

NOTA INTEGRATIVA

Nota Integrativa Parte Iniziale

Il bilancio chiuso al 31/12/2021 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

Le specifiche sezioni della nota integrativa illustrano i criteri con i quali è stata data attuazione all'art. 2423 quarto comma, in caso di mancato rispetto in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa, quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta.

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS e USGAAP) al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria, e del risultato economico dell'esercizio.

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

La valutazione delle voci è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività comma 1, n. 1 art 2423-bis c.c. La continuità aziendale (going concern) assume un ruolo fondamentale per il sistema aziendale, giacché individua la capacità dell'impresa di far fronte alle proprie obbligazioni mediante, il realizzo delle proprie attività caratteristiche perdurando come attività in funzionamento nel tempo.

Criteri di redazione

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico, conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio;
- arrotondare all'unità di euro tutti gli importi esposti in bilancio e nella Nota integrativa.

Con riferimento a quanto previsto dall'art. 2427 punto 22bis) del codice civile, si segnala che non esistono altre operazioni con parti correlate, al di fuori di quelle già evidenziate nelle presente Nota Integrativa e nella Relazione sulla Gestione cui si rinvia.

Con riferimento a quanto previsto all'art. 2427 punto 22 ter) del codice civile si precisa che non vi sono accordi non risultanti sullo stato patrimoniale aventi effetti sulla situazione patrimoniale e finanziaria nonché sul risultato economico della società.

Attività svolta

Le risultanze del bilancio dell'esercizio riflettono la natura e lo scopo di Arezzo Casa S.p.A. che, dal primo Marzo 2004, per conto e nell'interesse dei Comuni soci è affidataria della gestione degli alloggi di loro proprietà destinati al servizio di Edilizia Residenziale Pubblica.

Ai sensi dell'art. 5 L.R. 77 del 03/11/1998 Arezzo Casa eroga un servizio sociale di interesse generale, ponendosi come soggetto unitario nei confronti dell'utenza anche nel lato attivo dei contratti di locazione relativi al patrimonio immobiliare affidato.

Ad Arezzo Casa sono inoltre attribuite le funzioni inerenti le manutenzioni, i recuperi, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di alloggi E.R.P. di proprietà dei Comuni Soci.

Il rapporto fra Arezzo Casa S.p.A., Regione Toscana ed i Comuni associati è stabilito dalla L.R. n. 77/98 e dalla Legge Regionale n. 2/2019.

In dettaglio l'attività è disciplinata dal contratto di servizio sottoscritto in data 7 Febbraio 2019 rinnovato per una durata di anni cinque.

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

Arezzo Casa S.p.A., inoltre è soggetta alle disposizioni del D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175 e successive integrazioni e modificazioni, in materia di società a partecipazione; Arezzo Casa, pertanto, è una società *in house*, sulla quale i Comuni della Provincia di Arezzo esercitano congiuntamente un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi.



Per gli ulteriori dettagli sull'attività aziendale e le notizie riguardanti l'andamento della gestione e la sua prevedibile evoluzione, si rimanda al contenuto della Relazione sulla Gestione.

Relativamente all'emergenza sanitaria "Covid-19" si precisa che l'impatto sulla situazione economico-finanziaria della società, attuale e prospettica, per quanto di difficile e incerta quantificazione non appare tale da poter mettere ragionevolmente in dubbio, all'evidenza attuale, la prospettiva di continuità aziendale.

Per queste ragioni non è stato necessario intervenire sui valori del presente bilancio per ragioni derivanti dall'emergenza sanitaria, considerata la loro non pertinenza sotto il profilo della competenza economica e l'assenza di effetti sui criteri di valutazione.

A causa del perdurare dell'emergenza pandemica, anche nel primo trimestre 2022, con delibera n. 13/2022 del Consiglio di Amministrazione è stata disposta l'approvazione del bilancio al "31 dicembre 2021" nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Criteria applicati nella valutazione dei valori di Bilancio

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

In particolare i diritti di brevetto industriale ed i diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno sono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo sono iscritte al tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

I costi di impianto e di ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio e di sviluppo delle attività svolte. La valutazione indicata in bilancio e la procedura di ammortamento adottata tengono conto di un'utilità stimata in 5 anni.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

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

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

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

Immobilizzazioni Immateriali

Aliquote applicate

COSTI DI IMPIANTO E DI AMPLIAMENTO

Costi di costituzione della Società

20%

CONCESSIONI, LICENZE, MARCHI E DIRITTI SIMILI

Software in licenza d'uso

33%

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Manutenzioni straordinarie finanziate con fondi propri

Diviso n. 5 esercizi

Recupero, risanamento, ristrutturazioni beni di Terzi

finanziate con fondi propri

Diviso n. anni durata della società

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento in cui il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi

strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Per le immobilizzazioni materiali costituite da un insieme di beni tra loro coordinati, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 45 e 46, si è proceduto alla determinazione dei valori dei singoli cespiti ai fini di individuare la diversa durata della loro vita utile.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce, costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par.60, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono si è proceduto allo scorporo del valore del fabbricato.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par. 61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par. 70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par. 80 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Immobilizzazioni Materiali

Aliquote applicate

TERRENI E FABBRICATI

Terreni

Fabbricati

3%

Fabbricati in concessione realizzati con fondi propri

Diviso n. anni durata della società

IMPIANTI E MACCHINARI

Impianti e macchinari

7,50%

ALTRI BENI

Mobili e arredi

12%

Macchine elettroniche

20%

Automezzi

25%

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

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

Si attesta che il valore netto dei beni rivalutati risultante in bilancio non eccede il costo di sostituzione del suddetto fabbricato, fondatamente attribuibile in relazione alla capacità produttiva e al valore di mercato. Gli immobili Patrimoniali, categoria residuale che comprende tutti gli immobili che non sono merce, strumentali per natura o per destinazione, sono principalmente gli immobili abitativi non utilizzati direttamente e non destinati alla vendita. In pratica, gli immobili civili destinati alla locazione (categorie catastali da A/1 ad A/9 e A/11), per i quali la dottrina maggioritaria non riconosce deperimento fisico o tecnico e che quindi non hanno dato luogo ad ammortamento (vedi anche OIC n. 16). Si rileva che il valore dei Beni Patrimonio iscritti a bilancio è inferiore al valore di mercato come si può evincere dalla perizie estimative effettuate in occasione dell'accensione dei mutui ipotecari sui suddetti immobili.

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

Immobilizzazioni finanziarie

Non esistono immobilizzazioni finanziarie,

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo circolante sulla base dell'origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti con scadenza oltre l'esercizio successivo sono costituiti soltanto dalle rateizzazioni nei confronti di cessionari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, come previsto dalle normative vigenti; lo stesso importo con la stessa scadenza si trova anche fra i debiti, in quanto tali rientri devono essere versati nelle Contabilità Speciali, intestate al Lode di Arezzo, accese presso la Tesoreria dello Stato, per essere successivamente reinvestiti in interventi edilizi, previa approvazione regionale.

