale</b>	<b>229.628</b>	<b>196.529</b>
	4ter Imposte Anticipate		
	b) <i>Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	4.251	1.507
	<b>Totale</b>	<b>4.251</b>	<b>1.507</b>
	5 Crediti verso altri		
	a) <i>Crediti verso Regione Toscana ex ARER</i>		
	a.1 <i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	79.058	92.232
	<b>Totale</b>	<b>79.058</b>	<b>92.232</b>
	c) <i>Crediti verso comune S. Giovanni Valdarno</i>		
	c.1 <i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	603	603
	<b>Totale</b>	<b>603</b>	<b>603</b>
	d) <i>Crediti verso Regione Toscana per finanziamenti</i>		
	d.1 <i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	899	22.636
	<b>Totale</b>	<b>899</b>	<b>22.636</b>
	e) <i>Crediti diversi</i>		
	e.1 <i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	34.391	33.745
	<b>Totale</b>	<b>34.391</b>	<b>33.745</b>

Bilancio al 31/12/2010

Pag.

1

<i>h) Anticipi a Professionisti</i>		
<i>h.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	36.676	24.856
Totale	36.676	24.856
<i>l) Crediti verso Comune di Sansepolcro</i>		
<i>l.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	3.479	14.624
Totale	3.479	14.624
<i>n) Crediti verso Assicurazioni Alloggio incend.</i>		
<i>n.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	7.272	7.272
Totale	7.272	7.272
<i>o) Crediti verso Comune di Arezzo</i>		
<i>o.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	37.529	42.306
Totale	37.529	42.306
<i>p) Crediti verso Assegnatari Capolona</i>		
<i>p.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	143.398	137.813
Totale	143.398	137.813
<i>q) Crediti verso Regione Toscana Edilizia Agevolata</i>		
<i>q.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	595.510	893.265
Totale	595.510	893.265
<i>r) Crediti verso Comune di Foiano della Chiana ex TAB</i>		
<i>r.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	200.000	647.933
<i>r.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	609.688	0
Totale	809.688	647.933
<i>s) Crediti verso Condomini Gestiti</i>		
<i>s.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	483	264.910
Totale	483	264.910
<i>t) Crediti verso Regione Toscana interventi fotovoltaico</i>		
<i>t.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	45.000	45.000
Totale	45.000	45.000
<i>u) Crediti verso Comune di Montevarchi e Bucine</i>		
<i>u.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	32.550	0
<i>u.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	245.504	0
Totale	278.054	0
<i>v) Crediti verso Regione Toscana interventi Misura "b"</i>		
<i>v.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	430.000	0
Totale	430.000	0
<i>z) Crediti verso Comune di sansepolcro Contratto di quartiere</i>		
<i>z.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	219.434	0
Totale	219.434	0
<b>Totale crediti</b>	<b>6.369.453</b>	<b>5.783.498</b>
<b>III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		
6 Altri titoli		
<i>a) Fondo Anima Liquidità</i>	1.500.227	0
<b>Totale attività finanziarie</b>	<b>1.500.227</b>	<b>0</b>
<b>IV Disponibilità liquide</b>		
1 Depositi bancari e postali presso:		
<i>a) Depositi presso Tesoriere o Cassiere</i>	6.067.434	8.130.140
<i>b) C/c bancari e postali</i>	1.034.331	496.824
<i>c) Tesoreria Provinciale Stato Fondi CER</i>	460.829	480.289
<i>d) Tesoreria Provinciale Stato Fondi Legge 560/93</i>	5.180.656	6.400.079
Totale	12.743.251	15.507.332
3 Denaro e valori in cassa	17.156	4.241
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>12.760.407</b>	<b>15.511.574</b>
<b>TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>20.630.087</b>	<b>21.295.071</b>
<b>D RATE E RISCOINTI ATTIVI</b>	<b>35.999</b>	<b>40.843</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>48.577.016</b>	<b>44.156.768</b>

**Stato Patrimoniale - Passivo**

<b>A</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
I	Capitale Sociale	<b>3.120.000</b>	<b>3.120.000</b>
IV	Riserva legale	<b>13.250</b>	<b>12.357</b>
V	Riserve Statutarie	<b>13.250</b>	<b>12.357</b>
VII	Altre riserve		
	b) Riserva rischi generici da stima di conferiment	1.409.906	1.409.906
	c) Riserve da arrotondamento		
	d) Riserva straordinaria da reinvestire	238.499	222.430
	e) Riserva rivalutazione D.L. 185/2008	435.340	435.340
		<b>2.083.745</b>	<b>2.067.676</b>
VIII	Utili/Perdite portati a nuovo		
IX	Utile (perdita) dell'esercizio	<b>24.745</b>	<b>17.853</b>
	<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>5.254.990</b>	<b>5.230.244</b>
<b>B</b>	<b>FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>		
	3 Altri fondi		
	a) Fondo Sociale Situazioni Disagio Economico	8.856	8.611
	<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>8.856</b>	<b>8.611</b>
<b>C</b>	<b>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO</b>	<b>572.300</b>	<b>485.823</b>
	FONDO DI TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	572.300	485.823
<b>D</b>	<b>DEBITI</b>		
	7 Debiti verso fornitori		
	a) Esigibili entro l'esercizio successivo	370.008	243.617
	Totale	<b>370.008</b>	<b>243.617</b>
	12 Debiti tributari		
	a) Esigibili entro l'esercizio successivo	119.620	111.767
	Totale	<b>119.620</b>	<b>111.767</b>
	13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza soc		
	a) Esigibili entro l'esercizio successivo	44.464	2.354
	Totale	<b>44.464</b>	<b>2.354</b>
	14 Altri debiti		
	a) Debiti Gestione Speciale rientri vincolati		
	a.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	5.708	87.657
	a.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo	87.656	130.943
	Totale	<b>93.364</b>	<b>218.600</b>
	b) Debiti Gestione Speciale rientri non vincolati		
	b.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	2.730	
	b.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo	61.785	61.788
	Totale	<b>64.515</b>	<b>61.788</b>
	c) Debiti Gestione Speciale Legge 560/93		
	c.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	687.000	970.876
	c.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo	4.854.147	3.883.506
	Totale	<b>5.541.147</b>	<b>4.854.382</b>
	d) Debiti Gestione Speciale a scadere		
	d.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	270.000	342.254
	d.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.753.744	1.516.237
	Totale	<b>2.023.744</b>	<b>1.858.491</b>
	e) Debiti Fondo Sociale ERP 0,50%		
	e.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	247.905	
	e.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo	980.562	980.562
	Totale	<b>1.228.467</b>	<b>980.562</b>
	f) Debiti Fondo Residuo Gettito Canonici Lg.96/96		
	f.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	1.587	
	f.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo	62.309	62.309
	Totale	<b>63.896</b>	<b>62.309</b>
	g) Debiti Fondo Sociale Regionale ERP 1%		
	g.1 Esigibili entro l'esercizio successivo	35.424	71.578
	g.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo	71.578	
	Totale	<b>107.002</b>	<b>71.578</b>

Bilancio al 31.12.2010

Pag.

3

<i>h) Debiti per depositi cauzionali utenti ERP</i>		
<i>h.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	10.000	11.000
<i>h.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	395.645	384.422
Totale	<b>405.645</b>	<b>395.422</b>
<i>i) Debiti LODE di Arezzo art.16 comma 3 contr.se</i>		
<i>i.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	304.476	330.466
Totale	<b>304.476</b>	<b>330.466</b>
<i>l) Debiti diversi</i>		
<i>l.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	399.045	398.750
<i>l.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	45.474	55.316
Totale	<b>444.519</b>	<b>454.066</b>
<i>m) Depositi e ritenute ad imprese</i>		
<i>m.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	2.950	5.950
Totale	<b>2.950</b>	<b>5.950</b>
<i>n) Anticipazioni Comune di Castel S. Niccolò</i>		
<i>n.1 Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	100.000	390.209
<i>n.2 Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	190.806	
Totale	<b>290.806</b>	<b>390.209</b>
<b>TOTALE ALTRI DEBITI</b>	<b>10.570.531</b>	<b>9.683.822</b>
<b>TOTALE DEBITI</b>	<b>11.104.622</b>	<b>10.041.560</b>
<b>E RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>		
1 RATEI PASSIVI		0
2 RISCONTI PASSIVI	31.636.247	28.390.531
Totale	<b>31.636.247</b>	<b>28.390.531</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>48.577.016</b>	<b>44.156.768</b>

