

Nota Integrativa

Il Bilancio dell'Esercizio chiuso il 31/12/2012 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.

Anche in questo Esercizio si è proseguito nella scelta effettuata lo scorso anno di contabilizzare separatamente le Gestioni Condominiali, tale gestione permette di evidenziare tutti i movimenti effettuati nell'arco dell'anno 2012 per la gestione dei condomini svolta in nome e per conto di terzi.

Il Bilancio d'esercizio riflette il contenuto del Contratto di Servizio firmato da questa Società e dai Comuni Soci in data 12/11/2010.

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

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:

Immobilizzazioni Immateriali	Aliquota applicata
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, risanamento	
Ristrutturazioni beni di Terzi finanziate con fondi propri	Diviso n. anni concessione

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 delle 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.

Nel corso dell'esercizio 2012 sono stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria ai locali sede dell'attività consistenti nel rifacimento della pavimentazione, ripristino infissi interni ed esterni e

rifacimento impianto elettrico per adeguamento alle norme vigenti giusta determina Presidente C.d.A. n. 536 del 18/06/2012 e n. 603 del 10/10/2012.

L'importo dei lavori sono stati iscritti nello Stato Patrimoniale al prezzo di costo in aumento della voce "Fabbricati".

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:

Immobilizzazioni Materiali	Aliquota applicata
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.

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

Immobilizzazioni finanziarie

Non esistono immobilizzazioni finanziarie.

Crediti

I crediti distinti tra quelli esigibili entro 12 mesi ed oltre 12 mesi, sono contabilizzati al loro valore nominale, sono stati ricondotti in bilancio al presumibile valore di realizzo attraverso l'applicazione del D.L. 83/2012 che ha riformulato l'art. 101 del TUIR in tema di perdite su crediti, prevedendo per i contribuenti l'ampliamento delle procedure che consentono la deducibilità delle perdite.

Pertanto nell'esercizio 2012 questa Società ha provveduto a stralciare crediti per € 382.636..

Sono state rispettate le regole previste dal decreto legislativo in quanto sono stati eliminati i crediti per cui: il diritto alla riscossione era prescritto, erano trascorsi 6 mesi dalla data di scadenza del pagamento, e l'importo del credito era di modesta entità.

Il limite imposto alla Nostra Società in considerazione dell'entità del credito è pari ad € 2.500,00 ,considerando gli importi delle singole partite creditorie, in quanto non abbiamo realizzato ricavi superiori a € 150 milioni (art. 27, co 10 D.L. 29 novembre 2008, n. 185 conv. con modif. L. 28 gennaio 2009 n. 2).

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 31/12/2012.

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.

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

	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2011	Rivalutazioni e al 31/12/11	Valore al 01/01/2012	Acquisizioni	Ammortamenti	Valore al 31/12/2012
<i>Immobilizzazioni lorde</i>								
Costi di impianto e di ampliamento	132.410	132.410	0	0	0	0	0	0
Diritti utilizzazione opere ingegno	79.985	70.610	9.375	0	9.375	5.913	8.158	7.130
TOTALE	212.395	203.020	9.375	0	9.375	5.913	8.158	7.130

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:

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI - SPESE INCREMENTATIVE SU IMMOBILI DEI COMUNI

Costo	Bilancio dell'esercizio precedente	Valore al 31/12/2011	Valore 01/01/2012	Acquisizioni	Finanziamenti ERP	Esercizio corrente
<i>Immobilizzazioni lorde</i>	Costo storico	Valore al 31/12/2011	Valore 01/01/2012	Acquisizioni	Finanziamenti ERP	Esercizio corrente
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	16.368.694	16.368.694	16.368.694	1.621.664	0	17.990.628
TOTALE	16.368.694	16.368.694	16.368.694	1.621.664	0	17.990.628

In dettaglio si ha la seguente situazione:

Interventi di manutenzione e recupero in corso	COSTI AL 31/12/2012
Arezzo Tortala quadriennio	23.757
Arezzo Tortala/Montale/Alfieri	105.110
Arezzo Tortala/Alfieri	189.124
Arezzo Piazza Andromeda	125.345
Arezzo Via Malpighi	285.875
Arezzo recupero ex scuola s. Gemignano	836.034
Bibbiena le Monache 21 alloggi	1.922.002
Bibbiena Le Monache restauro Chiesa	185.000
Bibbiena le Monache 3 alloggi completamento	417.516
Capolona La Casella 6 alloggi	641.924
Caprese Michelangelo recupero ex scuola Fragaiolo	169.682
Castel Focognano recupero 5 alloggi	426.075
Castiglion Fiorentino Piazza Stillo	1.088.450
Ciggiano Piazza Alta 1 alloggio	58.796
Cortona Palazzo Cinaglia 1 alloggio	113.886
Cortona-Camucia Via Capitini	173.873
Cortona Vicolo della Vigna	1.704
Folano recupero 2 alloggi Via Della Resistenza	163.444
Foiano recupero 1 alloggio SS. Trinità	101.754
Montevarchi Via Pascoli	132.693
Pergine Valdarno recupero 3 alloggi	208.785
Pieve S. Stefano Località Madonnuccia	337.158
Pieve S. Stefano ex Macelli	282.680
Poppi Piazza della Libertà 8/9	12.679
Poppi Via della Resistenza	1.727
Pratovecchio Via Aldo Moro	94.697
San Giovanni Valdarno Via Peruzzi	121.647
San Giovanni Valdarno Ex Vecris	340
Sansepolcro Via del Prucino	354.417
Sansepolcro Via Pier della Francesca	121.962
Stia La Tintoria 22 alloggi	1.856.492
Stia La Tintoria 2 alloggi	156.824
Stia La Tintoria 9 alloggi	58.064
	10.769.518

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

Sansepolcro Ex Chiesa della Misericordia	576.631
Sansepolcro Ex Manifattura Tabacchi	216.803
Sansepolcro Manutenzione straordinaria Loc. Palazzetta	1.160.794
Sansepolcro Ex Poste	660.860
Sansepolcro Parcheggio Molini	25.414
Sansepolcro Plesso scolastico Campaccio	10.641
	2.651.144

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

Arezzo/ Valdichiana	257.498
Valdarno/Valtiberina	395.977
Casentino	378.716
	1.032.191

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

Poppi Badia Prataglia Hotel Mimosa	339.221
Poppi Badia Prataglia Via Nazionale	329.193
Castiglion Fiorentino S. Giuliano 24/26	1.184.917
Subbiano Località Santa Maria	12.799
Bibbiena Via Segheria Ex Casa Famiglia	235.308
Arezzo San Gemignano n. 5	1.199.670
	3.301.109

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

Arezzo Villaggio Gattolino	22.732
	22.732

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

Cavriglia Via Montetermini 1/3/5	81.163
	81.163

Interventi di manutenzione e recupero finanziati con fondi propri

S. Giovanni Valdarno Ex Vecris	9.243
Castel Focognano Rassina 5 alloggi	26.988
Sansepolcro Ex Ospedale	34.158
	70.389
Ammortamento	-2.672
	67.717

Interventi di urbanizzazione

Civiotella in Val di Chiana Località Ciggiano	37.675
	37.675

Interventi di riqualificazione del patrimonio ERP e installazione campi fotovoltaici DGR 1572/2009 e DGR 218/2010

Arezzo Via Concino Concini	6.052
Capolona Via Gramsci	2.574
Viciomaggio-Tegoleto	3.875
Montevarchi Via Costituzione	8.279
	20.782

Interventi di sperimentazione di modalità innovative negli interventi di abbattimento barriere architettoniche edifici ERP DGR 1065/2011

Interventi abbattimento barriere architettoniche	6.597
	6.597

17.990.627

Interventi di manutenzione e recupero ultimati	Costi al 31/12/2012
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
Montevarchi Pestello	250.041
Montemignaio Via Pieve	120.014
Pergine Valdarno 2 alloggi	189.763
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
	5.752.706
Finanziamenti ERP	-5.752.706

Interventi di manutenzione e recupero ultimati finanziati direttamente dagli Enti proprietari	Costi al 31/12/2012
Sansepolcro Ambulatori ex ASL	326.515
Cortona Fossa del Lupo Sala Polivalente	74.999
Montemignaio Sala Polivalente	32.000
Montemignaio Sala Polivalente	67.156
	500.671
Finanziamenti	-500.761

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 2012 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 stata 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.