Pertanto tali poste non sono state rilevate secondo il criterio del costo ammortizzato, previsto dall'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile, dal momento che gli effetti dell'applicazione di tale criterio sarebbero irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta come indicato dall'art. 2423 comma 4 del codice civile.

I crediti sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura delle poste ritenute inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale di settore e di rischio del paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

Non risultano crediti assistiti da garanzie.

La società si è avvalsa della facoltà (OIC 15 par. 89) di non applicare il criterio del costo ammortizzato o dell'attualizzazione per i crediti iscritti in bilancio.

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

La voce "Crediti tributari" accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce "Crediti per imposte anticipate" accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene che tali differenze si riverseranno.

Le attività per imposte anticipate connesse ad una perdita fiscale sono state rilevate in presenza di ragionevole certezza sul loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un congruo

periodo di tempo che preveda redditi imponibili e/o differenze temporanee imponibili sufficienti ad utilizzare le perdite riportabili.

Attività finanziarie dell'attivo circolante

Nell'attivo circolante non risultano attività finanziarie.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale e sono rappresentate dalle giacenze di banca cc/cc postali e cassa regolarmente riconciliate con le situazioni contabili rilevate al 31/12/2021.

Ratei e risconti attivi

Sono determinati facendo riferimento alla componente temporale di quote dei ricavi, proventi, costi ed oneri comuni a due o più esercizi. Nei ratei e risconti attivi sono stati iscritti i proventi di competenza dell'esercizio, esigibili in periodi successivi, ed i costi sostenuti nel periodo, ma di competenza di esercizi successivi relativamente a polizze assicurative varie e bolli auto.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

In conformità con l'OIC 31 par. 19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti tra le voci dell'attività gestionale (classi B, C del conto economico) a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria, finanziaria).

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

E' stato determinato in conformità all'art. 2120 c.c. e riflette l'effettivo debito maturato nei confronti dei dipendenti alla data del 31 dicembre 2021, dedotte le anticipazioni corrisposte e aumentato della rivalutazione di legge.

Debiti

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione.

La suddivisione degli importi esigibili entro e non oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento dell'effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio.

I debiti con scadenza oltre l'esercizio successivo sono costituiti in gran parte dai rientri, vincolati alle destinazioni previste dalle leggi di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, da versare nelle contabilità speciali intestate al Lode di Arezzo, accese presso la tesoreria dello Stato e derivano dalle

rateizzazioni nei confronti dei cessionari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ivi inclusi gli incassi derivanti dalle rinunce al diritto di prelazione sul riacquisto degli immobili (ex art. 28 comma 9 Legge 513/77 ex Legge 560/93 e successive integrazioni) nonché dei versamenti da effettuare a favore dei fondi di cui alle Leggi Regionali 2/2019 e n. 5/2014.

Pertanto per gli stessi motivi indicati nel paragrafo dei crediti, tali poste non sono state rilevate secondo il criterio del costo ammortizzato.

Gli altri debiti con scadenza oltre l'esercizio successivo sono costituiti dai depositi cauzionali versati a garanzia degli obblighi contrattuali da parte degli inquilini degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, e sono stati rilevati al valore nominale in quanto non produttivi di interessi per gli assegnatari come previsto dalla normativa regionale di riferimento (deliberazione della Giunta Regione Toscana n. 325 del 6 Aprile 1998).

La società si è avvalsa della facoltà (OIC 15 par. 89) di non applicare il criterio del costo ammortizzato o dell'attualizzazione per i debiti iscritti in bilancio.

Valori in valuta

Non risultano attività e passività in valuta diversa dall'euro.

Ratei e risconti passivi

I risconti passivi rappresentano i finanziamenti ricevuti o ancora da ricevere finalizzati alla realizzazione degli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica previsti dalle normative vigenti in materia.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica, nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 139/2015.

Informazioni sullo Stato Patrimoniale Attivo

A) Crediti verso Soci

L'ammontare dei crediti vantati verso i soci per i versamenti dovuti alla data di chiusura dell'esercizio è pari ad € 0 (€ 0 nel precedente esercizio), di cui € 0 richiamati.

Non risultano infatti crediti verso i Soci in quanto nell'esercizio 2004 è stato completato il versamento dell'intero capitale sociale sottoscritto all'atto della costituzione della Società.

B) Immobilizzazioni

B.1) Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 5.504.549 (€ 4.430.563 nel precedente esercizio).

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

4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili € 7.922 (€ 10.076 nel precedente esercizio).

La voce è relativa al 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.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI							
Immobilizzazioni lorde	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2020	Valore al 01/01/2021	Acquisizioni	Ammortamenti	Valore al 31/12/2021
Costi di impianto e di ampliamento	132.410	132.410	0	0	0	0	0
Diritti utilizzazione opere ingegno	369.753	360.649	10.076	10.076	8.050	10.204	7.922
TOTALE	502.163	493.059	10.076	10.076	8.050	10.204	7.922

6) Immobilizzazioni in corso e acconti € 5.215.833 (€ 4.130.164 nel precedente esercizio);

La voce **Immobilizzazione in corso e acconti** accoglie principalmente i costi, in genere interamente coperti con risorse degli Enti mandanti o di altri Enti loro danti causa quale in particolare la Regione Toscana per interventi su immobili di proprietà dei Comuni soci, sui quali Arezzo Casa S.p.a. non dispone di diritti reali o simili.

Detti interventi vengono in massima parte realizzati sulla base di piani di spesa preventivamente approvati dalla Regione e da questa parimenti finanziati.

I movimenti della voce sono esposti nella tabella seguente:

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI - SPESE INCREMENTATIVE SU IMMOBILI DEI COMUNI					
Costo	Valore al 31/12/2020	Valore al 01/01/2021	Acquisizioni	Cantieri collaudati	Valore al 31/12/2021
Immobilizzazioni lorde					
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	4.130.164	4.130.164	1.572.903	487.234	5.215.833
TOTALE	4.130.164	4.130.164	1.572.903	487.234	5.215.833

Si espone qui di seguito la situazione dei cantieri in corso al 31/12/2021:

Utilizzi ex Legge 560/1993

Arezzo Ex Scuola S. Gemignano recupero 5 alloggi	1.115.281
Civitella in Val di Chiana Località Tegoletto Via Molinara 5 all.	691.373
Cortona Località Farneta ARE ex Casa del Popolo	2.423
Cortona ARE ex Scuola di San Lorenzo	33
Capolona Via Gramsci	2.574
Viciomaggio-Tegoletto	3.878
Alloggi di risulta anno 2021	362.209
	2.177.771