<b>Conto Economico</b>			
<b>A VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
1	Ricavi delle vendite e prestazioni		
	<i>b Da locazione Immobili in concessione</i>	4.220.518	5.393.684
	Totale	<b>4.220.518</b>	<b>5.393.684</b>
4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	<b>73.604</b>	<b>256.342</b>
5	Altri ricavi e proventi		
	<i>a) Rimborsi e proventi diversi</i>	92.908	76.044
	<i>b) Contributi in conto esercizio</i>	0	45.000
	Totale	<b>92.908</b>	<b>121.044</b>
	<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>4.387.030</b>	<b>5.771.069</b>
<b>B COSTI DELLA PRODUZIONE</b>			
6	Per materie prime sussidiarie, di consumo e merci	<b>(37.870)</b>	<b>(37.979)</b>
7	Per servizi		
	<i>a Spese generali</i>	(294.299)	(307.430)
	<i>b Spese della gestione immobiliare</i>	(1.301.942)	(2.697.362)
	<i>c Spese dell'attività costruttiva</i>	(83.221)	(107.883)
	Totale	<b>(1.679.461)</b>	<b>(3.112.675)</b>
8	Per godimento di beni di terzi	<b>(304.476)</b>	<b>(330.466)</b>
9	Per il personale		
	<i>a Salari e stipendi</i>	(1.326.734)	(1.299.546)
	<i>b Oneri sociali</i>	(353.785)	(370.494)
	<i>c Trattamento di fine rapporto</i>	(111.263)	(112.926)
	<i>e Altri costi</i>	(1.940)	(1.487)
	<i>f Incentivo legge 109/94</i>	(0)	(0)
	<i>g Incentivo legge 449</i>	(0)	(0)
	<i>h Lavoro interinale</i>	(32.239)	(11.563)
	Totale	<b>(1.825.962)</b>	<b>(1.796.016)</b>
10	Ammortamenti e svalutazioni		
	<i>a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>	(19.910)	(24.775)
	<i>b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>	(110.547)	(107.762)
	<i>c Altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>		
	<i>d Svalutaz. dei crediti dell'attivo circolante e delle di</i>	(6.846)	(7.051)
	Totale	<b>(137.303)</b>	<b>(139.587)</b>
13	Altri accantonamenti	<b>(8.856)</b>	<b>(8.611)</b>
14	Oneri diversi di gestione	<b>(646.695)</b>	<b>(560.872)</b>
	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>4.640.623</b>	<b>5.986.204</b>
	<b>DIFFERENZA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>-253.593</b>	<b>-215.135</b>
<b>C PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
16	Altri proventi finanziari		
	<i>d Proventi diversi dai precedenti</i>	<b>172.947</b>	<b>208.098</b>
17	Interessi ed altri oneri finanziari		
	<i>d Altri</i>	<b>(1.459)</b>	<b>(9.737)</b>
	<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	<b>171.487</b>	<b>198.361</b>
<b>D RIVALUTAZIONI DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>			
18	Rivalutazioni di Attività Finanziarie		
	<i>c Rivalutazioni di titoli iscritti nell'attivo circolante</i>	227	
	<b>TOTALE RIVALUTAZIONI DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	<b>227</b>	
<b>E PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>			
20	Proventi Straordinari		
	<i>b Sopravvenienze attive/insussistenze passive</i>	230.102	185.234
	Totale	<b>230.102</b>	<b>185.234</b>
21	Oneri Straordinari		
	<i>b Sopravvenienze passive/insussistenze attive</i>	(36.905)	(76.833)
	Totale	<b>(36.905)</b>	<b>(76.833)</b>
	<b>TOTALE DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>	<b>193.197</b>	<b>108.401</b>
	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>111.318</b>	<b>91.627</b>
22	Imposte sul reddito dell'esercizio		
	<i>a Correnti</i>		
	<i>IRES</i>	(42.705)	(27.327)
	<i>IRAP</i>	(46.612)	(47.954)

Bilancio al 31.12.2010

Pag.

5

<b>b Differite e anticipate</b>			
Utilizzi di imposte anticipate	0		0
Stanziamenti di imposte anticipate	2.744		1.507
	<b>Totale</b>	<b>86.573</b>	<b>0</b>
<b>23 Utile dell'esercizio</b>	<b>24.745</b>		<b>17.853</b>
<b>Bilancio al 31.12.2010</b>			<b>Pag. 6</b>

**Per il Consiglio di Amministrazione - Il Presidente**  
Firmato Gilberto Dindalini

IL SOTTOSCRITTO GILBERTO DINDALINI DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCRITTO E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI DELLA SOCIETA'. DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA RESA AI SENSI DEGLI ARTT. 47 E 76 DEL D.P.R. 445/2000.

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI AREZZO CON AUTORIZZAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE REGIONE TOSCANA N. 25667 DEL 04/05/2001.

## **Nota Integrativa**

Il Bilancio dell'Esercizio chiuso il 31/12/2010 di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'articolo 2423 c. 1 Codice Civile, è stato redatto in forma ordinaria. Corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute, è redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico d'esercizio. Non si sono verificati casi eccezionali che 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, applicando i criteri indicati nel seguito della nota integrativa;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

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

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

Le risultanze del Bilancio di questo Esercizio riflettono la scelta fatta a partire dalla data 01/01/2010 di rilevare, le spese anticipate e quanto percepito come rimborsi dalle amministrazioni condominiali gestite da questa società, come movimenti di natura finanziaria estranei alla normativa I.V.A. e con evidenza nei conti aventi natura patrimoniale e non tra quelli economici. Ciò ha prodotto quindi, una diminuzione dei Costi e dei Ricavi d'esercizio, ma ci ha permesso di poter tenere una gestione separata aprendo un c/c Bancario dedicato a questa attività, da cui si possono evidenziare tutti i movimenti effettuati nell'arco dell'anno 2010 per la gestione dei condomini svolta in nome e per conto di terzi.

## **Criteri applicati nella valutazione dei valori di Bilancio**

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

In particolare i criteri utilizzati sono i seguenti:

### **Immobilizzazioni**

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

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

**Immobilizzazioni Immateriali**

Fra le altre immobilizzazioni immateriali risultano iscritti i costi per manutenzione straordinaria, recupero, risanamento e ristrutturazione sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni del Lode Aretino.

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

<b>Immobilizzazioni Immateriali</b>	<b>Aliquota applicata</b>
<b>COSTI DI IMPIANTO E DI AMPLIAMENTO</b>	
Costi costituzione della Società	20%
<b>CONCESSIONI, LICENZE, MARCHI E DIRITTI SIMILI</b>	
Software in licenza d'uso	33,33%
<b>ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	
Manutenzione straordinaria, recupero, risanamento	
Ristrutturazioni beni di Terzi	0

**Immobilizzazioni Materiali**

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

In base ad una puntuale applicazione del principio contabile Oic 16, riletto alla luce delle novità fiscali introdotte dal D.L. 223/2006 e a seguito anche di una revisione delle stime sulla vita utile degli immobili strumentali s è provveduto a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree sottostanti e pertinenziali. Il valore attribuito ai terreni, ai fini del suddetto scorporo è stato individuato sulla base di una perizia di stima che ha individuato il valore attribuibile al solo terreno con riferimento al momento dell'acquisto unitario del fabbricato strumentale il cui costo comprendeva anche quello relativo all'area sottostante e pertinenziale. L'importo comunque non supera il 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati come stabilito dal legislatore.

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

Nell'esercizio 2008 la società si è avvalsa della facoltà prevista dal D.L. 185 del 29/11/2008 convertito dalla Legge 2 del 28/01/2009 modificata dal D.L. 5 del 10/02/2009, usufruendo della rivalutazione del fabbricato ad uso diretto sito nel Comune di Arezzo, Via Margaritone n. 6 e dell'area relativa a tale immobile. Il valore dei beni è stato determinato confrontando il valore di mercato con il residuo da ammortizzare dei beni stessi. In tal modo è stato calcolato il valore massimo della rivalutazione. Gli ammortamenti sono stati calcolati in ragione della vita utile residua del cespite, che non è stata modificata rispetto all'esercizio precedente.

Ai fini della rivalutazione è stata utilizzata la tecnica contabile di incremento del solo costo storico dell'immobile; in contropartita è stata iscritta nel patrimonio netto la "riserva di rivalutazione D.L. 185/2008", al netto dell'importo dell'imposta sostitutiva. Si intende usufruire infatti, della possibilità di riconoscere i nuovi valori anche ai fini fiscali, versando le relative imposte sostitutive: 3% per i beni ammortizzabili, 1,5% per i beni non ammortizzabili entro i termini previsti.

Si attesta che il valore netto dei beni rivalutati risultante in bilancio non eccede il costo di sostituzione del

suddetto fabbricato, fondatamente attribuibile in relazione alla capacità produttiva e al valore di mercato. Nella voce Fabbricati realizzati in concessione sono stati iscritti gli importi degli alloggi costruiti ed ultimati dalla società di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei comuni.

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

<b>Immobilizzazioni Materiali</b>	<b>Aliquota applicata</b>
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 ottenuto non si discostava significativamente da quello calcolato in base all'effettiva durata del possesso. I beni strumentali di modesto costo unitario inferiore ad € 516,46 e di ridotta vita utile sono completamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione.

#### **Immobilizzazioni finanziarie**

Non esistono immobilizzazioni finanziarie.

#### **Crediti**

I crediti distinti tra quelli esigibili entro 12 mesi ed oltre 12 mesi, sono stati iscritti al 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, cc/cc postali e cassa regolarmente riconciliate con le situazioni contabili rilevate al 31/12/2010.

#### **Ratei e risconti attivi**

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

#### **Fondi per rischi ed oneri**

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

#### **Trattamento di fine rapporto**

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

**Debiti**

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

**Ratei e risconti passivi**

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

**Ricavi, proventi ed oneri**

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

**Imposte correnti**

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

**Imposte anticipate**

Sono state rilevate imposte anticipate generate dalla differenza temporanea data dal valore dell'ammortamento relativo alla rivalutazione dell'immobile strumentale che produce un costo civilisticamente ammesso, ma fiscalmente deducibile in successivi esercizi.

Per le notizie riguardanti la natura dell'attività dell'impresa, l'andamento della gestione e la sua prevedibile evoluzione, nonché i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si rimanda al contenuto della relazione sulla gestione.

**Commento alle voci di bilancio****Stato Patrimoniale****A) Crediti verso Soci**

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

**B) Immobilizzazioni****B.1) Immobilizzazioni Immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali diverse dalle spese incrementative sul patrimonio immobiliare gestito, sono contabilizzate al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, e vengono assoggettate ad ammortamento per la quota ragionevolmente imputabile all'esercizio in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione economica.