Nel corso dell'anno 2012 si è provveduto ad un generale adeguamento dei locali sede dell'attività con ripristino impianti, rifacimento pavimentazione e ripristino infissi interni ed esterni. Il costo dell'intervento è stato capitalizzato con iscrizione alla voce "Fabbricati".

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**Terreni e fabbricati****Terreni**

<i>Immobilizzazioni lorde</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Ammortamenti</i>	<i>Valore al 31/12/2011</i>	<i>Valore al 01/01/2012</i>	<i>Acquisizioni</i>	<i>Rivalutazione</i>	<i>Ammortamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Terreni	678.241	24.881	653.360	653.360	0	0	0	653.360
	678.241	24.881	653.360	653.360	0	0	0	653.360

Fabbricati

Fabbricati	2.674.688	542.026	2.132.662	2.132.662	94.530		81.659	2.145.533
	2.674.688	542.026	2.132.662	2.132.662	94.530	0	81.659	2.145.533
TOTALE	3.352.929	566.907	2.786.022	2.786.022	94.530	0	81.659	2.798.893

Fabbricati realizzati in concessione ultimati

<i>Immobilizzazioni lorde</i>	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Finanziamenti ERP</i>	<i>Valore al 31/12/2011</i>	<i>Valore al 01/01/2012</i>	<i>Acquisizioni</i>	<i>Spostamenti</i>	<i>Finanziamenti ERP</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Interventi ultimati	1.789.489	1.789.489	0	0	0	0	0	0
TOTALE	1.789.489	1.789.489	0	0	0	0	0	0

Fabbricati ultimati in proprietà destinati alla locazione

Immobilizzazioni lorde	Costo storico	Valore al 31/12/2011	Valore al 01/01/2012	Acquisizioni	Esercizio corrente
Interventi costruttivi in corso	5.553.032	5.553.032	5.553.032	193.500	5.746.532
TOTALE	5.553.032	5.553.032	5.553.032	193.500	5.746.532

San Giovanni Valdarno Località Cetinale 25 alloggi	3.064.252
Castel S. Niccolò Ex Collegio Salesiano 22 alloggi	2.682.280
	5.746.532

In dettaglio abbiamo la seguente situazione:

Interventi costruttivi ultimati	Costi al 31/12/2012
Arezzo Ex Socoa 12 alloggi	1.015.927
Arezzo Indicatore 18 alloggi	43.797
Arezzo Marchionna 38 alloggi	426.797
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
	1.614.664
Finanziamenti ERP	-1.614.664

Urbanizzazioni per conto dei Comuni

Immobilizzazioni lorde	Esercizio precedente	Finanziamenti ERP	Valore al 31/12/2011	Valore al 01/01/2012	Acquisizioni	Spostamenti	Esercizio corrente
	63.290	63.290	0	0	0	0	
Totale	63.290	63.290	0	0	0	0	

Altri beni

Immobilizzazioni lorde	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2011	Valore al 01/01/2012	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
Mobili e arredi	93.417	70.464	22.954	22.954	16.333	11.010	28.277
Macchine per ufficio	164.160	143.255	20.905	20.905	10.352	8.819	22.438
Automezzi	31.696	20.556	11.140	11.140	1.513	7.616	5.037
Attrezzature	46.900	10.516	36.384	36.384	877	7.093	30.168
Beni strumentali inferiori a 516,46	6.228	6.228	0	0	698	698	0
Totale	342.401	251.019	91.382	91.382	29.773	35.236	85.920

Immobilizzazioni in corso e acconti**Fabbricati in corso di realizzazione in concessione**

Immobilizzazioni lorde	Costo storico	Valore al 31/12/2011	Valore 01/01/2012	Acquisizioni	Finanziamenti ERP	Esercizio corrente
Interventi costruttivi in corso	10.080.128	10.080.128	10.080.128	1.070.220	0	11.150.348
TOTALE	10.080.128	10.080.128	10.080.128	1.070.220	0	11.150.348

Interventi costruttivi in corso e acconti	Costi al 31/12/2012
Anghiari 6 alloggi	537.347
Arezzo ex Consorzio Agrario 24 alloggi	896.283
Arezzo Ex Socoa 30 alloggi	1.912.082
Arezzo Ex Socoa 30 alloggi completamento	507.258
Arezzo ex Socoa 8 alloggi	958.576
Arezzo Peep Pontato 8 alloggi	920.456
Arezzo Peep S. Donnino 12 alloggi	39.067
Bucine 6 alloggi	162.023
Civitella della Chiana 8 alloggi	932.125
Laterina Ponticino 6 alloggi	444.014
Loro Ciuffenna S. Giustino	331.868
Montevarchi Località Levanella 16 alloggi	81.244
Poppi località Sala 5 alloggi	8.018
Pratovecchio 8 alloggi	773.295
S. Giovanni Valdarno 18 alloggi	907.719
S. Giovanni Valdarno 18 alloggi completamento	87.054
Sestino Via Mosconi	75.397
Stia Località Papiano 6 alloggi	20.295
Terranova Bracciolini 10 alloggi	808.854
<i>Piano Nazionale di Edilizia Abitativa DPCM 16/07/2009</i>	
Arezzo Pescaiola 15 alloggi	4.955
Montevarchi Levanella 8 alloggi	14.974
	10.422.905
<i>Cantieri oltre il finanziamento autorizzato</i>	
Arezzo ex Socoa 30 alloggi	196.612
Laterina Ponticino	156.344
S. Giovanni Valdarno 18 alloggi	128.152
Arezzo Marchionna 38 alloggi	241.286
Pratovecchio Pancaldi 8 alloggi	63.869
	786.264
A detrarre ammortamento	-58.821
<i>Edilizia Agevolata</i>	
Foiano della Chiana ex Tab 12 alloggi	1.345.717
Finanziamenti	-1.345.717
	11.150.348