Utilizzi ex Legge 96/96 POR 2019

Civitella in Val di Chiana Località Spoiano ARE 10 alloggi	133.720
	133.720

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

Sansepolcro Ex Manifattura Tabacchi 12 alloggi	243.972
	243.972

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

Poppi Badia Prataglia ex Hotel Verdeluna 6 alloggi	773.630
	773.630

Contributo Comune di Castiglion Fiorentino

Castiglion Fiorentino ex Palazzo Banti lavori di compl.	5.155
	5.155

Utilizzo giacenze ex Gescal Interventi riqualificazione del patrimonio E.R.P. D.G.R. n. 337 del 30/03/2015

Poppi Località Sala 1 alloggio	102.594
	102.594

Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P. D.G.R. n. 6210 del 04/12/2015 Legge 80/2014 art. 4 comma 1 lettera b)

Arezzo Via Malpighi 6/14 rifacim. coperture e smalt. amianto	412.818
Arezzo Via Laparelli Pitti n. 83/5	19.320
Arezzo Via Darwin n. 9	30.530
Arezzo Via Montale n.91/93/95	7.601
Monte San Savino Loc. La Gora Via Costa del Molino 72/A	27.965
	498.234

Alloggi di risulta

Nel corso dell'esercizio 2021 una particolare attenzione è stata rivolta al recupero e al ripristino degli alloggi riconsegnati dagli utenti nel corso dell'anno, ciò al fine di incrementare la disponibilità degli alloggi da destinare ai nuclei ERP presenti nelle graduatorie dei Comuni del LODE aretino.

Le Fonti finanziarie sono dettagliate come segue:

Fonti di finanziamento	Stanziamiento iniziale	Importo utilizzato al 31/12/2021	Alloggi ripristinati nel corso del 2021
D.D.Regione Toscana n. 21606 del 20/12/2019	187.762,00	187.762,00	3
D.G.R.T. n. 648/2020 annualità 2020	634.670,00	634.670,00	40
D.G.R.T. n. 648/2020 annualità 2021	591.486,00	487.660,00	39
Utilizzo risorse Legge 560/93 DGRT 947/2010	511.000,00	362.209,00	35
Utilizzo risorse derivanti dai canoni di locazione	10.000,00	8.163,00	1
Legge 80/2014 D.D. Regione Toscana n. 5874/2021 5^ Tranche	66.108,00	14.288,00	2
Totale	2.001.026,00	1.694.752,00	120

Preso atto delle disposizioni impartite dal Consiglio di Amministrazione della Società e della manifestata volontà di ricorrere, per l'attuazione dei lavori di recupero degli alloggi allo strumento contrattuale dell'Accordo Quadro ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii; con Provvedimento n.320/2021 del Direttore Generale è stato determinato di espletare una manifestazione di interesse per individuare gli operatori economici in possesso dei requisiti necessari, da invitare alla successiva gara, per il ripristino degli alloggi ERP in Arezzo e Provincia durante l'esercizio 2021.

Con Provvedimento n. 408/2021 del D.G. si è provveduto a ratificare l'aggiudicazione alle 7 imprese in graduatoria con il ribasso del 24,90%.

Con provvedimento n. 591/2021 del D.G. acquisito il visto di regolarità finanziaria si è provveduto ad affidare l'esecuzione dei lavori di ripristino dei suddetti alloggi, suddivisi in due lotti per euro 70.000 ciascuno, alle prime due imprese, secondo l'ordine risultante dal verbale di sorteggio, che hanno dato disponibilità all'immediato inizio dei lavori, alle stesse condizioni e con lo stesso ribasso praticato nell'ambito dell'ultimo accordo quadro.

Nel corso dell'esercizio inoltre sono stati riconsegnati n. 20 alloggi utilizzando lo strumento della "mobilità" per tali unità abitative sono stati effettuati solo le revisioni all'impianto elettrico previste dalla legge e alcune sostituzioni di sanitari. Le opere sono state finanziate con il budget della manutenzione straordinaria non programmata esercizio 2021.

Ogni anno il numero di alloggi che si rendono disponibili rimane indicativamente costante, al 31 dicembre 2021 risultavano 129 alloggi da risultare, di cui 62 erano gli alloggi sfitti con assegnazione già effettuata da parte dei Comuni per i quali Arezzo Casa doveva ancora affidare il recupero, con una netta riduzione numerica rispetto agli esercizi passati.

Tale importante risultato è stato frutto di un preciso indirizzo del C.d.A. della società che ha ritenuto tra le proprie linee di indirizzo come prioritario il recupero degli alloggi sfitti.

Una notevole spinta è stata data poi dal finanziamento previsto con la D.G.R.T. 648/2020 che ha consentito, unitamente ad altre risorse, di programmare un intenso lavoro annuale, riducendo al contempo notevolmente le tempistiche di riconsegna degli alloggi. Alla risulta degli alloggi sono stati applicati gli accordi quadro che, se da un lato hanno consentito una migliore programmazione e un miglior monitoraggio degli interventi, dall'altro hanno scontato il rallentamento dovuto alle formalità necessarie per il loro avvio e la loro riproposizione. Nel mese di novembre 2021 sono infatti giunti a saturazione i fondi destinati alle imprese previsti negli accordi quadro e per gli ultimi due mesi del 2021 si è dovuto sopperire con due affidamenti diretti sotto soglia ad imprese individuate dal RUP, per non bloccare le attività di recupero.

Il rallentamento burocratico si è ripercosso anche sulla prima parte del 2022 in quanto è stato necessario attendere l'approvazione del budget 2022 da parte del C.d.A. alla fine di gennaio 2022 per poter dare avvio ai nuovi accordi quadro che, con i conseguenti tempi necessari per l'espletamento delle procedure di gara, hanno portato ad uno stop degli interventi di recupero fino alla fine di marzo.

Nel 2022 la società ha fatto uno sforzo ulteriore, destinando complessivamente agli interventi di recupero degli alloggi un milione di euro (comprensivo di IVA, oneri della sicurezza ecc.) utilizzando, al momento, interamente fondi accantonati ai sensi della Legge 560/93 che successivamente allo stanziamento 2022 dei fondi del DGR 648/2020, saranno proporzionalmente ridotti.

Totale Voce B.I 6) Immobilizzazioni in corso e acconti

€ 5.215.833

Voce B.I.7) Altre Immobilizzazioni Immateriali

Altre immobilizzazioni immateriali euro 280.794 (euro 290.323 nell'esercizio precedente):

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI - UTILIZZO FONDI PROPRI						
Costo	<i>Valore storico</i>	<i>Totale Ammortamenti</i>	<i>Valore 01/01/2021</i>	<i>Acquisizioni</i>	<i>Ammortamento esercizio in corso</i>	<i>Valore al 31/12/2021</i>
Immobilizzazioni lorde						
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	424.296	133.973	290.323	0	9.529	280.794
TOTALE	424.296	133.973	290.323	0	9.529	280.794

Si segnala che i costi sostenuti per il completamento di interventi edilizi effettuati sul patrimonio dei Comuni soci, non coperti da finanziamenti regionali o da contributi dei Comuni, rimangono a carico di Arezzo Casa S.p.A. Tali importi sono ammortizzati per il numero degli anni di durata della società (che ha scadenza fissata al 2050) calcolando le quote di ammortamento finanziario previsto per i beni gratuitamente devolvibili.