I costi di impianto e di ampliamento sono rappresentati dalle spese sostenute per la costituzione della società (imposta di registro, diritti di rogito, spese di iscrizione nel Registro delle Imprese, etc...), iscritte con il consenso del Collegio Sindacale e ammortizzate in cinque anni per quote costanti.

La voce dei diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno accoglie il costo del software acquisito in licenza d'uso a tempo indeterminato; è ammortizzato per quote costanti in tre esercizi, inteso come periodo presunto di utilità dei costi per software, data l'elevata obsolescenza tecnologica cui è di norma sottoposto.

**IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

<i>Immobilizzazioni lorde</i>	<i>Costo storico</i>	<i>Ammortamenti</i>	<i>Valore al 31/12/2009</i>	<i>Rivalutazione al 31/12/09</i>	<i>Valore al 01/01/2010</i>	<i>Acquisizioni</i>	<i>Ammortamenti</i>	<i>Valore al 31/12/2010</i>
Costi di impianto e di ampliamento	132.410	132.410	0		0		0	0
Diritti utilizzazione opere ingegno	61.424	56.736	4.688		4.688	9.000	7.135	6.553
<b>TOTALE</b>	<b>193.834</b>	<b>189.146</b>	<b>4.688</b>	<b>0</b>	<b>4.688</b>	<b>9.000</b>	<b>7.135</b>	<b>6.553</b>

Nelle altre immobilizzazioni immateriali sono compresi i costi di manutenzione straordinaria, recupero, risanamento e ristrutturazione effettuate sui beni di proprietà di terzi.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono. Non si è proceduto alla capitalizzazione di oneri finanziari.

I movimenti della voce sono esposti nella tabella seguente:

<b>Immobilizzazioni lorde</b>	<b>Costo storico</b>	<b>Valore al 31/12/2009</b>	<b>Valore 01/01/2010</b>	<b>Acquisizioni</b>	<b>Finanziamenti ERP</b>	<b>Esercizio corrente</b>
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	9.257.562	9.257.562	9.257.562	2.692.950		11.950.512
<b>TOTALE</b>	<b>9.257.562</b>	<b>9.257.562</b>	<b>9.257.562</b>	<b>2.692.950</b>		<b>11.950.512</b>

In dettaglio si ha la seguente situazione:

<b>Interventi di manutenzione e recupero in corso</b>	<b>Costi al 31/12/2010</b>
Arezzo Tortala quadriennio	23.757
Arezzo Tortala/Montale/Alfieri	105.110
Arezzo Tortala/Alfieri	3.524
Arezzo Piazza Andromeda	27.169
Arezzo Via Darwin 8 alloggi	9.841
Arezzo Via Malpighi	285.875
Arezzo Via Concini Fotovoltaico	4.431
Arezzo Via XXV Aprile	1.140
Arezzo recupero ex scuola s. Gemignano	700.000
Bibbiena le Monache 21 alloggi	1.922.002
Bibbiena Le Monache restauro Chiesa	185.000
Bibbiena le Monache 3 alloggi completamento	33.438
Capolona La Casella 6 alloggi	587.195
Capolona Via Gramsci Fotovoltaico	1.953
Caprese Michelangelo recupero ex scuola Fragaiolo	173.548
Castel Focognano recupero 5 alloggi	415.205
Castiglion Fiorentino Piazza Stillo	1.077.553
Ciggiano Piazza Alta 1 alloggio	60.699
Civitella Viciomaggio fotovoltaico	3.878
Cortona Palazzo Cinaglia 1 alloggio	100.896
Cortona-Camucia Via Capitini	59.120
Cortona Vicolo della Vigna	1.704
Forano recupero 2 alloggi Via Della Resistenza	158.622
Foiano recupero 1 alloggio SS. Trinità	101.057
Montevarchi Pestello	249.666
Montevarchi Via Pascoli	108.861
Pergine Valdarno recupero 2 alloggi	189.763
Pieve S. Stefano Località Madonnuccia	337.158
Pieve S. Stefano ex Macelli	73.724
Poppi Via della Resistenza	1.727
Pratovecchio Via Aldo Moro	94.290
San Giovanni Valdarno Via Peruzzi	118.312
San Giovanni Valdarno Ex Vecris	8.354
Sansepolcro Via del Prucino	354.416
Sansepolcro Via Pier della Francesca	122.188
Sansepolcro Ospedali Riuniti	10.483
Sestino Via Mosconi	16.705
Stia La Tintoria 22 alloggi	1.858.035
Stia La Tintoria 2 alloggi	156.824
Stia La Tintoria 9 alloggi	58.064
	<b>9.801.286</b>

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

Sansepolcro Ex Chiesa della Misericordia	318.904
Sansepolcro Ex Manifattura Tabacchi	216.723
Sansepolcro Manutenzione straordinaria Loc. Palazzetta	674.045
Sansepolcro Ex Poste	329.602
Sansepolcro Parcheggio Molini	25.414
Sansepolcro Plesso scolastico Campaccio	10.641

	<b>1.575.329</b>
--	------------------

**Delibera Giunta Regionale Toscana n. 1011/2009 Misura "a"**

Arezzo/ Valdichiana	7.779
Valdarno/Valtiberina	25
Casentino	674.045
	<b>130.722</b>

**Delibera Giunta Regionale Toscana n. 323/2010 Misura "b"**

Poppi Badia Prataglia Hotel Mimosa	30.000
Poppi Badia Prataglia Via Nazionale	40.000
Castiglion Fiorentino S. Giuliano 24/26	110.000
Arezzo san Gemignano n. 5	250.000
	<b>430.000</b>

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

Caviglia Via Montetermini 1/3/5	13.174
	<b>13.174</b>

**11.950.512**

Interventi di manutenzione e recupero ultimati	Costi al 31/12/2010
Anghiari Piazza Mameli	16.662
Arezzo Via Darwin	6.367
Bibbiena Le Monache Quadriennio	7.583
Castel S. Niccolò ex Casa del Fascio	56.621
Chiusi della Verna Via Pericchi	76.740
Civitella Via di Mezzo	44.299
Cortona Fossa del Lupo	241.686
Corton Vicolo della Vigna	19.702
Forano Ex Distretto Sanitario	25.192
Montevarchi Via F.lli Cervi	6.328
Montevarchi La Bartolea	1.674.806
Montemignaio Via Pieve	120.014
Pian di Sco' Faella	3.552
Pieve S. Stefano ex Mattatoio	309.874
Pieve S. Stefano Via Camaiti	2.463
Poppi recupero 1 alloggio	66.784
Poppi Via Della resistenza	382.255
Poppi rifacimento copertura	472.953
San Giovanni Valdarno ex Vecris	413.967
Sansepolcro Ex Convento S. Agostino	2.655
Sansepolcro Ex Mattatoio	1.199
Sansepolcro Ex Ospedale	1.361.200
	<b>5.312.904</b>
Finanziamenti ERP	<b>-5.312.904</b>

Interventi di manutenzione e recupero ultimati	Costi al 31/12/2010
finanziati direttamente dagli Enti proprietari	
Sansepolcro Ambulatori ex ASL	205.000
Cortona Fossa del Lupo Sala Polivalente	74.999

Montemignaio Sala Polivalente	32.000
Montemignaio Sala Polivalente	67.156
	<b>379.156</b>
Finanziamenti	<b>-379.156</b>

## B II) Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

I valori iscritti sono rettificati dai rispettivi ammortamenti accumulati, calcolati a quote costanti sulla base della vita utile economica dei singoli cespiti che coincide con la residua possibilità di utilizzazione.

I coefficienti di ammortamento applicati sono i seguenti:

Hardware e macchine da ufficio elettroniche:	20%
Mobili, arredi e macchine da ufficio ordinarie:	12%
Impianti telefonici:	20%
Autovetture:	25%
Autocarri:	20%

Per le immobilizzazioni acquistate nell'esercizio 2010 i coefficienti sono stati ridotti alla metà.

L'attrezzatura minuta ed i materiali di consumo, intendendo per tali quelli di valore unitario inferiore a 516,46 euro, sono ammortizzate per il loro intero ammontare.

La società non ha acquisito beni mediante il perfezionamento di contratti di locazione finanziaria.

La società nell'anno 2008 si è avvalsa della facoltà prevista dal D.L. 185/2008, usufruendo della rivalutazione del fabbricato ad uso diretto sito nel Comune di Arezzo, Via Margaritone n. 6 e dell'area relativa a tale immobile. Il valore dei beni è stato determinato confrontando il valore di mercato con il residuo da ammortizzare dei beni stessi. In tal modo è stato calcolato il valore massimo della rivalutazione. Gli ammortamenti sono stati calcolati in ragione della vita utile residua del cespite, che non è stato modificata rispetto all'esercizio precedente. Ai fini della rivalutazione è stata utilizzata la tecnica contabile di incremento del solo costo storico dell'immobile. Si attesta che il valore netto dei beni rivalutati risultante in bilancio non eccede il costo di sostituzione del suddetto fabbricato, fondatamente in relazione alla capacità produttiva e al valore di mercato.

### IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

#### Terreni e fabbricati

##### Terreni

Immobilizzazioni lorde	Esercizio		Valore al		Acquisizioni	Rivalutazione	Ammortamenti	Esercizio corrente
	precedente	Ammortamenti	31/12/2009	01/01/2010				
Terreni	678.360	24.881	653.360	653.360	0	0	0	653.360
	<b>678.360</b>	<b>24.881</b>	<b>653.360</b>	<b>653.360</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>653.360</b>

##### Fabbricati

Fabbricati	2.661.877	381.982	2.279.895	2.279.895	4.653		79.926	2.204.622
	<b>2.661.877</b>	<b>381.982</b>	<b>2.279.895</b>	<b>2.279.895</b>	<b>4.653</b>	<b>0</b>	<b>79.926</b>	<b>2.204.622</b>
<b>TOTALE</b>	<b>3.340.237</b>	<b>382.007</b>	<b>2.933.255</b>	<b>2.933.255</b>	<b>4.653</b>	<b>0</b>	<b>79.926</b>	<b>2.857.982</b>

##### Fabbricati realizzati in concessione ultimati

Immobilizzazioni lorde	Esercizio		Valore al		Acquisizioni	Spostamenti	Finanziamenti		Esercizio corrente
	precedente	Finanziamenti ERP	31/12/2009	01/01/2010			ERP	ERP	
Interventi ultimati	1.789.489	1.789.489	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>	<b>1.789.489</b>	<b>1.789.489</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

In dettaglio abbiamo la seguente situazione:

<b>Interventi costruttivi ultimati</b>	<b>Costi al 31/12/2010</b>
Arezzo Ex Socoa 12 alloggi	1.015.927
Arezzo Indicatore 18 alloggi	43.797
Arezzo Marchionna 38 alloggi	601.622
Arezzo S. Giuliano 18 alloggi	42.387
Cortona Camucia 16 alloggi	67.664
Monte S. Savino La Gora 6 alloggi	7.930
Sestino Via Mosconi 6 alloggi	9.723
	<b>1.789.489</b>
Finanziamenti ERP	<b>-1.789.489</b>

#### Urbanizzazioni per conto dei Comuni

<i>Immobilizzazioni lorde</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Finanziamenti ERP</i>	<i>Valore al 31/12/2009</i>	<i>Valore al 01/01/2010</i>	<i>Acquisizioni</i>	<i>Spostamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
	63.290	63.290	0	0	0	0	
<b>Totale</b>	<b>63.290</b>	<b>63.290</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

#### Altri beni

<i>Immobilizzazioni lorde</i>	<i>Costo storico</i>	<i>Ammortamenti</i>	<i>Valore al 31/12/2009</i>	<i>Valore al 01/01/2010</i>	<i>Acquisizioni</i>	<i>Ammortamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
<b>Mobili e arredi</b>	87.325	48.981	38.254	38.254	1.470	10.556	29.168
<b>Macchine per ufficio</b>	145.101	127.013	18.088	18.088	16.658	7.959	26.787
<b>Automezzi</b>	29.706	3.714	25.992	25.992	0	7.426	18.566
<b>Attrezzature</b>	1.167	1.167	0	0	46.350	3.476	42.874
<b>Beni strumentali inferiori a 516,46</b>	4.279	4.279	0	0	1.202	1.202	0
<b>Totale</b>	<b>267.578</b>	<b>185.154</b>	<b>82.334</b>	<b>82.334</b>	<b>65.680</b>	<b>30.619</b>	<b>117.395</b>

### Immobilizzazioni in corso e acconti

#### Fabbricati in corso di realizzazione in concessione

<i>Immobilizzazioni lorde</i>	<i>Costo storico</i>	<i>Valore al 31/12/2009</i>	<i>Valore 01/01/2010</i>	<i>Acquisizioni</i>	<i>Finanziamenti ERP</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Interventi costruttivi in corso	8.578.188	8.578.188	8.578.188	1.984.057	1.077.654	9.484.591
<b>TOTALE</b>	<b>8.578.188</b>	<b>8.578.188</b>	<b>8.578.188</b>	<b>1.984.057</b>	<b>1.077.654</b>	<b>9.484.591</b>

<b>Interventi costruttivi in corso e acconti</b>	<b>Costi al 31/12/2010</b>
Anghiari 6 alloggi	218.393
Arezzo ex Consorzio Agrario 24 alloggi	890.501

Arezzo ex Socoa 12 alloggi	56.450
Arezzo Ex Socoa 30 alloggi	1.912.082
Arezzo Ex Socoa 30 alloggi completamento	494.459
Arezzo ex Socoa 8 alloggi	264.109
Arezzo Peep Pontato 8 alloggi	256.639
Arezzo Località S. Giuliano	18.757
Arezzo Peep S. Donnino 12 alloggi	200
Bucine 6 alloggi	123.611
Civitella della Chiana 6 alloggi	118.576
Latrina Ponticino 6 alloggi	444.014
Loro Ciuffenna S. Giustino	269.079
Montevarchi Località Levanella 16 alloggi	621
Pergine Valdarno Poggio Bagnoli 3 alloggi	27.138
Poppi località Sala 5 alloggi	6.372
Pratovecchio 8 alloggi	749.941
S. Giovanni Valdarno 18 alloggi	907.719
S. giovanni Valdarno 18 alloggi completamento	87.054
Sestino Via Mosconi	58.692
Stia Località Papiano 6 alloggi	20.295
Terranova Bracciolini 10 alloggi	808.854
	<b>7.658.350</b>
<i>Cantieri oltre il finanziamento</i>	
Arezzo ex Socoa 30 alloggi	187.372
Laterina Ponticino	156.344
S. Giovanni Valdarno 18 alloggi	107.197
Pratovecchio Pancaldi 8 alloggi	55.857
	<b>506.770</b>
A detrarre ammortamento	<b>-22.474</b>
<i>Edilizia Agevolata</i>	
Foiano della Chiana ex Tab 12 alloggi	<b>1.341.945</b>
	<b>9.484.591</b>

**Fabbricati in corso di realizzazione in proprietà**

<b>Immobilizzazioni lorde</b>	<b>Costo storico</b>	<b>Valore al 31/12/2009</b>	<b>Valore 01/01/2010</b>	<b>Acquisizioni</b>	<b>Esercizio corrente</b>
Interventi costruttivi in corso	1.964.827	1.964.827	1.964.827	1.529.070	3.493.897
<b>TOTALE</b>	<b>1.964.827</b>	<b>1.964.827</b>	<b>1.964.827</b>	<b>1.529.070</b>	<b>3.493.897</b>

San Giovanni Valdarno Località Cetinale 25 alloggi	1.749.095
Castel S. Niccolò Ex Collegio Salesiano 22 alloggi	1.744.802
	<b>3.493.897</b>

**C) ATTIVO CIRCOLANTE****C II) CREDITI**

L'importo totale dei crediti è di euro 6.369.453 di cui euro 3.414.101 per crediti verso utenti e verso acquirenti alloggi ERP relativamente alle rate non scadute al 31/12/2010; euro 229.628 per crediti tributari; euro 4.251 per imposte anticipate ed euro 2.721.472 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 31/12/2010	AL 31/12/2009	DIFFERENZE
<b>C.II.1 CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI</b>						
Alloggi e locali ERP	700.000	600.000	69.276	<b>1.369.276</b>	1.410.112	-40.836
Verso acquirenti di alloggi ERP per debito residuo	270.000	1.080.000	673.744	<b>2.023.744</b>	1.858.491	+165.253
Clienti diversi	27.927			<b>27.927</b>	96.715	-68.788
fondo rischi su crediti	-6.846			<b>-6.846</b>	-7.051	+205
totale C.II.1	991.081	1.680.000	743.020	<b>3.414.101</b>	3.358.267	+55.834
<b>C.II.4 bis CREDITI TRIBUTARI</b>	229.628			<b>229.628</b>	196.529	+33.099
<b>C.II.4 ter IMPOSTE ANTICIPATE</b>		4.251		<b>4.251</b>	1.507	+2.744
<b>C.II.5 CREDITI VERSO ALTRI</b>						
Crediti verso regione Toscana	79.058			<b>79.058</b>	92.232	-13.174
Crediti verso Comune di S. G. V.no	603			<b>603</b>	603	0
Crediti verso Regione Toscana per fotovoltaico	45.000			<b>45.000</b>	45.000	0
Crediti verso assegnatari Capolona	143.398			<b>143.398</b>	137.813	+5.585
Crediti verso Regione Toscana finanziamenti da erogare	899			<b>899</b>	22.636	-21.737
Crediti verso comune di Sansepolcro Contratto di Quartiere	219.434			<b>219.434</b>	0	+219.434
Anticipazioni e crediti diversi	34.391			<b>34.391</b>	33.745	+646
Anticipi a professionisti	36.676			<b>36.676</b>	24.856	+11.820

Crediti Comune di Montevarchi e Bucine	32.550	130.200	115.304	<b>278.054</b>	0	+278.054
Crediti Comune di Sansepolcro	3.479			<b>3.479</b>	14.624	-11.145
Crediti verso Condomini Gestiti	483			<b>483</b>	264.910	-264.427
Crediti Comune di Arezzo alloggi in locazione privati	37.529			<b>37.529</b>	42.306	-4.777
Crediti verso Ass. Alloggio incendiato	7.272			<b>7.272</b>	7.272	0
Crediti verso Regione Toscana Edilizia Agevolata	595.510			<b>595.510</b>	893.265	-297.755
Crediti verso Comune di Foiano della Chiana ex Tab	200.000	45.000	604.688	<b>809.688</b>	647.933	+161.755
Crediti verso Regione Toscana finanziamento D.G.R. 323/10	430.000			<b>430.000</b>	0	+430.000
totale C.II.5	1.866.282	175.200	699.992	<b>2.721.472</b>	2.227.195	+494.279
<b>TOTALE CREDITI C.II.</b>	<b>3.086.991</b>	<b>1.839.451</b>	<b>1.443.012</b>	<b>6.369.453</b>	<b>5.783.498</b>	<b>+585.955+</b>

La voce " **Crediti utenti alloggi e locali ERP**" accoglie i crediti sorti a fronte di ricavi e proventi imputati a conto economico nell'esercizio 2010. Mettendo a confronto il dato relativo al 31/12/2010 rispetto a quello del 31/12/2009 si rileva una diminuzione del valore nominale dei crediti pari a euro 40.836.