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

L'importo totale dei crediti è di euro 8.444.470 di cui euro 3.539.827 per crediti verso utenti e verso acquirenti alloggi ERP relativamente alle rate non scadute al 31/12/2012; euro 206.342 per crediti tributari; euro 10.549 per imposte anticipate ed euro 4.687.752 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 31/12/2012	AL 31/12/2011	DIFFERENZE
C.II.1 CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI						
Alloggi e locali ERP	500.000	500.000	369.508	1.369.508	1.324.064	+45.444
Verso acquirenti di alloggi ERP per debito residuo	250.000	1.000.000	619.806	1.869.806	2.112.758	-242.952
Clienti diversi	307.361			307.361	352.336	-44.975
fondo rischi su crediti	-6.848			-6.848	-6.620	-228
totale C.II.1	1.050.513	1.500.000	989.314	3.539.827	3.782.538	-242.711
<u>C.II.4 bis CREDITI TRIBUTARI</u>	206.342			206.342	183.143	+23.199
<u>C.II.4 ter IMPOSTE ANTICIPATE</u>		10.549		10.549	7.535	+3.014
<u>C.II.5 CREDITI VERSO ALTRI</u>						
Crediti verso regione Toscana ex ARER	25.023			25.023	25.023	0
Crediti verso Comune di S. G. V.no	603			603	603	0
Crediti verso Regione Toscana per fotovoltaico	45.000			45.000	45.000	0
Crediti verso assegnatari Capolona	157.015			157.015	157.015	0
Crediti verso Regione Toscana finanziamenti da erogare	823.995			823.995	397.395	+426.600
Crediti verso comune di Sansepolcro Contratto di Quartiere	194.254			194.254	111.857	+82.397
Anticipazioni e crediti diversi	33.780			33.780	34.111	-331
Anticipi a professionisti	55.296			55.296	39.241	+16055
Crediti Comune di Montevarchi e Bucine	30.000	120.000	38.605	188.605	218.201	-29.596
Crediti verso Condomini Gestiti	182.737			182.737	133.575	+49.162

Crediti Comune di Arezzo alloggi in locazione privati	39.826			39.826	34.397	+5.429
Crediti verso Ass. Alloggio incendiato	7.272			7.272	7.272	0
Crediti verso Regione Toscana Edilizia Agevolata	595.510			595.510	595.510	0
Crediti verso Comune di Foiano della Chiana ex Tab	40.000	160.000	478.455	678.455	793.206	-114.751
Crediti verso Regione Toscana finanziamento D.G.R. 323/10 Misura B	1.234.991			1.234.991	0	+1.234.991
Crediti A.S.L. Arezzo lavori Sansepolcro	0			0	142.927	-142.927
Crediti verso Comune di Castel S. Niccolò	45.649	182.596		228.245	128.245	+100.000
Crediti verso Ministero Beni Culturali		159.471		159.471	0	+159.471
Crediti verso Comune di Civitella in Val di Chiana		37.675		37.675	0	+37.675
totale C.II.5	3.510.951	659.742	517.060	4.687.753	2.863.578	+1.824.175
TOTALE CREDITI C.II.	4.767.806	2.170.290	1.506.374	8.444.470	6.836.793	+1.607.677

La voce "Crediti utenti alloggi e locali ERP" pari ad euro 1.369.508 accoglie i crediti sorti a fronte di ricavi e proventi imputati a conto economico nell'esercizio 2012. I crediti sono stati ricondotti in bilancio al presumibile valore di realizzo attraverso l'applicazione del D.L. 83/2012 che ha riformulato l'art. 101 del TUIR in tema di perdite su crediti, prevedendo per i contribuenti l'ampliamento delle procedure che consentono la deducibilità delle perdite.

Pertanto nell'esercizio 2012 questa Società ha provveduto a stralciare crediti per un totale di € 382.636,13 comprendendo tutte le fatture emesse e non pagate fino alla data del 31/12/2010.

Sono state rispettate le regole previste dal decreto legislativo in quanto sono stati eliminati i crediti per cui: il diritto alla riscossione era prescritto, erano trascorsi 6 mesi dalla data di scadenza del pagamento e l'importo del credito risultava essere di modesta entità.

Il limite imposto alla Nostra Società per la considerazione dell'entità del credito è pari ad € 2.500,00 considerando gli importi delle singole partite creditorie, in quanto non stati contabilizzati ricavi superiori a € 150 milioni (art. 27, co 10 D.L. 29 novembre 2008, n. 185 conv. con modif. con L.28 gennaio 2009 n. 2).

La voce "Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P." evidenzia il residuo credito, per rate di capitale e interessi non scadute al 31.12.2012, sorto a fronte delle cessioni di alloggi E.R.P. fatte a tutto il 2012, 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 1.869.806, 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 ammontano ad euro 206.342 si riferiscono, quanto a euro 8.616 al credito I.V.A. risultante dalla dichiarazione IVA anno 2012 con il relativo ricalcolo del pro-rata di deducibilità ; euro 37.278 IRES riguardano le ritenute alla fonte su interessi attivi al 31/12/2012; euro 22.861 IRES relativa agli acconti effettuati nel corso dell'anno 2012 come previsto dalla legge; euro 53.775 IRAP relativa agli acconti effettuati nel corso dell'anno 2012 come previsto dalla legge; euro 1.729 crediti per imposta di bollo assolta in modo virtuale sulle fatture emesse durante l'anno 2012. Il decreto fiscale 2012 (D.L. 16/2012) ha stabilito che la deduzione integrale della quota IRAP relativa al costo del personale può essere fatta valere anche per i periodi di imposta precedenti a quello in corso al 31 dicembre 2012, questa Società ha presentato in data 5 febbraio 2013 istanza di rimborso per maggiore IRES versata con riferimento ai suddetti periodi di imposta determinando un credito per euro 82.083.

Imposte anticipate imposte anticipate a fronte dell'ammortamento sulla rivalutazione della sede che produce in costo civilisticamente ammesso, ma fiscalmente deducibile in successivi esercizi euro 10.549.

I crediti verso la Regione Toscana per complessivi euro 2.724.519 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 crediti sono riepilogati nella tabella seguente:

Crediti Regione Toscana	Finanziato	Erogato	Da Erogare
<i>Edilizia Agevolata</i>			
S. Giovanni Valdarno	€ 930.523,00	€ 651.366,00	€ 279.157,00
Castel S. Niccolò	€ 1.054.510,00	€ 738.157,00	€ 316.353,00
			€ 595.510,00
<i>Finanziamento Ex Arer</i>			
Cavriglia S. Barbara Montetermini	€ 92.232,00	€ 67.209,00	€ 25.023,00
<i>Finanziamento Impianti Fotovoltaici DGR 1572/2009 e 218/2010</i>			
	€ 45.000,00	0	€ 45.000,00
<i>Finanziamento Recupero alloggi Misura "a" DGR 1011/2009</i>			
	€ 1.792.681,00	€ 896.341,00	€ 198.320,00
<i>Finanziamento Interventi ERP destinati alla locazione Misura "b" DGR 1574/2011</i>			
Interventi acquisto e recupero Lettera b)	€ 7.207.701,00	€ 3.437.466,00	€ 942.559,00
Interventi di nuova costruzione Lettera c)	€ 1.169.730,00	€ -	€ 292.433,00
			€ 1.234.992,00
<i>Finanziamento Abbattimento Barriere Architettoniche DGR 1065/2011</i>			
	€ 481.205,00	0	€ 230.602,00
<i>Finanziamento al sostegno della locazione DGR 1088/2011</i>			
	€ 396.496,00	€ 396.496,00	0
<i>DGR 1151/2012</i>	€ 395.163,00	€ -	€ 395.163,00
Totale da ricevere			€ 2.724.519,00

I **crediti verso Condomini gestiti** sono pari ad euro 182.737 e riguardano le anticipazioni per i pagamenti dei servizi effettuate da questa Società, per conto dei condomini gestiti che verranno rimborsate nel corso dell'anno successivo, precisamente al momento dell' approvazione dei vari bilanci da parte degli utenti.

Gli **altri crediti** (euro 2.091.558) sono relativi, in massima parte, a crediti verso Comuni o nei confronti di Pubbliche Amministrazioni per somme anticipate e da rimborsare a questa 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 € 678.455, il credito sorto nei confronti dei Comuni di Bucine e Montevarchi per l'acquisto di n. 13 alloggi da destinare alla locazione in Montevarchi Piazzale Salvador Allende n. 14/20 per € 188.605, i crediti nei confronti del Comune di Sansepolcro per l'esecuzione del Contratto di Quartiere per € 194.254 ed il credito sorto nei confronti del Comune di Castel S. Niccolò per il saldo del finanziamento ed opere di completamento dell'Ex Collegio salesiano per € 228.245.

Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti

Esistenza Iniziale		6.620
Utilizzi dell'Esercizio	-	6.620
Accantonamenti dell'esercizio		6.848
Valore al 31/12/2012		6.848

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 variate come segue:

DISPONIBILITA' LIQUIDE	Esercizio		Esercizio corrente
	precedente	Variazioni esercizio	
Depositi presso Tesoriere o Cassiere	5.844.818	1.063.433	6.908.251
C/c Bancari e Postali	875.048	-245.696	629.352
Tesoreria Provinciale dello Stato Fondi CER	460.829	0	460.829
Tesoreria Provinciale dello Stato Fondi Lg. 560/93	2.604.328	-1.113.539	1.490.789
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	6.784	9.013	15.797
Totale disponibilità liquide	9.791.807	-286.789	9.505.018

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 34.012 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>
RISCONTI ATTIVI			
Premi assicurativi	33.572	-4.045	29.527
Altri risconti attivi	6.118	-1.633	4.485
Totale ratei e risconti attivi	39.690	-5.678	34.012

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 5.319.928 evidenzia una variazione in aumento di euro 40.628 derivante dall'utile dell'esercizio chiuso al 31/12/2012

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:ù

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	14.487	0	1.216		15.703
Riserva Statutaria	14.487	0	1.216	0	15.703
Altre riserve:		0			
- Riserva rischi generici stima	1.409.906	0	0	0	1.409.906
- Riserva straordinaria manutenzione	260.769	0	22.270	0	282.648
- Riserva rivalutazione DL 185/2008	435.340	0	0	0	435.340
Totale	5.254.989	0	24.745		5.279.300
Utile/Perdita d'esercizio	24.310	0		40.628	40.628
Totale Patrimonio Netto	5.279.299	0	24.745	40.628	5.319.928

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, non correlabili a specifiche voci dell'attivo e è composta dal Fondo Sociale Situazioni Disagio Economico previsto dalla Legge Regionale 96/96 articolo 32 bis per € 7.529 e dal Fondo svalutazione crediti per indennità di mora che evidenzia la parte di dubbio incasso dell'indennità di mora rilevata fra i proventi finanziari, per competenza, relativa ai canoni fatturati e non pagati entro la scadenza prevista dalla legge 96/96 per € 47.984.

Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti per indennità di mora

Esistenza Iniziale	-
Utilizzi dell'Esercizio	-
Accantonamenti dell'esercizio	47.984
Valore al 31/12/2012	47.984

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.

Nell'anno 2012 si è provveduto come prescritto dalle normative vigenti a liquidare anticipazioni sul TFR pari ad euro 50.042.

L'importo di euro 693.024 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:

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Utilizzi</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	639.507	50.042	103.559	693.024

D) Debiti

L'importo totale dei debiti ammonta ad euro 9.127.336: euro 714.655 per debiti verso fornitori, euro 129.219 per debiti tributari; euro 44.153 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 16° giorno del mese successivo a quello di riferimento delle retribuzioni; ed euro 8.239.309 per altri debiti compresi i versamenti previsti dalla legge 560/93 e dalla legge regionale 96/96

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 31/12/2012	AL 31/12/2011	DIFFERENZE
<u>D.04 DEBITI VERSO BANCHE</u>						
Cassa DD.PP: Mutui GS	0	0	0	0	0	0
Totale debiti verso banche D.04	0	0	0	0	0	0
<u>D.06 ACCONTI</u>						
totale acconti D.06						
<u>D.07 DEBITI VERSO FORNITORI</u>	714.655	0	0	714.655	460.873	+253.782
<u>D.12 DEBITI TRIBUTARI</u>	116.024	0	0	116.024	121.580	-5.556
<u>D.13 DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVID.</u>	44.153	0	0	44.153	43.496	+657
<u>D.14 ALTRI DEBITI</u>						

debiti per Gest.Spec. Reg.ex CER vinc.art. 25 L.513/77	0	0	0	0	0	0
debiti per Gest.Spec. Reg.ex CER non vinc.art. 25 L.513/77	0	0	1.554	1.554	0	+1.554
debiti per Gest.Spec. L.560/93	1.941.476	488.181	0	2.429.657	2.172.181	+257.476
rientri vincol.Gestione Speciale a scadere	250.000	1.000.000	619.806	1.869.806	2.112.758	-242.952
fondo sociale regionale ERP	250.000	450.000	1.032.272	1.732.272	1.480.880	+251.392
debiti fondo residuo gettito canoni	0	0	392.331	392.331	389.361	+2.970
debiti fondo sociale regionale 1%	0	142.941	0	142.941	112.824	+30.117
debiti per depositi cauzionali	10.000	40.000	386.452	436.452	411.382	+25.070
debiti verso i Comuni per canone concessorio art.15 contratto di servizio	284.130	0	0	284.130	172.720	+111.410
debiti diversi	388.048	36.290	0	424.338	439.497	-15.159
depositi e ritenute ad imprese	0	0	0	0	2.950	-2.950
Anticipazioni Comune di Castel S. Niccolò	58.816	0	0	58.816	142.464	-83.648
Debiti per misura sperimentale sfratti	467.011	0	0	467.011	396.496	+70.515
totale altri debiti D.14	3.649.481	2.157.412	2.432.415	8.239.309	7.833.512	+405.797
TOTALE DEBITI D.	4.524.313	2.157.412	2.432.415	9.114.141	8.459.461	+654.680

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

Debiti Tributarî

La voce è composta come segue:

DEBITI TRIBUTARI	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Esercizio corrente
Iva in sospensione	0	0	0
Erario c/Ritenute da vers.lav.autonomo	3.602	6.115	9.717
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	18.223	14.327	32.550
Erario c/Ritenute collaboratori	1.317	-120	1.197
Erario c/Ritenute condomini	0	0	0
Addizionale Regionale	0	1.872	1.872
Addizionale Comunale	-63	632	569
Imposta sostitutiva fondo rivalutazione	0	0	0
Ires a debito	43.809	-32.958	10.851
Ritenuta fiscale su rivalutazione TFR	917	-775	142
Irap a debito	53.775	5.350	59.125
Totale debiti tributarî	121.580	-5.557	116.023

L'importo per IRES ed IRAP esprime il debito, per imposte correnti, determinate secondo la miglior stima operabile alla data di redazione del bilancio; gli importi per ritenute corrispondono a quanto versato entro il 16 Gennaio 2013.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Debiti verso enti previdenziali	43.496	657	44.153

Nell'importo di euro 44.153 sono compresi i contributi da versare all'INPS calcolati sui compensi percepiti dai Collaboratori nel mese di Dicembre 2012 euro 2.023; euro 296 rappresentano le ritenute sindacali trattenute nelle retribuzioni del mese di Dicembre 2012; i restanti euro 41.834 rappresentano i contributi e le trattenute da versare all'INPDAP con riferimento alle retribuzioni del mese di Dicembre 2012.

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, pari ad euro 58.816.

Altri debiti

La voce è composta come segue:

Più in dettaglio si ha:

Debiti verso LODE di Arezzo	<i>Importo</i>
Verso Comuni Lode canone concessione 2012	284.130
Totale	284.130

Il **debito verso Comuni Lode per canone di concessione 2012** pari a euro 284.130, deriva dall'importo di competenza del canone di concessione calcolato sulla base del contratto di servizio articolo 15 punto 3 lettera a) per euro 313.727 alla netto delle decurtazioni concordate al 31/12/2012 con i Comuni previste dallo stesso articolo alle lettere b),c),d) per euro 29.597.