Si espone qui di seguito la situazione dei cantieri in corso al 31/12/2021:

Interventi di manutenzione e recupero finanziati con fondi propri

Castel Focognano Rassina 5 alloggi	26.988
Sansepolcro Ex Ospedale	34.158
Poppi Badia Prataglia Ex Verdeluna	63.054
Pieve S. Stefano rifacimento coperture	68.816
Bibbiena Le Monache 21 alloggi	46.281
Bibbiena Le Monache Tetto Chiesa stipiti e facciate fabbricato	185.000
	424.296
Ammortamento	-143.502
	280.794

Totale Voce B.I 7) Altre Immobilizzazioni Immateriali € 280.794

Totale Voce B.I Immobilizzazioni Immateriali € 5.504.549

B II) Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 14.954.530 (€ 15.375.631 nel precedente esercizio).
La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Terreni e fabbricati € 6.036.177 (€ 6.121.637 nel precedente esercizio);

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	Esercizio precedente	Ammortamenti	Valore al 31/12/2020	Valore al 01/01/2021	Acquisizioni	Rivalutazioni	Ammortamenti	Valore al 31/12/2021
Terreni e fabbricati								
Terreni	678.241		678.241	678.241				678.241
Terreni non edificabili	12.335		12.335	12.335				12.335
	690.575		690.575	690.575				690.575
Fabbricati								
Fabbricati ad uso diretto	2.891.126	1.306.314	1.584.812	1.584.812	2.350		86.769	1.500.393
Fabbricati ad uso magazzino	35.076		35.076	35.076				35.076
	2.926.202	1.306.314	1.619.888	1.619.888	2.350		86.769	1.535.469

Le spese relative a fabbricati ad uso diretto si riferiscono alle spese incrementative relative all'edificio di proprietà della società ove è ubicata la sede sociale e sono relative alla manutenzione straordinaria dell'impianto termico.

TERRENI E FABBRICATI		
Terreno	Arezzo Via Margaritone n. 6	Area su cui insiste la sede e il parcheggio
Terreno	Arezzo Località Tucciarello Viale Santa Margherita	Non edificabile
Fabbricati ad uso diretto	Arezzo Via Margaritone n. 6	Sede
Fabbricati ad uso magazzino	Arezzo Località Tucciarello Viale Santa Margherita	Magazzino

Fabbricati ultimati in proprietà destinati alla locazione

Immobilizzazioni	Costo storico	Valore al 31/12/2020	Valore al 01/01/2021	Acquisizioni	Valore esercizio corrente
Interventi costruttivi ultimati	5.795.166	5.795.166	5.795.166		5.795.166
A detrarre finanziamento regionale	-1.985.033	-1.985.033	-1.985.033		-1.985.033
Valore di bilancio	3.810.133	3.810.133	3.810.133		3.810.133

EDILIZIA AGEVOLATA	
San Giovanni Valdarno Località Cetinale 16 alloggi completati	2.246.714
A detrarre finanziamento regionale	-930.523
	1.316.191
Castel S. Niccolò Ex Collegio Salesiano 22 alloggi	2.920.909
A detrarre finanziamento regionale	-1.054.510
	1.866.399
Foiano della Chiana ex Tab 12 alloggi	627.543
Valore di Bilancio	3.810.133

Impianti e macchinari € 9.217 (€ 10.772 nel precedente esercizio);

	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2020	Valore al 01/01/2021	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
Impianti e macchinari	20.733	9.962	10.772	10.771		1.555	9.217
Totale	20.733	9.962	10.772	10.771		1.555	9.217

Altri beni € 569.697 (€ 519.204 nel precedente esercizio);

Immobilizzazioni lorde	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2020	Valore al 01/01/2021	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
Mobili e arredi	140.972	129.667	11.305	11.305	663	1.328	10.640
Macchine per ufficio elettroniche	130.264	116.873	13.391	13.391	42.198	8.230	47.359
Automezzi	72.267	72.267	0	0	47.555	15.132	32.423
Attrezzature	49.640	49.428	212	212	1.710	226	1.696
Beni strumentali inferiori a 516,46	11.866	11.866		0	2.368	2.368	0
Totale	405.009	380.101	24.908	24.908	94.494	27.284	92.118

Fabbricati in concessione ultimati (oltre il finanziamento autorizzato)

Cantieri oltre il finanziamento autorizzato		
Arezzo ex Socoa 30 alloggi		207.042
Arezzo ex Socoa 30 alloggi		97.033
Laterina Ponticino 6 alloggi		156.344
Loro Ciuffenna località Monticello 6 alloggi		22.121
S. Giovanni Valdarno 18 alloggi		128.152
Pratovecchio Pancaldi 8 alloggi		63.869
		674.562
A detrarre ammortamento		-196.982
		477.580

I costi sostenuti per il completamento degli interventi edilizi effettuati sul patrimonio dei Comuni soci, non coperti da finanziamenti regionali o da contributi dei Comuni, rimangono a carico di Arezzo Casa S.p.A.. Tali importi sono ammortizzati per il numero degli anni di durata della società (che ha scadenza fissata al 2050) calcolando le quote di ammortamento finanziario previsto per i beni gratuitamente devolvibili.

Immobilizzazioni in corso e acconti € 8.339.439 (€ 8.724.018 nel precedente esercizio)

Fabbricati in corso di realizzazione in concessione					
Immobilizzazioni lorde	Valore al 31/12/2020	Valore al 01/01/2021	Avanzamenti lavori anno 2021	Cantieri collaudati anno 2021	Valore al 31/12/2021
Interventi costruttivi in corso	8.724.018	8.724.018	324.119	708.697	8.339.439
TOTALE	8.724.018	8.724.018	324.119	708.697	8.339.439

Interventi costruttivi in corso ed acconti	Saldi al 31/12/2021
Utilizzi Legge 560/93	
Montevarchi Località Levanella 16 alloggi	1.502.091
Poppi località Sala 5 alloggi	733.339
Civitella della Chiana Località Ciggiano NC 4 alloggi	673.830
Piano Nazionale di Edilizia Abitativa DPCM 16/07/2009	
Arezzo Pesciola 15 alloggi	2.482.303
Montevarchi Levanella 8 alloggi	1.359.776
D.G.R. 58/2011	
Stia Località Papiano 4 alloggi	20.295
Interventi costruttivi di proprietà	
S. Giovanni Valdarno Cetinale n. 9 alloggi da completare	917.806
Arezzo Pesciola n. 11 alloggi agevolata	650.000
Totale interventi costruttivi in corso e acconti	8.339.439