La voce "**Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P.**" evidenzia il residuo credito, per rate di capitale e interessi non scadute al 31.12.2010, sorto a fronte delle cessioni di alloggi E.R.P. fatte a tutto il 2010, ai sensi della Legge 560/93.

I crediti in discorso, al momento dell'effettivo incasso (rientro), dovranno essere versati alla Regione Toscana; trovano quindi riscontro nella corrispondente voce del passivo, iscritta per euro 2.023.744, pari alla somma tra le rate di capitale ed interessi non scaduti.

Trattandosi di crediti rilevati a fronte di un correlato debito iscritto nel passivo per pari importo e da corrispondere solo in caso di effettivo incasso dei primi, non si è reso necessario procedere ad alcuna svalutazione per rischio di inesigibilità.

**I crediti tributari** si riferiscono, quanto a euro 27.609 al credito I.V.A. risultante dalla dichiarazione IVA anno 2010 con il relativo ricalcolo del pro-rata di deducibilità ; euro 116.633 IRES riguardano le ritenute alla fonte su interessi attivi al 31/12/2010; euro 47.954 IRAP relativi agli acconti effettuati nel corso dell'anno 2010 come previsto dalla legge; euro 1.439 crediti per imposta di bollo assoluta in modo virtuale sulle fatture emesse durante l'anno 2010; euro 263 crediti per imposta di bollo assoluta in modo virtuale per tenuta libro giornale anno 2009; euro 35.731 riguardano le ritenute alla fonte del 4% effettuate dalla Regione Toscana nell'erogazione dei finanziamenti di edilizia Agevolata come previsto dalla normativa vigente.

**Imposte anticipate** imposte anticipate a fronte dell'ammortamento sulla rivalutazione della sede che produce in costo civilisticamente ammesso, ma fiscalmente deducibile in successive esercizi euro 4.251.

**I crediti verso la Regione Toscana** sono iscritti a fronte di finanziamenti richiesti ma non erogati; per pagamenti già effettuati da questa Società nei confronti delle imprese appaltatrici, comuni e professionisti. Tali finanziamenti riguardano erogazioni da parte del CER per euro 899, erogazioni relative alla costruzione di alloggi di edilizia agevolata euro 595.510; euro 430.000 per finanziamenti che riguardano il D.G.R. n. 323/10 Misura B; euro 79.058 per finanziamenti ex ARER ed euro 45.000 per

finanziamento inserimento impianti fotovoltaici.

**I crediti verso Condomini gestiti** sono pari ad euro 483 e riguardano le anticipazioni per pagamento dei servizi effettuate da questa Società, che verranno rimborsate nel corso dell'anno successivo al momento delle rendicontazioni condominiali.

Gli **altri crediti** (euro 1.570.523) sono relativi, in massima parte, a crediti verso Comuni per somme da rimborsare alla Società. Da rilevare il credito sorto nei confronti del Comune di Foiano della Chiana per la realizzazione dell'intervento di costruzione n. 12 alloggi ex TAB pari ad € 809.688 ed il credito sorto nei confronti dei Comuni di Bucine e Monteverchi per l'acquisto di n. 13 alloggi da destinare alla locazione in Monteverchi Piazzale Salvador Allende n. 14/20

#### C III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Tale voce accoglie i saldi dei conti accesi alle azioni, ai titoli, agli strumenti finanziari detenuti e destinati a permanere in azienda nel breve periodo (inferiore all'esercizio).

	Valore all'acquisto	Valutazione al 31/12/2010	Differenza
Fondo Anima Liquidità	1.500.000	1.500.227	+227

#### C IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE

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

Le disponibilità liquide sono composte e variare come segue:

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>			
Depositi presso Tesoriere o Cassiere	8.130.140	-2.062.706	6.067.434
C/c Bancari e Postali	496.824	537.507	1.034.331
Tesoreria Provinciale dello Stato Fondi CER	480.289	-19.460	460.829
Tesoreria Provinciale dello Stato Fondi Lg. 560/93	6.400.079	-1.219.423	5.180.656
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	4.241	12.915	17.156
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>15.511.573</b>	<b>-2.751.167</b>	<b>12.760.407</b>

Sui **C/c bancari vincolati**, intestati alla società, affluiscono i finanziamenti della regione Toscana per interventi edilizi, finalizzati alla costruzione di nuovi alloggi o alla manutenzione del patrimonio esistente, erogati sia con fondi CER sia ai sensi della L. 560/93, tali conti vengono utilizzati per il pagamento degli interventi medesimi e per il versamento dei rientri previsti. Sono correlati a Risconti Passivi.

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

## D) Ratei e risconti attivi

Non esistono ratei attivi. Sono stati invece rilevati risconti attivi pari ad euro 35.999 relativi a polizze assicurative varie, costi sostenuti nell'esercizio in chiusura ma di competenza di esercizi futuri.

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
<b>RISCONTI ATTIVI</b>			
Premi assicurativi	38.717	-5.798	32.919
Altri risconti attivi	2.126	954	3.080
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>40.843</b>	<b>-4.844</b>	<b>35.999</b>

## A) Patrimonio Netto

Il capitale sociale è suddiviso in 3.120.000 azioni ordinarie di nominali un euro ciascuna; le azioni sono

tutte nominative. Nell'esercizio non sono state emesse nuove azioni.

Il Patrimonio Netto ammonta ad euro 5.254.990 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 24.745 derivante dall'utile dell'esercizio chiuso al 31/12/2010 .

Le informazioni relative all'origine delle singole voci del Patrimonio Netto ed alla loro possibilità di utilizzazione, nonché all'eventuale avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono fornite nel prospetto seguente:

Patrimonio Netto	Consistenza iniziale	Pagamento dividendi	Altri movimenti	Utile/Perdita d'esercizio	Consistenza finale
Capitale Sociale	3.120.000	0			3.120.000
Riserva legale	12.357	0	893		13.250
Riserva Statutaria	12.357	0	893	0	13.250
Altre riserve:		0			
- Riserva rischi generici stima	1.409.906	0	0	0	1.409.906
- Riserva straordinaria manutenzione	222.430	0	16.069	0	238.499
- Riserva rivalutazione DL 185/2008	435.340	0	0	0	435.340
<b>Totale</b>	<b>5.212.390</b>	<b>0</b>	<b>17.853</b>		<b>5.230.245</b>
<i>Utile/Perdita d'esercizio</i>	<i>17.853</i>	<i>0</i>		<i>24.745</i>	<i>24.745</i>
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>5.230.243</b>	<b>0</b>	<b>17.853</b>	<b>24.745</b>	<b>5.254.990</b>

## B) Fondi per rischi ed oneri

Tale voce comprende gli stanziamenti atti a fronteggiare costi ed oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, e non correlabili a specifiche voci dell'attivo, Fondo Sociale Situazioni Disagio Economico previsto dalla Legge Regionale 96/96 articolo 32 bis per € 8.856.

## C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge ed ai contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Esso è determinato in base alle singole indennità maturate a favore dei dipendenti in forza alla data di riferimento del bilancio. L'importo di euro 572.300 è pari a quanto la società avrebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla chiusura dell'esercizio; le variazioni dell'esercizio sono riepilogate come segue:

	Esercizio precedente	Utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
<b>FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO</b>	<b>485.823</b>	<b>24.786</b>	<b>111.263</b>	<b>572.300</b>

## D) Debiti

L'importo totale dei debiti ammonta ad euro 11.104.622 di cui euro 370.008 per debiti verso fornitori; euro 119.620 per debiti tributari; euro 44.464 per debiti verso Istituti di Previdenza e di sicurezza sociale; si evidenzia che a partire dall'esercizio 2010 anche i versamenti a favore dell'INPDAP vengono effettuati tramite Modello F24 Telematico entro il 15 giorno del mese successivo a quello di riferimento delle retribuzioni ed euro 10.570.531 per altri debiti.

I debiti sono iscritti al valore nominale ritenuto rappresentativo del presumibile valore di estinzione.

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

VOCE	ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	DAL 2° AL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	OLTRE IL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	AL 31/12/2010	AL 31/12/2009	DIFFERENZE
<b><u>D.04 DEBITI VERSO BANCHE</u></b>						
Cassa DD.PP: Mutui GS	0	0	0	0	0	0
<b>Totale debiti verso banche D.04</b>	0	0	0	0	0	0
<b><u>D.06 ACCONTI</u></b>						
<b>totale acconti D.06</b>						
<b><u>D.07 DEBITI VESO FORNITORI</u></b>	370.008	0	0	<b>370.008</b>	243.617	+126.391
<b><u>D.12 DEBITI TRIBUTARI</u></b>	119.620	0	0	<b>119.620</b>	111.767	+7.853
<b><u>D.13 DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVID.</u></b>	44.464	0	0	<b>44.464</b>	2.354	+42.110
<b><u>D.14 ALTRI DEBITI</u></b>						
debiti per Gest.Spec. Reg.ex CER vinc.art. 25 L.513/77	5.708	6.000	81.656	<b>93.364</b>	218.600	-125.236
debiti per Gest.Spec. Reg.ex CER non vinc.art. 25 L.513/77	2.730	3.000	58.785	<b>64.515</b>	61.788	+2.727
debiti per Gest.Spec. L.560/93	687.000	700.000	4.154.147	<b>5.541.147</b>	4.854.382	+686.765
rientri vincol.Gestione Speciale a scadere	270.000	1.080.000	673.744	<b>2.023.744</b>	1.858.491	+165.253

fondo sociale regionale ERP	247.905	230.000	750.562	<b>1.228.467</b>	980.562	+247.905
debiti fondo residuo gettito canoni	1.587	1.600	60.709	<b>63.896</b>	62.309	+1.587
debiti fondo sociale regionale 1%	35.424	36.000	35.578	<b>107.002</b>	71.578	+35.424
debiti per depositi cauzionali	10.000	45.000	350.645	<b>405.645</b>	395.422	+10.223
debiti verso i Comuni per canone concessorio art.16 contratto di servizio	304.476	0	0	<b>304.476</b>	330.466	-25.990
debiti diversi	399.045	0	45.474	<b>444.519</b>	454.066	-9.547
depositi e ritenute ad imprese	2.950	0	0	<b>2.950</b>	5.950	-3.000
Anticipazioni Comune di Castel S. Niccolò	100.000	100.000	90.806	<b>290.806</b>	390.209	-99.403
<b>totale altri debiti D.14</b>	<b>2.067.825</b>	<b>2.200.600</b>	<b>6.302.106</b>	<b>10.570.531</b>	<b>9.683.822</b>	<b>+886.709</b>
<b>TOTALE DEBITI D.</b>	<b>2.601.917</b>	<b>2.200.600</b>	<b>6.302.106</b>	<b>11.104.622</b>	<b>10.041.560</b>	<b>+1.063.062</b>