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. Nel corso dell'anno 2013 si è provveduto alla rendicontazione delle risorse disponibili e al relativo versamento ai fini dell'approvazione del nuovo piano operativo reinvestimento fondi.

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.

La Legge Regionale 46/2009 ha disposto la sospensione delle procedure di vendita degli immobili di edilizia residenziale pubblica, in attesa di un riordino complessivo della materia che introduca nuovi criteri per la cessione dei medesimi. Nell'anno 2012 non stati contabilizzati pertanto rientri derivanti da vendite di alloggi.

I debiti espressi nel bilancio 2012 rappresentano gli incassi derivanti dai versamenti degli utenti che al momento del contratto di vendita hanno optato per un pagamento rateale del prezzo d'acquisto per gli alloggi Ex Ater è pari ad euro 213.682,60; per gli alloggi Ex Demanio ammonta ad euro 29.269,71; le riscossioni per il diritto di prelazione ai sensi della stessa Legge 560/93 ammontano ad euro 18.094.

I debiti da versare al momento dei rientri corrispondono all'ammontare non scaduto (euro 1.869.806) dei crediti per capitale e interessi da cessione di alloggi, emessi nell'esercizio 2012, scaduto e non incassato commentato fra gli altri crediti del circolante.

I debiti per Fondo Sociale ERP 0,50% euro 1.732.272; **Fondo residuo gettito canoni** euro 392.331; **Fondo Sociale Regionale ERP 1%** euro 142.941 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 (436.452).

I debiti per Depositi e ritenute ad Imprese non si rilevano.

I debiti per Regione Toscana finanziamenti per il sostegno alla locazione sfratti per morosità si riferiscono agli stanziamenti previsti con D.G.R. Toscana n. 1088 del 05/12/2011 per euro 467.011.

Nella voce residuale relativa agli **altri debiti** sono comprese, le somme dovute ad associazioni di inquilini per euro (2.701) ed i debiti nei confronti del personale dipendente per salario accessorio da erogare nel corso dell'anno 2013.

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

E) Ratei e Risconti passivi

I **ratei passivi** non si rilevano.

I **risconti passivi** ammontano complessivamente a euro 40.580.346. 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
Fondi della Gestione Speciale:	
Fondo Sociale Regionale 1% c/1804	294.263
Fondo Sociale Regionale 1%	189.054
Fondo Sociale ERP 0,50% c/1804	186.025
Cassa DD.PP. 2005 interventi costruttivi	1.309.628
Cassa DD.PP. 2005 risanamenti	120.937
Cassa DD.PP. Legge 513/77	2.026.499
Cassa DD.PP. 2007 Legge 513/77	17.264
Cassa DD.PP. 2007 Leggi varie	2.491.085
Cassa DD.PP. 2008 Legge 513/77	2.624
Cassa DD.PP. 2008 Leggi varie	985.980
Legge 513/77 2009	907
Cassa DD.PP.2009 Leggi varie	42.114
Cassa DD.PP.2010 Leggi varie	5.972
Cassa DD.PP.2011 Leggi varie	42.475
Totale	7.714.829
Fondi vincolati Legge 560/93:	
Risorse giacenti Banca Etruria	2.632.873
Risorse giacenti Banca d'Italia	1.454.453
Utilizzi anno 2005	838.263
Utilizzi anno 2006	1.425.334
Comune di Montemignaio Banca d'Italia	36.336
Utilizzi anno 2007	2.079.641
Utilizzi anno 2008	2.327.994
Utilizzi anno 2009	1.959.256
Utilizzi anno 2010	1.219.422
Utilizzi anno 2011	2.576.328
Utilizzi anno 2012	1.113.539
Risorse da utilizzare	4.175.012
Totale	21.838.454
Fondi G.S. da utilizzare	
Finanziamento Comune di Arezzo	14.500
Finanziamento Contratto di Quartiere Sansepolcro	2.703.988
Finanziamento edilizia Agevolata	2.244.504
Finanziamento Misura "A" DGR 1011/2009	1.093.671
Finanziamento Misura "B" DGR 323/2010 lettera b)	4.380.025
Finanziamento Misura "B" DGR 323/2010 lettera c)	292.433
Finanziamento Comune di Civitella in Val di Chiana	37.675
Finanziamento DGR 1065/2011	230.602
TOTALE Complessivo	40.580.346

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 2011 anche 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 2012 ammonta ad euro 4.610.292 .

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 4.220.896 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

Canoni di locazione	
a Canoni di alloggi di ERP di proprietà di terzi	3.564.775
b Canoni di locali ad uso diverso da abitazione di proprietà di terzi	97.031
c Canoni emergenze abitative	7.705
Totale canoni di locazione	3.669.511
c Corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	367.569
d Corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	35.831
e Corrispettivi per prestazioni tecniche	147.985
Totale	4.220.896

Ricavi da locazione immobili di proprietà di terzi (euro 3.564.775) In questa relazione si provvede ad analizzare in modo particolarmente dettagliato la composizione variegata dei ricavi da locazione immobili.

I ricavi da canoni degli alloggi in concessione determinati ai sensi della Legge Regionale 96/96 sono aumentati di euro 117.641 rispetto all'esercizio precedente in conseguenza della revisione dei canoni

effettuata nell'anno a seguito delle variate condizioni economiche degli assegnatari, ma soprattutto grazie alla verifica della correttezza delle autocertificazioni prodotte dagli assegnatari al momento della revisione biennale dei redditi. Tale controllo ha prodotto un maggior ricavo pari ad euro 81.067,00

Nell'anno 2012 si è provveduto alla consegna di n. 37 nuovi alloggi qui di seguito il dettaglio:

- Gr. 534/a Pieve S. Stefano Via Cavicchia 3 alloggi
- Gr. 547 Bibbiena Via della Segheria 4 alloggi
- Gr. 478/c Bibbiena Via delle Monache 3 alloggi
- Gr. 564 Arezzo Via Vincenzo Monti 8 alloggi
- Gr. 565 Arezzo Via Angiolo Carabini 8 alloggi
- Gr. 566 Sansepolcro edificio Ex Poste 5 alloggi
- Gr. 568 Anghiari Via Umberto Marinari 6 alloggi

Sono stati riconsegnati 96 alloggi recuperati e risanati nel rispetto delle nuove normative sulla sicurezza degli impianti e l'adeguamento ai nuovi standard abitativi.

Al 31/12/2012 n. 83 unità immobiliari risultavano sfitte in quanto necessitanti di interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento che saranno oggetto del programma di manutenzione nell'anno 2013.

La media mensile degli alloggi locati con **canone calcolato in base alla Legge 96/96** è pari a 2.808 unità immobiliari ed ha prodotto un ricavo pari ad euro 3.316.157.

Conseguentemente il canone medio mensile per alloggio locato è passato dai 96,40 euro del 2011 ai 98,41 dell'esercizio 2012; la ripartizione del canone per fasce di reddito è stata la seguente:

Tipo Canone	Descrizione	Numero	Canone annuo	Canone medio mensile
1	Canone sociale	279	43.223	12,91
A	Canone sociale 7%	703	320.630	38,01
B	Canone protetto 12%	1389	1.760.042	100,28
C	Canone protetto 14%	375	924.272	205,39
D	Canone massimo 16%	38	187.106	410,32
K	Redditi non dichiarati	15	61.645	342,47
X	Canone oggettivo	9	19.239	178,08
	TOTALE (valore medio)	2.808	3.316.157	98,41

Nell'esercizio sono stati inoltre emessi canoni di locazione per euro 31.451 relativi ai **10 alloggi in Arezzo La Meridiana**, determinati ai sensi della L. 431/98 con un canone medio mensile pari ad euro 328.