Totale Voce B.II Immobilizzazioni Materiali € 14.954.530

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B) € 20.459.079

C) Attivo Circolante

Nella valutazione dei crediti del circolante il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

C II) CREDITI

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 15.426.965 (€ 8.170.839 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso utenti	832.215	356.664	1.188.879	- 5.944	1.182.935
Fondo svalutazione	- 5.944				
Verso utenti "minimi"	330.000	615.394	945.394	- 945.394	-
Fondo svalutazione	- 330.000	- 615.394			
Crediti tributari	102.453	-	102.453		102.453
Imposte anticipate	122.859		122.859		122.859
Verso altri(clienti diversi)	3.455.149	10.563.569	14.018.719	-	14.018.719
Totale	4.506.732	10.920.233	16.378.304	- 951.338	15.426.965

Crediti – Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi 2427 comma 1 numero del codice civile:

VOCE	ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	DAL 2° AL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	OLTRE IL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	AL 31/12/2021	AL 31/12/2020	DIFFERENZE
C.II.1 CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI						
Alloggi e locali ERP	832.215	202.109	154.555	1.188.879	1.487.514	-298.635
fondo rischi su crediti	-5.944			-5.944	-9.727	+3.783
Alloggi e locali ERP crediti minimi	330.000	133.187	482.207	945.394	911.888	+33.506
Fondo rischi su crediti minimi	-330.000	-133.187	-482.207	-945.394	-911.888	-33.506
Verso acquirenti di alloggi ERP per debito residuo	48.000	63.000	125.262	236.262	191.829	+44.433
Clienti diversi	279.999			279.999	215.806	+64.193
totale C.II.1	1.154.270	265.109	279.817	1.699.196	1.885.422	-186.226
C.II.5 bis CREDITI TRIBUTARI	102.453			102.453	93.364	+9.089
C.II.5 ter CREDITI Tributari per imposte anticipate	122.859			122.859	112.194	+10.665
	225.312			225.312	205.558	+19.754
C.II.5-quarter CREDITI VERSO ALTRI						
Crediti verso Comuni LODE di AREZZO	493.201	202.485		695.686	396.722	+298.964
Crediti verso Regione Toscana per Finanziamenti	2.485.833	6.921.647	2.970.000	12.377.480	5.161.686	+7.215.794
Anticipazioni e crediti diversi	33.205			33.205	51.638	-18.433
Anticipi a professionisti	31.399			31.399	40.090	-8.691
Crediti verso Condomini Gestiti da Arezzo Casa e Terzi	83.512	114.432		197.944	262.980	-65.036
Crediti verso Ass. Alloggio incendiato		7.272		7.272	7.272	0
Crediti verso Ministero Beni Culturali			159.471	159.471	159.471	0
Crediti verso Comuni per anticipazioni contributi sfratti					0	0
totale C.II.5 quarter	3.127.150	7.245.836	3.129.471	13.502.457	6.079.859	+7.422.598
TOTALE CREDITI C.II	4.506.732	7.510.945	3.409.288	15.426.965	8.170.839	+7.256.126

I crediti complessivamente sono aumentati del 90% rispetto all'anno precedente, passando da euro 8.170.839 dell'esercizio precedente a euro 15.426.965 per le dinamiche evidenziate nei paragrafi che seguono.

La voce "**Crediti utenti alloggi e locali ERP**" sono valutati in euro 1.699.196 (euro 1.885.422 esercizio precedente) con esposizione al netto dei fondi svalutazione così composti:

- Euro 580.307,00 per svalutazione crediti minimi accantonati esercizi precedenti;
- Euro 365.087,00 per svalutazione crediti minimi esercizio 2021
- Euro 5.944,00 per svalutazione crediti 0,50 % anno 2021;

In considerazione dei valori dei crediti minimi svalutati e poi recuperati negli esercizi nell'esercizio 2021 si è provveduto a svalutare prudenzialmente i crediti relativi agli insoluti alla data del 31/12/2020 per un importo totale pari ad euro 365.087.

Gli accantonamenti sono esposti nella voce B.10 d del Conto economico.

Per maggiore chiarezza sono esposti i crediti portati a perdita negli esercizi precedenti ai sensi del D.L. 83/2012 "crediti minimi" non ancora riscossi alla data del 31/12/2021 per un importo di euro 945.394 creando un fondo svalutazione ad hoc, in quanto è necessario monitorare le vicende successive relative ai predetti crediti che:

- non possono generare ulteriori perdite al momento della loro cancellazione dal bilancio;
- non possono essere presi in considerazione ai fini del calcolo del plafond di cui all'articolo 106 del TUIR.

Nel corso dell'anno 2021 è proseguito l'impegno da parte degli uffici della società al controllo del fenomeno dei crediti, la crisi innescata dal Covid-19 è stata sicuramente un evento epocale. Ciò che lo ha caratterizzato è stata la rapidità con cui ha esteso i suoi effetti negativi sulla popolazione incidendo prima sugli aspetti sanitari, per poi agire in maniera devastante sugli aspetti socio economici dei territori coinvolti.

Gli uffici della società, in collaborazione con i Comuni soci, si sono attivati sin da subito a seguire le posizioni degli assegnatari più in difficoltà ed hanno continuato ad applicare l'apposito regolamento per la sottoscrizione dei piani di rientro per il recupero del credito. Con l'approvazione da parte del C.d.A. di più procedure amministrative riguardanti il fenomeno della morosità si sono puntualizzati modalità e tempistiche per effettuare il recupero dei crediti, nel più breve tempo possibile.

Con la volontà di ottimizzare tale attività sono stati coinvolti dipendenti appartenenti ad Aree diverse, al fine di seguire l'andamento delle pratiche affidate negli anni precedenti, valutare l'attivazione di nuove procedure di recupero, incentivare la sottoscrizione di piani di recupero e monitorare l'andamento della morosità corrente.

I crediti verso utenti e clienti sono passati da euro 1.885.422 dell'esercizio precedente ad euro 1.699.196 dell'esercizio 2021 con un decremento pari ad euro 186.226,00, pari a circa il 10%.

Il Comune di Arezzo con Delibera della Giunta Comunale n. 169 del 08/06/2021 ha stanziato euro 35.000 quale contributo economico per il pagamento degli affitti (fino a tre mensilità) degli assegnatari di alloggi ERP che, per comprovate motivazioni, avessero subito una diminuzione del proprio reddito quale effetto negativo del COVID.

In data 01/03/2022 la società ha trasmesso il rendiconto relativamente all'anno 2021 del contributo economico straordinario il cui importo ammonta complessivamente ad euro 23.200,76.