**Debiti verso fornitori** tale voce rispecchia l'ammontare complessivo delle fatture ricevute ma non ancora saldate.

#### Debiti Tributarî

La voce è composta come segue:

<b>DEBITI TRIBUTARI</b>	<b>Esercizio precedente</b>	<b>Variazioni dell'esercizio</b>	<b>Esercizio corrente</b>
Iva in sospensione	9.919	-9.919	0
Erario c/Ritenute da vers.lav.autonomo	3.104	5.784	8.888
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	20.028	-388	19.640
Erario c/Ritenute collaboratori	0	660	660
Erario c/Ritenute condomini	3.389	-3.389	0
Addizionale Regionale	0	323	323
Addizionale Comunale	0	119	119
Imposta sostitutiva fondo rivalutazione	0	0	0
Ires a debito	27.327	15.378	42.705
Ritenuta fiscale su rivalutazione TFR	46	627	673
Irap a debito	47.954	-1.342	46.612
<b>Totale debiti tributarî</b>	<b>111.767</b>	<b>7.853</b>	<b>119.620</b>

L'importo per IRES ed IRAP esprime il debito, per imposte correnti, determinate secondo la miglior stima operabile alla data di redazione del bilancio; gli importi per ritenute corrispondono a quanto versato nel mese di gennaio 2011.

**Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale**

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni</i>	<i>Esercizio corrente</i>
<b>Debiti verso enti previdenziali</b>	<b>2.354</b>	<b>42.110</b>	<b>44.464</b>

Nell'importo di euro 44.464 sono compresi i contributi da versare all'Inps sui compensi del mese di Dicembre 2010 per euro 977; euro 410 rappresentano le ritenute sindacali ed i piccoli prestiti trattenuti nelle retribuzione del mese di Dicembre 2010; i restanti euro 43.077 rappresentano i contributi dovuti all'INPDAP riferiti alle retribuzioni del mese di Dicembre 2010 poiché da Ottobre 2010 anche per l'INPDAP devono essere effettuati versamenti tramite F24 telematico entro il 15° giorno del mese successivo alla liquidazione delle retribuzioni.

**Debiti per Enti diversi**

La voce rappresenta il debito nei confronti del Comune di Castel S. Niccolò per importi accreditati e solo parzialmente liquidati in base agli stati di avanzamento lavori maturati per l'intervento relativo al recupero dell'Ex Collegio Salesiano per la quota di parte Comunale.

**Altri debiti**

La voce è composta come segue:

Più in dettaglio si ha:

<b>Debiti verso LODE di Arezzo</b>	<i>Importo</i>
Verso Comuni Lode canone concessione 2010	304.476
<b>Totale</b>	<b>304.476</b>

Il **debito verso Comuni Lode per canone di concessione 2010**, pari a euro 304.476, deriva dall'importo di competenza del canone di concessione, calcolato sulla base del nuovo contratto di servizio articolo 15 firmato con il L.O.D.E. di Arezzo in data 8 Novembre 2010.

Il debito verso **Gestione Speciale per versamenti da effettuare** (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.

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.

Il debito verso **Gestione Speciale per versamenti da effettuare** (Legge 560/93), esprime l'ammontare degli incassi derivanti dalla cessione di alloggi E.R.P. estinzione diritto di prelazione, e da riversare nei conti vincolati presso la Tesoreria Provinciale dello Stato.

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 è proseguita l'attuazione del piano di vendita degli alloggi redatto in base alla legge Regionale 46 del 5.8.2009 alle condizioni di cui alla Legge 24.12.1993 n. 560.

Nell'esercizio 2010 si sono registrati n. 11 versamenti totali e n. 8 versamenti parziali del relativo prezzo relativi ad alloggi di proprietà ex A.T.E.R.

E' inoltre continuata la cessione degli immobili di proprietà dell' Ex Demanio dello Stato, che ha registrato n. 2 versamenti per contanti e n.1 pagamenti dilazionati.

Il totale generale incassato nel 2010 per cessioni ammonta ad € 371.274 per complessivi n. 23 alloggi.

Ad esse vanno aggiunte € 13.279 derivanti da estinzione del diritto di prelazione ai sensi della stessa Legge 560/1993

**I debiti da versare al momento dei rientri** corrispondono all'ammontare non scaduto (euro 2.023.744) dei crediti per capitale e interessi da cessione di alloggi, emessi nell'esercizio 2010, scaduto e non incassato commentato fra gli altri crediti del circolante.

**I debiti per Fondo Sociale ERP 0,50%** euro 1.228.467; **Fondo residuo gettito canoni** euro 63.896; **Fondo Sociale Regionale ERP 1%** euro 107.002 esprimono l'ammontare delle contabilizzazioni previste dalla Legge Regionale 96/96, da riversare nei conti vincolati presso la tesoreria Provinciale dello Stato.

**I debiti per Depositi Cauzionali utenti** rappresentano l'importo complessivo delle cauzioni versate dagli utenti al momento della consegna degli alloggi ERP (405.645).

**I debiti per Depositi e ritenute ad Imprese** corrispondono all'ammontare delle cauzioni versate in contanti per gare d'appalto da imprese (2.950).

Nella voce residuale relativa agli **altri debiti** sono comprese, le somme dovute ad associazioni di inquilini per euro ( 2.915) ed i debiti nei confronti del personale dipendente per salario accessorio da erogare nel corso dell'anno 2011.

La società non ha debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

## E) Ratei e Risconti passivi

**I risconti passivi** ammontano complessivamente a euro 31.636.247. Gli stessi sono interamente costituiti dai fondi vincolati a finanziare gli interventi di edilizia residenziale pubblica secondo le attuali normative in materia. Di seguito si espone il dettaglio dei risconti passivi iscritti in bilancio:

Risconti Passivi	Importi
------------------	---------

<b>Fondi della Gestione Speciale:</b>	
Fondo Sociale Regionale 1% c/1804	294.263,94
Fondo Sociale ERP 0,50% c/1804	186.024,88
Cassa DD.PP. 2005 interventi costruttivi	1.309.628,35
Cassa DD.PP. 2005 risanamenti	120.937,37
Cassa DD.PP. Legge 513/77	2.026.499,86
Cassa DD.PP. 2007 Legge 513/77	17.264,42
Cassa DD.PP. 2007 Leggi varie	2.491.084,86
Cassa DD.PP. 2008 Legge 513/77	2.623,99
Cassa DD.PP. 2008 Leggi varie	985.979,55
<b>Legge 513/77 2009</b>	<b>907,05</b>
<b>Cassa DD.PP.2009 Leggi varie</b>	<b>42.113,71</b>
<b>Cassa DD.PP.2010 Leggi varie</b>	<b>5.971,92</b>
<b>Totale</b>	<b>7.483.299,90</b>
<b>Fondi vincolati Legge 560/93:</b>	
Risorse giacenti Banca Etruria	2.713.762,13
Risorse giacenti Banca d'Italia	5.144.320,27
Utilizzi anno 2005	838.263,25
Utilizzi anno 2006	1.425.334,95
Comune di Montemignaio Banca d'Italia	36.336,20
Utilizzi anno 2007	2.079.641,04
Utilizzi anno 2008	2.327.994,09
Utilizzi anno 2009	1.959.256,00
<b>Utilizzi anno 2010</b>	<b>1.219.422,85</b>
<b>Totale</b>	<b>17.744.330,78</b>
<b>Fondi G.S. da utilizzare</b>	
<b>Finanziamento Comune di Arezzo</b>	<b>14.500,00</b>
<b>Finanziamento Contratto di Quartiere Sansepolcro</b>	<b>1.576.825,83</b>
<b>Finanziamento edilizia Agevolata</b>	<b>1.985.033,00</b>
<b>Finanziamento Comune di Foiano della Chiana</b>	<b>1.341.944,73</b>
<b>Finanziamento Misura "A" DGR 1011/2009</b>	<b>896.340,73</b>
<b>Finanziamento Misura "B" DGR 323/2010</b>	<b>430.000,00</b>
<b>TOTALE Complessivo</b>	<b>31.636.248,29</b>

## **Notizie sul Conto Economico**

I costi e i ricavi sono imputati al conto economico secondo il principio della competenza economica e nel rispetto del principio della prudenza; sono esposti in bilancio al netto degli sconti, premi e abbuoni.