Sono stati inoltre fatturati nell'esercizio euro 127.903 relativamente ai **50 alloggi di servizio destinati alle Forze dell'Ordine in Arezzo La Meridiana**. I canoni calcolati in base ai redditi comunicati direttamente dalla Prefettura di Arezzo ai sensi del D.L. n. 152 del 13/05/1991 convertito nella Legge n. 203 del 12/07/1991 hanno prodotto un canone medio mensile di euro 226.

Altra tipologia di alloggi sempre a locazione sono gli alloggi destinati alle emergenze abitative. Si tratta di **n. 3 unità immobiliari situate nel comune di Arezzo di proprietà di privati** che godono di un regime particolare disciplinato dalla convenzione stipulata tra questa Società ed il Comune di Arezzo in data 20 Febbraio 2008. In questo caso il canone è calcolato in base a quanto previsto dalla delibera della Giunta del Comune di Arezzo n. 107/2008 ed è pari al 25% del reddito del nucleo familiare. Il totale emesso è pari ad euro 7.705 con un canone medio pari ad euro 214.

I **canoni oggettivi fatturati ai Comuni** ammontano ad euro 2.351 e sono calcolati sulla base di quanto disposto all'Articolo 15 punto 3 lettere b) e c) del contratto di servizio sottoscritto in data 12 Novembre 2010.

I canoni relativi agli **alloggi in locazione a canone calmierato** di proprietà del Comune di Foiano della Chiana ex Tab pari ad euro 45.862 sono stati rilevati come previsto dalla convenzione, in atto tra questa Società ed il Comune medesimo, in diminuzione del credito che l'Arezzo Casa vanta nei confronti del Comune di Foiano per avere anticipato in parte fondi utili alla conclusione dell'intervento. A tale credito viene applicato un tasso pari al 3,5% annuo. Si rileva comunque un canone medio mensile pari ad euro 318.

Si rilevano inoltre euro 5.846 per versamenti effettuati da **assegnatari che occupano gli alloggi senza titolo**:

- | | | |
|--|---|----------|
| • Comune di Arezzo Alloggio Via Niccolò Aretino n. 25 | € | 1.468,00 |
| • Comune di Montevarchi Alloggio Via Roma n. 87 | € | 1.200,00 |
| • Comune di Sansepolcro Alloggio Via Città Gemellate n. 10 | € | 1.617,00 |
| • Comune di S. Giovanni Valdarno Villaggio Minatori n. 9 | € | 1.561,00 |

Sono rimasti sostanzialmente invariati i ricavi da locazione di **fondi commerciali** (circa 96.232 euro); a cui si aggiungono euro 799 per l'affitto dei posti auto nel fabbricato di Arezzo Via Malpighi.

Ricavi da amministrazione stabili (euro 367.569) derivano:

- per euro 3.939 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 7.918 rimborso spese riconosciuto ad Arezzo Casa S.p.A. dalla Regione Toscana per la gestione contabile-amministrativa dei contributi al sostegno della locazione D.G.R. 1088/2011 (2,50% degli importi effettivamente utilizzate nell'anno 2012);
- per euro 170.324 dai compensi per la gestione delle spese condominiali e dei lavori di manutenzione per conto degli utenti ;
- per euro 7.844 dai corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e rimborsi spese di amministrazione;
- per euro 39.814 quale rimborso forfetario per diritti gare d'appalto;
- le rimanenti voci riguardano rimborsi spese addebitati agli utenti quali i procedimenti legali (39.526), spese postali (11.028), spese assicurazione stabili (7.379), compenso per gestione alloggi privati (966), compenso per gestione alloggi Fraternita dei Laici (752) rimborso imposta di bollo (9.560), rimborso spese spedizione e stampa fatture (36.354), corrispettivi per fiscalità condomini gestiti (15.132), rimborso spese tecniche per interventi di manutenzione straordinaria (12.418), corrispettivi per elaborazione graduatorie per c/ dei comuni (1.000) euro (3.242) quale rimborso quote alloggi autogestiti ed euro (372) quale rimborso spese per RID postali.

Ricavi per manutenzione stabili (euro 35.832) l'importo corrisponde alle spese di manutenzione a carico degli utenti o acquirenti di alloggi ERP (15.546), rimborsi da parte di compagnie assicurative per danni ai fabbricati (19.701) ed euro(585) per rimborso da parte degli utenti di lavori a loro carico effettuati per pronto intervento.

Ricavi per prestazioni tecniche (euro 147.985) per prestazioni tecniche effettuate dal personale della Società: contabilità e direzione dei lavori per manutenzioni straordinarie svolte nei fabbricati gestiti e per la contabilità e direzione dei lavori svolti nel contesto del Contratto di Quartiere del Comune di Sansepolcro.

A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Capitalizzazione costi attività tecnica (euro 225.593) in tale voce sono stati contabilizzati i costi ammessi dalla Regione Toscana per le attività tecniche svolte all'interno della Società: euro 115.816 relativamente agli interventi di nuova costruzione ed euro 109.776 per interventi di risanamento o manutenzione straordinaria nei fabbricati gestiti.

A.5 a) Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi ammontano complessivamente ad euro 163.803 e risultano così costituiti:

<i>Altri ricavi e proventi</i>		
a	Recupero istruttoria pratiche diverse	1.325
b	Recupero imposta di bollo e registro	1.433
c	Rimborso registrazione contratti appalto	1.081
d	Differenza canoni alloggi privati	16.339
e	Differenza canoni alloggi Fraternità	21.769
f	Rimborso assicurazioni per infortuni dipendenti	30.067
g	Sanzione art. 28 e art. 37 legge 96/96	9.038
h	Corrispettivi per gare d'appalto	475
i	Sponsorizzazioni Inaugurazione Fabbricato Castel S. Niccolò	50.649
l	Rimborso quota INAIL dai collaboratori	358
m	Altri rimborsi e proventi diversi	31.269
<i>Totale</i>		163.803

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

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

Detti costi ammontano complessivamente a euro (32.896) e si riferiscono all'acquisto di cancelleria e stampati (26.494) carburanti e lubrificanti per automezzi (4.135) ed altri acquisti di materiali di consumo (2.267).

B.07) Costi per Servizi

La voce, pari a euro 1.600.923, comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa e di seguito dettagliati:

Compensi organi sociali	77.649
Polizze assicurative organi sociali	452
Contributi previdenziali collaboratori	6.473
Costi Agenzia lavoro interinale	4.671
Spese servizi sede	50.003
Spese postali e telefoniche	34.799
Manutenzione macchine ufficio	0
Gestione sistema informatico	734
Spese inaugurazione Collegio Salesiano	6.887
Consulenze e prest.professionali	2.028
Gestione automezzi	5.041
Buoni pasto al personale dipendente	14.850
Spese varie	4
Rimborsi spese trasferte	352
Spese gestione sistema qualità	5.596
Totale	209.539

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

Assicurazione alloggi e locali	57.982
Stampa, spedizione e rendicontazione fatture	8.634
Procedimenti legali nei confronti di assegnatari	38.031
Quote amministrazione alloggi condomini	30.257
Quote amministrazione stabili autogestiti	2.493
Rimborsi diversi	0
Rimborso canone affitto	2.450
Spese legali per atti diversi	646
Totale	140.493

- Manutenzioni Ordinarie e pronto intervento

Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	619.800
Manutenzioni straordinarie programmate	520.430
Totale	1.140.230

Canoni emergenza abitativa e Fraternita **41.276****- Altri servizi per gestione immobiliare**

Progettazioni	0
Direzione e assistenza lavori	0
Collaboratori a progetto Area Tecnica	61.180
Procedimenti legali	4.933
Consulenze tecniche	3.272
Spese pubblicità appalti	0
Totale	69.385
TOTALE COSTI PER SERVIZI	1.600.923

Il costo dell'Organo Amministrativo e del Collegio Sindacale per il 2012 é stato pari ad € 77.649 così suddivisi:

Compensi Presidente e Vice Presidente	48.577
Compensi Componenti Consiglio d'Amministrazione	1.412
Compensi Componenti Collegio Sindacale	27.660
TOTALE	77.649

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

Si precisa inoltre che non stati sostenuti altri costi per servizi di verifica e consulenza contabile e fiscale.