La società ha predisposto ed inviato a ciascun Comune Socio, come previsto dal Contratto di Servizio, l'elenco dei soggetti inadempienti nel pagamento dei canoni di locazione e dei servizi, da più di sei mensilità, perché gli stessi potessero dar seguito all'avvio delle procedure di decadenza.

A Dicembre 2021 sostanzialmente non risultavano essere state avviate da parte dei Comuni, le procedure di decadenza nei confronti degli utenti presenti negli elenchi inviati. Tale condizione, non solo ha impedito di fatto di arrivare alla liberazione di alloggi e al loro rientro in possesso e in disponibilità alle graduatorie dei Comuni, ma ha fatto sì che non si interrompesse l'aumento della condizione di morosità dei soggetti interessati.

Per le motivazioni sopra esposte:

- in data 22/11/2021 il C.d.A. ha approvato la comunicazione, successivamente inviata a tutti i Comuni del LODE di Arezzo, per il rigoroso rispetto dell'art. 14) del contratto di servizio con

contestuale sollecito all'erogazione delle somme dovute all'ente gestore per le morosità degli utenti in situazione di disagio economico/sociale.

- in data 17/12/2021 il C.d.A. ha approvato la procedura relativa all'avvio delle richieste di decadenza nei confronti di assegnatari per le cause previste dalla legge regionale e le procedure da porre in essere da parte della società nei confronti dei Comuni, in caso di mancata comunicazione dell'esito della richiesta entro termini definiti. La procedura ha l'obiettivo di definire tempi certi di risposta da parte delle Amministrazioni Comunali sulle richieste di decadenza avanzate dall'Ente gestore, addebitando loro eventuali ulteriori morosità, successive alla scadenza dei termini indicati ai Comuni, anziché farle gravare sul bilancio societario, nell'inerzia di provvedimenti non motivati da parte dei Comuni medesimi.

Le tabelle seguenti illustrano l'evoluzione della morosità prendendo in considerazione gli ultimi esercizi:

Crediti verso utenti per canoni di locazione

Anno	Totale annuo canoni emessi	Crediti maturati nell'anno	%	Crediti al 31/12/2021	%
2006	3.490.708	437.875	12,54		
2007	3.460.032	427.657	12,36		
2008	3.680.007	593.382	16,12		
2009	3.524.022	445.073	12,63		
2010	3.592.113	405.505	11,29		
2011	3.409.166	374.554	10,99		
2012	3.572.480	508.086	14,22		
2013	3.421.751	386.999	11,31		
2014	3.642.389	546.894	15,01		
2015	3.568.723	358.371	10,04		-
2016	3.920.086	507.311	12,94		-
2017	3.960.685	470.187	11,87		-
2018	4.077.788	421.918	10,35	-	-
2019	4.083.676	563.935	13,81	312	0,01
2020	4.267.363	736.974	17,27	19.579	0,46
2021	4.158.144	588.307	14,15	558.307	14,15
Crediti complessivi				578.198	

Crediti verso utenti per servizi a rimborso

Anno	Totale annuo servizi emessi	Crediti maturati nell'anno	%	Crediti al 31/12/2021	%
2006	979.850	149.418	15,25	-	-
2007	923.215	149.182	16,16	-	-
2008	966.558	161.937	16,75	-	-
2009	995.619	150.201	15,09	-	-
2010	1.300.512	176.474	13,57	9	0,00
2011	1.320.549	176.244	13,35	-	-
2012	1.675.873	282.199	16,84	3	0,00
2013	1.616.975	238.104	14,73	23	0,00
2014	1.002.431	259.748	25,91	307	0,03
2015	796.709	134.981	16,94	669	0,08
2016	952.725	128.454	13,48	2.828	0,30
2017	896.107	109.770	12,25	3.315	0,37
2018	921.083	109.657	11,91	6.015	0,65
2019	955.006	215.254	22,54	7.110	0,74
2020	980.826	281.209	28,67	19.435	1,98
2021	1.163.291	186.154	16,00	186.154	16,00
Crediti complessivi				225.868	

Nel totale complessivo dei crediti pari ad euro 1.188.879 sono compresi, inoltre, i crediti derivanti da altre voci:

- prezzo di cessione alloggi con versamenti rateali euro 22.108;
- rimborso spese lavori a carico utenza euro 73.008;
- rimborso spese legali euro 18.916;
- quote condominiali anticipate ad Amministratori esterni per locatari morosi euro 6.361;
- sanzione per ritardato pagamento euro 81.263;
- compensi per gestioni condominiali euro 36.732;
- IVA euro 120.208;
- altre voci minori euro 26.217.

AR Aging Report

Al fine di dimostrare una buona capacità di incasso dei canoni e degli altri proventi viene utilizzato lo strumento dell' *AR Aging Report* che rappresenta lo sviluppo delle partite aperte in base alla scadenza maturata. La tabella qui di seguito conferma il dato positivo della non materialità dei crediti relativi alla gestione degli alloggi ERP maturati in esercizi pregressi e non ancora incassati al 31/12/2021:

AGEING CREDITI V/UTENTI	
ANNO	IMPORTO
2006	€ -
2007	€ -
2008	€ -
2009	€ -
2010	€ 540
2011	€ 2.166
2012	€ 2.216
2013	€ 483
2014	€ 3.095
2015	€ 1.260
2016	€ 6.703
2017	€ 5.358
2018	€ 22.870
2019	€ 20.933
2020	€ 56.150
2021	€ 1.067.105
TOTALE AL 31/12/2021	€ 1.188.879

Al fine di fornire un'adeguata informativa si individuano in modo puntuale le effettive morosità, così come definite dalla Legge Regionale n. 2/2019, distinguendole dai crediti non ancora scaduti.

Si evidenzia che l'importo complessivo sopra indicato in euro 1.188.879 comprende anche il fatturato del mese di dicembre 2021 (conguagli per servizi inclusi) pari ad euro 488.942 che, ovviamente al 31 dicembre non può essere considerato "morosità" in quanto non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'indennità di mora prevista dall'art. 30 della L.R.T. 2/2019, pertanto la parte residuale dei crediti scaduti risulta essere pari ad euro 699.937.

La voce "**Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P.**"(assegnatari alloggi ex ATER ed ex Demanio dello Stato) pari ad euro 236.262 evidenzia il residuo credito, per rate di capitale e di interessi non scadute al 31.12.2021 sorto a fronte delle cessioni di alloggi E.R.P. fatte a tutto il 2021, ai sensi della Legge 560/93 e della Legge Regionale n. 5/2014.

Nell'anno 2021 sono state incassate:

- rate d'ammortamento per un importo complessivo di euro 31.628;
- prezzo di vendita di n. 2 alloggi acconto pari al 30% euro 44.077 saldo del prezzo di acquisto (euro 92.063) in 180 rate;

I crediti in discorso, al momento dell'effettivo incasso (rientro), dovranno essere versati nel c/c aperto presso la Filiale di Firenze della Banca d'Italia; trovano quindi riscontro nella corrispondente voce del passivo (14 - altri debiti), iscritta per euro 236.262, pari alla somma tra le rate di capitale ed interessi non scaduti.