Si ricorda che, ai sensi della Legge Regionale Toscana n. 77/1998, le funzioni attinenti alle nuove realizzazioni di interventi edilizi nonché quelle relative alla manutenzione straordinaria del patrimonio di E.R.P. sono obbligatoriamente svolte dai Comuni in forma associata mediante l'affidamento ad Arezzo Casa S.p.A. quale unico soggetto gestore.

Come già commentato nell'introduzione al Bilancio 2010 questo esercizio riflette la scelta fatta in data 01/01/2010 di rilevare le spese anticipate e quanto percepito come rimborsi dalle amministrazioni condominiali gestite da questa società, come movimenti di natura finanziaria estranei alla normativa I.V.A. e con evidenza nei conti aventi natura patrimoniale e non tra quelli economici.

Con riferimento a ciò alle singole voci si evidenzia quanto segue:

### **A) VALORE DELLA PRODUZIONE**

Il valore della produzione realizzata nel 2010 ammonta ad euro 4.387.030 .

#### **A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

Non si sono rilevati ricavi delle vendite.

I ricavi delle prestazioni di servizi rese nell'esercizio ammontano a euro 4.220.518 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

<b>Canoni di locazione</b>	
a Canoni di alloggi di ERP di proprietà di terzi	3.592.113
b Canoni di locali ad uso diverso da abitazione di proprietà di terzi	96.184
c Canoni emergenze abitative	35.457
<b>Totale canoni di locazione</b>	<b>3.723.754</b>
c <b>Corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili</b>	340.101
d <b>Corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili</b>	156.663
<b>Totale</b>	<b>4.220.518</b>

**Ricavi da locazione immobili di proprietà di terzi** (euro 3.723.754); derivano per euro 96.184 dai canoni di locazione maturati nel corso dell'esercizio per le unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione e per euro 3.592.113 dai canoni di locazione degli alloggi affidati in gestione diretta all'Azienda e per euro 35.457 dai canoni di alloggi di proprietà dei privati e della Fraternità dei Laici affittati per emergenze abitative tramite convenzione con il Comune di Arezzo

L'affitto medio mensile per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica nell'esercizio 2010 risulta pari ad euro 104,17 che moltiplicato per n. 34.482 fatture emesse produce il risultato evidenziato nella voce sopra indicata.

**Ricavi da amministrazione stabili** (euro 340.101); derivano:

- per euro 10.179 dal corrispettivo riconosciuto ad Arezzo Casa S.p.A. dalla Regione Toscana per la gestione contabile-amministrativa dei rientri finanziari ex art. 10 D.P.R. 1036/1972 (1,50% degli importi incassati nell'anno delle cessioni di alloggi di E.R.P. e dei canoni di locazione ante 1997);
- per euro 138.022 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti ;
- per euro 8.549 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e rimborsi spese di amministrazione;
- per euro 53.309 quale rimborso forfetario per diritti gare d'appalto;
- le rimanenti voci riguardano rimborsi spese addebitati agli utenti quali i procedimenti legali (33.936),spese postali (19.963),spese assicurazione stabili (7.145), corrispettivi per graduatorie per c/comuni (1.500), compenso per gestione alloggi privati (2.514),compenso per gestione alloggi Fraternita dei Laici (711) rimborso imposta di bollo (10.257), rimborso spese spedizione e stampa fatture (36.613), corrispettivi per fiscalità condomini gestiti (13.182) e rimborso quote alloggi autogestiti (4.221).

**Ricavi per manutenzione stabili** (euro 156.663) l'importo corrisponde alle spese di manutenzione a carico degli utenti o acquirenti di alloggi ERP (139.332) e a rimborsi da parte di compagnie assicurative per danni ai fabbricati (17.331).

#### **A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni**

**Capitalizzazione costi attività tecnica** (euro 73.604) in tale voce sono stati contabilizzati i compensi

previsti dalla Regione Toscana per le attività tecniche svolte all'interno della Società.

#### **A.5 a) Altri ricavi e proventi**

Gli altri ricavi e proventi ammontano complessivamente ad euro 92.908 e risultano così costituiti:

<b>Altri ricavi e proventi</b>		
a	Recupero istruttoria pratiche diverse	15.430
b	Recupero imposta di bollo e registro	3.729
c	Rimborso registrazione contratti appalto	4.983
d	Differenza canoni alloggi privati	6.713
e	Differenza canoni alloggi fraternità	418
f	Rimborso assicurazioni per infortuni dipendenti	1.892
g	Sanzione art. 28 e art. 37 legge 96/96	775
h	Corrispettivi per gare d'appalto	1.467
l	Penali per risoluzione appalti	47.294
f	Altri rimborsi e proventi diversi	10.207
<b>Totale</b>		<b>92.908</b>

## **B) COSTI DELLA PRODUZIONE**

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

Detti costi ammontano complessivamente a euro (37.870) e si riferiscono all'acquisto di cancelleria e stampati (32.128) carburanti e lubrificanti per automezzi (3.032) ed altri acquisti di materiali di consumo (2.710)

#### **B.07) Costi per Servizi**

La voce, pari a euro 1.679.461, comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa e di seguito dettagliati:

**a) Spese generali**

Compensi organi sociali	98.626
Polizze assicurative organi sociali	1.033
Contributi previdenziali collaboratori	9.087
Costi Agenzia lavoro interinale	4.598
Spese servizi sede	42.864
Spese postali e telefoniche	39.939
Manutenzione macchine ufficio	134
Gestione sistema informatico	10.707
Spese pubblicità	4.206
Consulenze e prest.professionali	37.205
Gestione automezzi	3.922
Buoni pasto al personale dipendente	20.494
Compenso direttore generale	11.227
Spese varie	7.550
Rimborsi spese trasferte	1.156
Spese gestione sistema qualità	1.551
<b>Totale</b>	<b>294.299</b>

**b) Gestione immobiliare:****- Spese di Amministrazione**

Assicurazione alloggi e locali	55.295
Stampa, spedizione e rendicontazione fatture	26.552
Procedimenti legali	25.820
Quote amministrazione alloggi condomini	13.714
Quote amministrazione stabili autogestiti	8.381
Rimborsi diversi	1.145
	<b>130.907</b>

**- Manutenzioni Ordinarie e pronto intervento**

Manutenzione ordinaria	<b>1.131.290</b>
<b>Canoni emergenza abitativa e Fraternita</b>	<b>39.744</b>

**- Altri servizi per gestione immobiliare**

Progettazioni	331
Consulenze Tecniche	39.633
Procedimenti legali	12.307
Spese varie	29.250
Commissioni collaudi	1.700
<b>Totale</b>	<b>83.221</b>
<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	<b>1.679.461</b>

Il costo dell'Organo Amministrativo e del Collegio Sindacale per il 2010 é stato di € 98.626 così suddivisi:

Compensi Consiglio di Amministrazione	53.015
Compensi Componenti Collegio Sindacale	45.611
<b>TOTALE</b>	<b>98.626</b>

Relativamente ai compensi del Collegio Sindacale si fa notare che per l'anno 2010 sono state applicate le nuove tariffe professionali entrate in vigore il 30 Ottobre 2010 (dm 169/2010) che contiene modifiche sostanziali in ordine ai criteri di calcolo del compenso per i sindaci di società.

### **Costi per godimento di beni di terzi**

L'importo di euro 304.476 rappresenta quanto dovuto dalla Società, in base all'art. 15 del contratto di servizio firmato in data 8 Novembre 2010, a titolo di canone di concessione del patrimonio immobiliare affidato dai Comuni Soci.

### **Costi per il Personale**

L'importo complessivo dei costi del personale ammonta a euro 1.825.962, i valori stipendiali sono stati adeguati sulla base del CCNL Federcasa 2008/2009. In base all'articolo 2 comma del CCNL Federcasa 2006/2009 questa Azienda ha erogato l'indennità di vacanza contrattuale per il mancato rinnovo entro tre mesi dalla data di scadenza.

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

<b>Costi del personale</b>	
a Salari e stipendi	1.326.734
b Oneri sociali	353.785
c Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	111.263
d Altri costi di personale	1.941
e Lavoro interinale	32.239
<b>Totale</b>	<b>1.825.962</b>

Negli altri costi del personale sono comprese le visite mediche ex L. 626/94, i costi per la formazione del personale e le quote di iscrizione agli ordini professionali per i dipendenti.

Al 31.12.2010 i dipendenti in servizio erano pari a 31 unità così classificate secondo quanto stabilito dall'art. 77 del C.C.N.L. Federcasa 2006-2009 (per il personale non dirigente) :

AREE	Quadri	A/1 A/2	B/1 e B/2	B3	C1/ C2	Totale
<b>Tecnica</b>	1	6	5		1	14
<b>Contabilità</b>	1	1	1	3	1	7
<b>Affari generali</b>	1	3	3		3	10
<b>Lavoro interinale</b>					1	1
	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>31</b>

In media, nell'esercizio, sono state occupate 31,67 unità. In data 31/08/2010 è stato collocato a riposo un dipendente dell'Area Tecnica ed in data 31/12/2010 è stata collocata a riposo una dipendente dell'Area Contabilità. E' proseguito nell'anno 2010 il contratto di lavoro interinale con l'Agenzia Umana di Arezzo per una unità per fronteggiare lavoro straordinario e urgente presso l'Area Affari Generali e poi

presso l' Area Contabilità.

### **Ammortamenti e svalutazioni**

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano ad euro 19.910 e sono relativi all'ammortamento dei software in licenza d'uso per euro 7.135 e all'ammortamento dei costi oltre i finanziamenti concessi dalla Regione Toscana per euro 12.775.