Costi per godimento di beni di terzi

L'importo pari ad euro 330.496 è così suddiviso:

Canone di concessione	313.727
Noleggio attrezzature	6.360
Canoni per utilizzo software	10.409
Totale	330.496

Il canone di concessione è stato calcolato in base a quanto disposto dall'art. 15 punto 3 lettera a) del contratto di servizio, per l'affidamento della gestione del patrimonio immobiliare di proprietà dei Comuni, sottoscritto in data 12/11/2010, al lordo delle decurtazioni previste dalle successive lettere b),c) e d). In particolare:

Comune	Canone
Anghiari	4.039
Arezzo	125.297
Badia Tedalda	1.184
Bibbiena	7.776
Bucine	3.038
Capolona	2.083
Caprese Michelangelo	2.506
Castel Focognano	2.157
CastelFranco di Sopra	110
Castel S. Niccolò	2.010
Castiglion Fibocchi	-
Castiglion Fiorentino	4.470
Cavriglia	12.732
Chitignano	220
Chiusi della Verna	1.129
Civitella in Val di Chiana	1.211
Cortona	14.568
Foiano della Chiana	3.727
Laterina	1.652
Loro Ciuffenna	550

Lucignano	1.652
Marciano della Chiana	1.413
Montemignaio	771
Monterchi	-
Monte S. Savino	2.423
Montevarchi	26.557
Ortignano Raggiolo	532
Pergine Valdarno	440
Pian di Sco	1.312
Pieve S. Stefano	12.191
Poppi	6.150
Pratovecchio	3.112
S. Giovanni Valdarno	28.549
Sansepolcro	17.377
Sestino	1.872
Stia	6.260
Subbiano	4.736
Talla	110
Terranuova Bracciolini	7.803
Totale	313.727

Il canone per noleggio attrezzature è relativo ai canoni di competenza per l'uso di fotocopiatrici.

Non risultano operazioni di locazione finanziaria.

Costi per il Personale

L'importo complessivo dei costi del personale ammonta a euro 1.592.909 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 Società 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:

Costi del personale	
a Salari e stipendi	1.148.650
b Oneri sociali	300.953
c Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	103.599
d Altri costi di personale	2.460
e Lavoro a somministrazione	37.247
Totale	1.592.909

Negli altri costi del personale sono comprese le visite mediche ex D.Lgs 81/08, i costi per la formazione del personale e le quote di iscrizione agli ordini professionali per i dipendenti.

Al 31.12.2012 i dipendenti in servizio erano pari a 30 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
Tecnica e Condomini	1	6	6	1	1	15
Contabilità	1	1	1	2	2	7
Affari generali	1	3	2	1		7
Lavoro a somministrazione					1	1
	3	10	9	4	4	30

In media, nell'esercizio, sono state occupate 30,88 unità. In data 26/12/2012 è stata collocata a riposo una dipendente dell'Area Affari Generali livello C2.

Nell'anno 2012 si sono rilevati due infortuni una dipendente dell'Area Affari Generali e una dipendente dell'Area Tecnica entrambi chiusi prime del termine dell'esercizio pertanto l'INAIL ha provveduto a rimborsare le retribuzioni anticipate da questa Società per euro 30.067.

In data 01/08/2012 ci è pervenuta da parte di una dipendente dell'Area Tecnica la richiesta presentata all'INAIL di malattia professionale; al 31/12/2012 la pratica era ancora in corso di definizione da parte degli uffici competenti.

E' proseguito nell'anno 2012 il contratto di lavoro a somministrazione con l'Agenzia Umana di Arezzo per una unità presso l' Area Affari Generali e poi utilizzata presso l'Area Contabilità per sostituire due dipendenti in maternità.

Nel numero complessivo di 30 unità si devono evidenziare n. 4 dipendenti con contratto a part-time di tipo orizzontale.

Il costo medio del personale per l'anno 2012 è risultato pari **ad euro 51.384**.

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2012 ammontano ad euro 40.836 e sono relativi all'ammortamento dei software in licenza d'uso per euro 8.158 e all'ammortamento dei costi dei lavori effettuati nei cantieri che vanno oltre i finanziamenti riconosciuti dalla Regione Toscana per euro 32.678.

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 116.894 e sono relativi all'ammortamento del valore della sede per euro 81.658 e degli altri beni per euro 35.236, come evidenziato sul prospetto riportato in sede di illustrazione della voce "Immobilizzazioni materiali".

Le svalutazioni dei crediti verso gli utenti derivanti da canoni, servizi e rimborsi iscritti nell'attivo alla voce "Crediti verso clienti" ammontano ad euro 6.848 pari allo 0,50% (1.369.508).

Le svalutazioni dei crediti per indennità di mora verso gli utenti derivano da una prudenziale valutazione delle possibilità di incasso del provento finanziario come chiarito dai principi contabili nazionali ammontano ad euro 47.984.

Altri accantonamenti

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 7.529 accantonato per far fronte alle situazioni di disagio economico dell'utenza, la somma è 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 1.017.651. 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:

Oneri diversi di gestione**Sopravvenienze e insussistenze passive:**

Perdite su crediti	10.592
Perdite su crediti prescritti	75.865
Perdite su crediti ai sensi del D.L. 83/2012	306.771
	393.228

Costi ed oneri diversi

Contributi associativi (Federcasa , CISPEL)	17.381
Acquisto giornali, riviste e pubblicazioni	13.058
Accant.al F.do E.R.P. 0,50% valore locativo art.23 co.1 lett.b L.R.96	251.392
Accant.al F.do sociale reg. 1% canoni art.23 co.1 lett.a L.R.96	30.116
Residuo gettito canoni art.23 co.2 L.R.96	2.970
Pratiche telematiche CCIAA	753
Oneri diversi	548
Sanzioni e altri costi non deducibili	716
	316.934

Imposte Indirette, tasse e concessioni governative:

Imposta di registro	69.653
Imposta di bollo	6.195
Imposta di bollo fatture emesse	9.560
ICI	14.678
IVA indetraibile	204.975
Bollo auto	558
Tassa concessioni governative	516
Diritto annuale CCIAA	599
Imposta di bollo libro giornale	629
Altre imposte e tasse	125
	307.489

Totale	1.017.651
---------------	------------------

Questa Società ha applicato il D.L. 83/2012 che ha riformulato l'art. 101 del TUIR in tema di perdite su crediti, prevedendo per i contribuenti l'ampliamento delle procedure che consentono la deducibilità delle perdite.

Pertanto nell'esercizio 2012 questa Società ha provveduto a stralciare crediti per un totale di € 382.636,13.

Sono state rispettate le regole previste dal decreto legislativo in quanto sono stati eliminati i crediti per cui: il diritto alla riscossione era prescritto, erano trascorsi 6 mesi dalla data di scadenza del pagamento e l'importo del credito risultava essere di modesta entità.