Trattandosi di crediti rilevati a fronte di un correlato debito iscritto nel passivo per pari importo e da corrispondere solo in caso di effettivo incasso dei primi, non si è reso necessario procedere ad alcuna svalutazione per rischio di inesigibilità, essendo la loro natura economica sostanzialmente quella di una mera "partita di giro".

La voce "**Crediti tributari**" è dettagliata come segue:

CREDITI TRIBUTARI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
IRES versamenti acconti anno 2021	16.241	53.805	- 37.564
IRES a credito	58.216	9.537	48.679
IRAP versamenti acconti	21.784	19.870	1.914
Imposta sostitutiva rivalutazione TFR	-	1.265	- 1.265
IRES a rimborso per deduz. IRAP preced. eserc	5.942	5.942	-
IVA da dichiarazione annuale	270	2.945	- 2.675
Totale crediti tributari	102.453	93.364	9.089

Euro 5.942 si riferiscono al credito per IRES a rimborso per mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese del personale dipendente e assimilato per gli esercizi 2007/2011, come da istanza presentata in data 05/02/2013 ai sensi dell'art. 2 comma 1-quarter D.L. 201/2011; al 31/12/2016 non è ancora pervenuto il rimborso della quota relativa agli anni 2010/2011.

Imposte anticipate

Nella voce CII 5 ter) "imposte anticipate" è indicato l'ammontare netto delle minori imposte (122.859) che si pagheranno in futuro in conseguenza delle differenze temporanee tra normativa civilistica e normativa fiscale, il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi di imposta risulta ragionevolmente certo nella capienza del reddito imponibile atteso.

La fiscalità anticipata è stata determinata sulla base di un'aliquota IRES di riversamento pari al 12%.

Sul Conto Economico dell'esercizio il conteggio della fiscalità anticipata ha determinato un effetto positivo netto di euro 10.664.

Si rinvia all'apposita sezione per ulteriori informazioni relative alla fiscalità anticipata ed agli effetti conseguenti.

La voce "**Crediti verso Regione Toscana**" (euro 12.377.480) esprime il credito dei finanziamenti approvati ma non erogati. La liquidazione degli stati di avanzamento dei cantieri in corso di esecuzione è stata effettuata da questa Società nel rispetto dei contratti di appalto stipulati con le imprese appaltatrici e con i professionisti.

Si precisa in proposito le modalità di erogazione dei finanziamenti:

- 25% ad inizio lavori;
- 45% al raggiungimento del 30% di avanzamento lavori;
- Saldo del 30% ad ultimazione lavori.

In relazione alla Delibera n. 1133 del 28/10/2021 –*Piano nazionale di Ripresa e Resilienza- Programma “Sicuro, verde e sociale. Riqualificazione dell’ERP”* l'erogazione del finanziamento per ogni intervento avverrà rispettando le seguenti fasi, secondo quanto stabilito dall'art. 4 del Dpcm 15.09.2021:

- 15% del finanziamento, a titolo di anticipazione, entro 60 giorni dal primo trasferimento di risorse; dal Ministero alla Regione Toscana;
- 15% all'inizio dei lavori;
- 30% al raggiungimento del 30% di avanzamento lavori;
- 30% al raggiungimento del 60% di avanzamento lavori;
- 10% al completamento dei lavori e avvenuta approvazione degli atti di collaudo.

Con la stessa delibera sono state ripartite le risorse assegnate alla Regione Toscana, con DPCM del 15/09/2021, tra i livelli ottimali di esercizio (LODE) della Toscana.

Al LODE di Arezzo sono stati assegnati euro 8.773.892. Le risorse destinate alla realizzazione del programma sono suddivise nelle annualità 2021-2026.

I crediti che la società vanta nei confronti della Regione Toscana sono riepilogati nella tabella seguente:

Crediti Regione Toscana	Finanziato	Erogato	Da Erogare
<i>Edilizia Agevolata</i>			
S. Giovanni Valdarno	€ 930.523	€ 930.523	€ -
Castel S. Niccolò	€ 1.054.510	€ 1.054.510	€ -
	€ 1.985.033	€ 1.985.033	€ -
<i>Finanziamento per sviluppo e qualificazione erp</i>			
Misura "b" D.C.R. 43/2009 D.D. 5110/2009	€ 7.207.701	€ 7.096.898	€ 110.803
Misura "c" D.C.R. 43/2009 D.D. 5110/2010	€ 1.169.719	€ 1.169.719	€ -
	€ 8.377.420	€ 8.266.617	€ 110.803
<i>Contributi sostegno alla locazione per morosità incolpevole</i>			
	€ 125.185	€ 125.185	€ -
	€ 97.593	€ 97.593	€ -
	€ 222.778	€ 222.778	€ -
<i>Finanziamento fondi ex Gescal</i>			
Interventi localizzati DGR 337/2015	€ 889.274	€ 97.387	€ 791.887
Poppi Piazza della Libertà	€ 129.228	€ 129.228	€ -
	€ 1.018.502	€ 226.615	€ 791.887
<i>Finanziamento programma recupero alloggi ERP</i>			
<i>DGR n. 6210/2015</i>			
lettera a)	€ 605.283	€ 605.283	€ -
D.D. n. 5874 del 13/04/2021 recupero alloggi	€ 66.108	€ 25.168	€ 40.940
lettera b)	€ 1.959.825	€ 1.889.041	€ 70.784
Legge 80/2014 art. 4 comma1) annualità 2018	€ 275.344	€ 275.344	€ -
Legge 80/2014 art. 4 comma1) annualità 2019	€ 276.780	€ 276.780	€ -
Legge 80/2014 art. 4 comma1) annualità 2020	€ 116.140	€ 116.140	€ -
	€ 3.299.480	€ 3.187.756	€ 111.724
<i>Finanziamento piano Nazionale Edilizia Abitativa</i>			
DPCM 16/07/2009 Montevachi Levanella	€ 1.360.000	€ 1.224.000	€ 136.000
DPCM 16/07/2009 Arezzo Pescaiola 15 alloggi	€ 2.528.050	€ 2.275.240	€ 252.810
	€ 3.888.050	€ 3.499.240	€ 388.810
<i>Finanziamento DGR 78/2019 e DD21606 del 20/12/2019</i>			
Recupero alloggi di risulta	€ 187.762	€ 187.762	€ -
	€ 187.762	€ 187.762	€ -
<i>Finanziamento DGR 58/2011</i>			
Interventi costruttivi Stia Papiano	€ 511.290	€ -	€ 511.290
	€ 511.290	€ -	€ 511.290
<i>Finanziamento DGR 512/2019</i>			
Finanziamento integrativo per i 5 interventi di recupero approvati localizzati con l'utilizzo parziale delle risorse derivanti dalla Legge 560/93 e dalla Legge 96/96	€ 970.000	€ -	€ 970.000
	€ 970.000	€ -	€ 970.000
<i>Finanziamento DGR 648/2020 manutenzione straordinaria degli edifici e alloggi ERP</i>			
Annualità 2020	€ 634.669	€ 634.669	€ -
Annualità 2021	€ 591.485	€ 443.614	€ 147.871
Annualità 2022	€ 571.203	€ -	€ 571.203
	€ 1.797.357	€ 1.078.283	€ 719.074
<i>Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza- Programma "Sicuro, verde e sociale. Riqualificazione dell'E.R.P. "</i>			
DGRT n. 1133 del 28/10/2021	€ 8.773.892	€ -	€ 8.773.892
	€ 8.773.892	€ -	€ 8.773.892
Totale	€ 31.031.564	€ 18.654.084	€ 12.377.480