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 110.547 e sono relativi all'ammortamento del valore della sede per euro 79.926 e degli altri beni per euro 30.621, come evidenziato sul prospetto riportato in sede di illustrazione della voce "Immobilizzazioni materiali".

Le svalutazioni dei crediti verso gli utenti compresi nell'attivo circolante ammontano ad euro 6.846 pari allo 0,50% (1.369.276).

### **Altri accantonamenti**

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 8.856 accantonato per far fronte alle situazioni di disagio economico dell'utenza, pari allo 0,25% dei canoni di locazione riscossi nell'esercizio, secondo quanto stabilito dall'art.32-bis della L.R.96/96.

### **Oneri diversi di gestione**

Tale posta è iscritta in bilancio per un valore di euro 646.695. La voce comprende i costi e gli oneri della gestione caratteristica non iscrivibili nelle voci precedenti, nonché i costi di natura tributaria diversi da quelli per imposte dirette; sono dettagliati come segue:

<b>Oneri diversi di gestione</b>	
<b>Sopravvenienze e insussistenze passive:</b>	
Perdite su crediti	9.553
Arrotondamenti passivi	30
	<b>9.583</b>
<b>Costi ed oneri diversi</b>	
Contributi associativi (Federcasa , CISPEL)	16.261
Acquisto giornali, riviste e pubblicazioni	9.084
Accant.al F.do E.R.P. 0,50% valore locativo art.23 co.1 lett.b L.R.96	247.905
Accant.al F.do sociale reg. 1% canoni art.23 co.1 lett.a L.R.96	35.423
Residuo gettito canoni art.23 co.2 L.R.96	1.588
Oneri diversi	762
Sanzioni e altri costi non deducibili	27.203
	<b>338.226</b>
<b>Imposte Indirette, tasse e concessioni governative:</b>	
Imposta di registro	137.997
Imposta di bollo	7.321
Imposta di bollo fatture emesse	12.427
ICI	8.027
IVA indetraibile	130.744
Bollo auto	545
Tassa concessioni governative	516
Diritto annuale CCIAA	711
Imposta di bollo libro giornale	598
	<b>298.886</b>
<b>Totale</b>	<b>646.695</b>

**C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI****Proventi e oneri finanziari**

Interessi attivi Comune di Foiano della Chiana	27.385
Interessi attivi su conti bancari e postali	70.218
Interessi da assegnatari per indennità di mora	75.344
<b>Totale</b>	<b>172.947</b>

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

L'indennità di mora, pari a euro 75.344, corrisponde a quanto addebitato all'utenza per ritardi nei pagamenti, secondo quanto stabilito dall'art. 30 co. 3 della L.R.96/96.

Gli oneri finanziari ammontano ad euro 1.459 e rappresentano le spese di tenuta dei conti bancari ordinari e di quelli postali anno 2010.

**D) RIVALUTAZIONI DI ATTIVITA' FINANZIARIE**

La voce comprende le rivalutazioni dei titoli iscritti nelle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie in particolare del Fondo Anima Liquidità rilevando il nuovo valore al 31/12/2010(€ 227).

**E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI**

L'importo positivo netto di euro 193.197 rappresenta il saldo algebrico fra i proventi straordinari pari a euro 230.102 e gli oneri straordinari rilevati per euro 36.905.

**I proventi straordinari** per euro 230.102 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.

In particolare l'importo è così composto:

- euro 90.540 per chiusura di fornitori per importi risultati non dovuti e contabilizzazione spese cantieri precedentemente imputate al conto economico;
- euro 8.620 per incasso di canoni di locazione di esercizi precedenti;
- euro 130.942 per estinzione debiti mutui Cassa DD.PP. CER.

**Gli oneri straordinari** pari a euro 36.905 sono rappresentati da:

- ICI "ex Ater" relativa a esercizi precedenti per euro 3.424;
- Altri oneri straordinari vari per euro 33.481.

**Imposte sul reddito****a) Correnti**

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari a euro 90.072 è costituito dalla previsione per IRES e IRAP correnti. In particolare:

<b>Imposte dell'esercizio</b>	<b>Correnti</b>
Ires	42.705
Irap	46.612
<b>Totale</b>	<b>89.317</b>

<b>IRES</b>	<b>Esercizio Corrente</b>	
<b>IRES 2010</b>		
<b>Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e</b>		
<b>onere fiscale teorico</b>	<b>IMPONIBILE</b>	<b>IMPOSTA</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>111.318</b>	
<b>Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)</b>		<b>30.611</b>
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:</b>		
<b>Variazioni in aumento</b>		
- ' Q.ta amm.to rivalutazione	9.599	2.640
- ICI	8.027	2.207
- Indennità amministratori non pagate	119	33
- Altre differenze permanenti	39.508	10.865
<b>TOTALE VARIAZIONI</b>	<b>57.253</b>	<b>15.745</b>
<b>Variazioni in diminuzione</b>		
- IRAP 10%	4.667	<b>1.283</b>
- Altre variazioni	8.611	<b>2.368</b>
<b>TOTALE VARIAZIONI</b>	<b>13.278</b>	<b>-3.651</b>
<b>IRES di competenza</b>	<b>155.293</b>	<b>42.705</b>

## IRAP

## Esercizio Corrente

<b>IRAP 2010</b>		
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.220.518	
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	73.604	
Altri ricavi e proventi	92.908	
<b>Totale componenti positivi</b>		<b>4.387.030</b>
Costi per materie prime sussidiarie di consumo	37.870	
Costi per servizi	1.679.461	
Costi per il godimento di beni di terzi	304.476	
Ammortamento immobilizzazioni materiali	110.547	
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	19.910	
Oneri diversi di gestione	646.695	
<b>Totale componenti negativi</b>		<b>2.798.959</b>
<b>Differenza</b>		<b>1.588.071</b>
Costi compensi e utili di cui all'art.11 comma 1b) DL 446:		
Compensi collaboratori+contributi	<b>72.578</b>	
Rimborsi spese trasferte	<b>1.156</b>	
Buoni pasto dipendenti	<b>20.494</b>	
		<b>94.228</b>
Perdite su crediti		<b>9.553</b>
Imposta comunale sugli immobili		<b>8.027</b>
Altre variazioni in aumento		<b>36.946</b>
<b>Valore della produzione lorda</b>		<b>1.736.825</b>
Deduzioni art. 11 comma 1 lett a) DL 446		- <b>541.650</b>
<b>Valore dell' produzione netta</b>		<b>1.195.175</b>
<b>IRAP 3,9% di competenza</b>		<b>46.612</b>

**b) Anticipate**

Sono state rilevate imposte anticipate generate dalla quota di ammortamento relativo alla rivalutazione dell'immobile strumentale che produce un costo civilisticamente ammesso ma fiscalmente deducibile in successivi esercizi per euro 2.744.

**Risultato dell'esercizio**

<b>Risultato dell'esercizio</b>	<i>Esercizio Corrente</i>	<i>Esercizio Precedente</i>	<i>Variazione</i>
Risultato prima delle imposte	111.318	91.627	+19.691
Imposte sul reddito	89.317	75.281	+14.036
Imposte anticipate	+2.744	+1.507	+1.237
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>24.745</b>	<b>17.853</b>	<b>+6.892</b>

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2010, che viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea degli azionisti, chiude con un utile netto di euro 24.745€ sulla cui proposta di destinazione si rinvia alla relazione prevista dall'art. 2428, c.c.

## Rapporti con parti correlate

Non sussistono allo stato attuale operazioni realizzate con parti correlate né accordi non risultanti dallo stato patrimoniale dotati dei requisiti richiesti dai punti 22-bis e 22-ter dell'art. 2427, comma 1, c.c. In ogni caso si forniscono tenuto conto della natura strumentale della società rispetto alle finalità istituzionali dei comuni soci le seguenti informazioni di dettaglio.

### Canone di concessione anno 2010

Comune di	Importo
Anghiari	4.185
Arezzo	122.004
Badia Tedalda	1.080
Bibbiena	7.056
Bucine	3.069
Capolona	1.512
Caprese Michelangelo	2.538
Castel Focognano	1.611
Castelfranco di Sopra	108
Castel S. Niccolò	2.106
Castiglion Fiorentino	4.752
Caviglia	12.438
Chitignano	117
Chiusi della Verna	1.143
Civitella in Val di Chiana	1.323
Cortona	14.742
Foiano della Chiana	3.213
Latrina	1.611
Loro Ciuffenna	540
Lucignano	1.602
Marciano della Chiana	1.026
Montemignaio	756
Monte San Savino	2.349
Montervarchi	26.361
Ortignano Raggiolo	540
Pergine Valdarno	405
Pian di Sco	1.458
Pieve Santo Stefano	12.096
Poppi	6.012
Pratovecchio	3.060
San Giovanni Valdarno	28.782
Sansepolcro	16.893
Sestino	1.836
Stia	6.210
Sabbiano	4.914
Talla	216
Terranuova Bracciolini	7.812
<b>TOTALE</b>	<b>307.476</b>

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2010, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Arezzo, 29 Marzo 2011

**Per il Consiglio di Amministrazione  
Il Presidente**

Firmato Gilberto Dindalini

IL SOTTOSCRITTO GILBERTO DINDALINI DICHIARA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATICO E' CONFORME A QUELLO TRASCritto E SOTTOSCRITTO SUI LIBRI DELLA SOCIETA'. DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA RESA AI SENSI DEGLI ARTT. 47 E 76 DEL D.P.R. 445/2000.

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI AREZZO CON AUTORIZZAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE REGIONE TOSCANA N. 25667 DEL 04/05/2001.