Il limite imposto alla Nostra Società per la considerazione dell'entità del credito è pari ad € 2.500,00 considerando gli importi delle singole partite creditorie, in quanto non stati contabilizzati ricavi superiori a € 150 milioni (art. 27, co 10 D.L. 29 novembre 2008, n. 185 conv. con modif. con L.28 gennaio 2009 n. 2).

In forza del principio di derivazione la deducibilità dei crediti di modesta entità non può prescindere dalla loro imputazione a conto economico.

Pertanto nella situazione in cui un credito è di modesta entità ed è scaduto da almeno sei mesi, se è imputata una perdita a conto economico la stessa è deducibile.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Proventi e oneri finanziari

Interessi attivi Comune di Foiano della Chiana	22.943
Interessi attivi su conti bancari e postali	54.272
Interessi da assegnatari per indennità di mora	86.289
Totale	163.504

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

Gli interessi attivi per indennità di mora pari a euro 86.289, corrispondono a quanto addebitato all'utenza per ritardi nei pagamenti, ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. Toscana n. 96/96.

Si è provveduto a creare un "Fondo svalutazione crediti per indennità di mora verso gli utenti" per effettuare una prudenziale valutazione delle possibilità di incasso del provento finanziario.

Gli oneri finanziari ammontano ad euro 3.644 e rappresentano le spese di tenuta dei conti bancari ordinari e di quelli postali anno 2012.

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

L'importo positivo netto di euro 132.405 rappresenta il saldo algebrico fra i proventi straordinari pari a euro 193.505 e gli oneri straordinari rilevati per euro 61.100.

I proventi straordinari per euro 193.505 sono riferiti a sopravvenienze attive derivanti da fatti per i quali la fonte del provento è estranea alla gestione ordinaria e a componenti positivi relativi ad esercizi precedenti.

L'importo più significativo è rappresentato dalla sopravvenienza attiva di euro 82.083 rilevata a seguito del maggior credito scaturito dall'applicazione del decreto fiscale 2012 (D.L. 16/2012) che ha stabilito la deduzione integrale della quota IRAP relativa al costo del personale anche per i periodi di imposta precedenti a quello in corso al 31 dicembre 2012. Questa Società ha presentato in data 5 febbraio 2013 istanza di rimborso per maggiore IRES versata con riferimento ai suddetti periodi di imposta.

Nell'anno 2012 è stato effettuato il rimborso del "Fondo Anima Liquidità" che ha prodotto un plusvalore pari ad euro 51.013.

L'importo delle altre voci residuali è così composto:

- euro 143 quale plusvalenza per vendita a dipendenti di computer completamente ammortizzati;
- euro 56.267 per chiusura schede fornitori per importi risultati non dovuti e contabilizzazione spese cantieri imputate erroneamente negli esercizi precedenti al conto economico;
- euro 3.999 per incasso crediti di utenti precedentemente svalutati;

Gli oneri straordinari pari a euro 61.099 sono rappresentati da:

- Altri oneri straordinari vari per euro 61.099 comprendendo costi di competenza di esercizi precedenti, crediti ex ATER ritenuti inesigibili.

Imposte sul reddito**a) Correnti**

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari a euro 69.976 è costituito dalla previsione per IRES e IRAP correnti. In particolare:

Imposte dell'esercizio	Correnti
Ires	10.851
Irap	59.125
Totale	69.976

IRES 2012**Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e**

onere fiscale teorico	IMPONIBILE	IMPOSTA
Risultato prima delle imposte	107.590	
Onere fiscale teorico (aliquota 27,5%)		29.587

Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi:**Variazioni in aumento**

- Q.ta amm.to rivalutazione	9.599	2.640
- IMU Sede	14.678	4.036
- Indennità amministratori non liquidate	1.413	389
- Altre differenze permanenti	42.290	11.630
TOTALE VARIAZIONI	67.980	18.695

Variazioni in diminuzione

- IRAP D.L. 201/2011conv. Legge n. 214/2011	45.052	12.389
- Sopravvenienze attive non imponibili	82.083	22.573
- Altre variazioni	8.975	2.468
TOTALE VARIAZIONI	136.110	-37.430

IRES di competenza	39.460	10.851
---------------------------	---------------	---------------

IRAP 2012

Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.220.896
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	225.593
Altri ricavi e proventi	163.803
Totale componenti positivi	4.610.292
Costi per materie prime sussidiarie di consumo	32.896
Costi per servizi	1.600.923
Costi per il godimento di beni di terzi	330.496
Ammortamento immobilizzazioni materiali	116.895
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	40.836
Oneri diversi di gestione	1.017.651
Totale componenti negativi	3.139.697
Differenza	1.470.595
Costi compensi e utili di cui all'art.11 comma 1b) DL 446:	
Compensi collaboratori+contributi	55.501
Compensi collaboratori a progetto + contributi	61.181
Rimborsi spese trasferte	352
Buoni pasto dipendenti	14.850
Altri costi	4.217
	136.101
Perdite su crediti	393.228
Imposta Municipale Urbana	14.678
Altre variazioni in aumento	41.557
Valore della produzione lorda	2.056.159
Deduzioni art. 11 comma1 lett a) DL 446	540.142
Valore dell produzione netta	1.516.017
IRAP 3,9% di competenza	59.125

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 3.014.

Risultato dell'esercizio

Risultato dell'esercizio	<i>Esercizio Corrente</i>	<i>Esercizio Precedente</i>	<i>Variazione</i>
Risultato prima delle imposte	107.590	118.611	-11.021
Imposte sul reddito	69.976	97.585	+27.609
Imposte anticipate	+3.014	+3.284	-270
Utile dell'esercizio	40.628	24.310	16.318

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, che viene sottoposto all'approvazione dell'assemblea degli azionisti, chiude con un utile netto di euro 40.628€ 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 2012

Comune di	Importo
Anghiari	4.039
Arezzo	125.297
Badia Tedalda	1.184
Bibbiena	7.776
Bucine	3.038
Capolona	2.083
Caprese Michelangelo	2.506
Castel Focognano	2.157
Castelfranco di Sopra	110
Castel S. Niccolò	2.010
Castiglion Fiorentino	4.470
Cavriglia	12.732
Chitignano	220
Chiusi della Verna	1.129
Civitella in Val di Chiana	1.211
Cortona	14.568
Foiano della Chiana	3.727
Laterina	1.652
Loro Ciuffenna	550
Lucignano	1.652
Marciano della Chiana	1.413
Montemignaio	771
Monte San Savino	2.423
Montervarchi	26.557
Ortignano Raggiolo	532
Pergine Valdarno	440
Pian di Sco	1.312
Pieve Santo Stefano	12.191
Poppi	6.150
Pratovecchio	3.112
San Giovanni Valdarno	28.549
Sansepolcro	17.377
Sestino	1.872
Stia	6.260
Subbiano	4.736
Talla	110
Terranuova Bracciolini	7.803
TOTALE	313.727

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2012 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, 25 Marzo 2013

Per il Consiglio di Amministrazione - Il Presidente

Firmato Gilberto Dindalini

IL SOTTOSCRITTO GILBERTO DINDALINI DICHIARA CHE IL DOCUMENTO INFORMATICO IN FORMATO XBRL CONTENENTE LO STATO PATRIMONIALE E IL CONTO ECONOMICO E LA PRESENTE NOTA INTEGRATIVA IN FORMATO PDF/A SONO CONFORMI AI CORRISPONDENTI DOCUMENTI ORIGINALI DEPOSITATI PRESSO LA 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.