I crediti verso Condomini gestiti sono pari ad euro 197.944 e riguardano le anticipazioni effettuate da questa Società per il pagamento dei servizi, per conto dei condomini gestiti che verranno rendicontate e recuperate nel corso dell'esercizio successivo al momento dell'approvazione dei bilanci consuntivi da parte delle assemblee condominiali come previsto dalla legge.

I crediti verso Comuni del LODE di Arezzo pari ad euro 695.696 rappresentano la somma dei crediti vantati da questa Società nei confronti dei Comuni del Lode di Arezzo.

Ai sensi dell'articolo 11 comma 6 lett. j) D.Lgs 118/2011 sono state effettuate le verifiche e le attestazioni relativamente ai reciproci rapporti di debito/credito ancora aperti al termine dell'esercizio.

Gli altri crediti (euro 231.347) sono dettagliati come segue:

Altri Crediti	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Crediti causa cantiere Capolona edilizia agevolata	-	-	-
Anticipazioni e crediti diversi	33.205	51.638	- 18.433
Anticipi a legali per pratiche morosità in corso	31.399	40.090	- 8.691
Credito verso Assicurazione per alloggio incendiato	7.272	7.272	-
Crediti verso Comuni per contributi prevenzione sfratti	-	-	-
Crediti verso Ministero Beni Culturali	159.471	159.471	-
Totale Altri Crediti	231.347	258.471	- 27.124

Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti

Esistenza Iniziale	9.727
Utilizzi dell'Esercizio	- 9.727
Accantonamenti dell'esercizio	5.944
Valore al 31/12/2021	5.944

Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti Minimi

Esistenza Iniziale	911.828
Utilizzi dell'Esercizio	- 331.521
Accantonamenti dell'esercizio	265.087
Valore al 31/12/2021	845.394

Gli utilizzi dell'esercizio sono costituiti da crediti minimi relativi ad esercizi precedenti che sono stati riscossi nell'anno e conseguentemente stornati dal fondo e rilevati alla voce "Altri Ricavi" A.5 del Conto Economico.

Crediti – Ripartizione per area geografica

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

L'area in cui opera la società è limitata al territorio di competenza dei comuni della provincia di Arezzo, fermi i rapporti con la Regione Toscana, nello svolgimento delle funzioni amministrative connesse alla gestione del patrimonio ERP; tutti i crediti si riferiscono all'area geografica nazionale.

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.699.196	1.699.196
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	102.453	102.453
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	122.859	122.859
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	13.502.457	13.502.457
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	15.426.965	15.426.965

C III) ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

6) Altri titoli

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

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

C IV) Disponibilità Liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 10.407.749 (€ 10.221.117 nel precedente esercizio).

Sono iscritte al valore nominale con rilevazione degli interessi maturati in base al principio della competenza. Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza della voce.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	10.217.482	186.932	10.404.414
Denaro e altri valori in cassa	3.632	-297	3.335
Totale disponibilità liquide	10.221.114	186.635	10.407.749

Si rinvia al prospetto del Rendiconto Finanziario per l'analisi delle variazioni di liquidità dell'esercizio.

Le disponibilità liquide sono dettagliate come segue:

DISPONIBILITA' LIQUIDE	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione d'esercizio
C/c bancari con destinazione non vincolata	7.793.728	7.570.158	223.570
C/c bancari con destinazione vincolata	2.447.038	2.349.651	97.387
C/c postali	163.648	297.673	- 134.025
Danaro e valori in cassa	3.335	3.632	- 297
Totale disponibilità liquide	10.407.749	10.221.114	186.635

Sui C/c bancari vincolati, intestati alla società, affluiscono i finanziamenti della Regione Toscana per i cosiddetti "interventi edilizi qualificati" finalizzati alla costruzione di nuovi alloggi o alla manutenzione del patrimonio esistente, erogati sia con fondi CER (ex Ater) sia con fondi P.O.R. (Piani Operativi di Reinvestimento alimentati sia dalle risorse derivanti dai proventi delle cessioni alloggi ai sensi della ex L. 560/93 e della Legge Regionale 5/2014 che dal residuo gettito canoni calcolato ai sensi della Legge Regionale 2/2019 art. 29. Gli stessi importi sono rilevati fra i Risconti Passivi.

Della giacenza complessiva pari ad euro 10.407.749, euro 6.888.081 sono finalizzati agli utilizzi previsti dalla legislazione vigente. (allegati "D" Deliberazione C.R.T. 38/2006)

La residua liquidità, pari ad euro **3.519.668** 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

I ratei e risconti attivi sono pari a € 73.880 (€ 78.848 nel precedente esercizio).

Sono iscritte in tali voci quote di proventi e costi comuni a due esercizi, al fine di realizzare il principio della competenza temporale ed economica.

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

RISCONTI ATTIVI	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Premi assicurativi	71.178	-5.655	65.523
Altri risconti attivi	7.670	687	8.357
Totale ratei e risconti attivi	78.848	-4.968	73.880

Totale Attivo

46.368.917

Il totale dell'attivo è aumentato circa del 21,00% passando da euro 38.278.239 dell'anno precedente a euro 46.368.917 per effetto delle dinamiche dei cantieri in corso di esecuzione e dell'aumento dei crediti.

Informazioni sullo Stato Patrimoniale Passivo e Patrimonio Netto**A) Patrimonio Netto**

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari ad € 6.163.819 (€ 6.100.841 nel precedente esercizio).

Nel prospetto riportato di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce "Altre riserve".

Patrimonio Netto	Consistenza iniziale	Pagamento dividendi	Altri movimenti	Utile/Perdita d'esercizio	Consistenza finale
Capitale Sociale	3.120.000	0	0	0	3.120.000
Riserva rivalutazione DL 185/2008	435.340	0	0	0	435.340
Riserva legale	48.699	0	8.080	0	56.780
Riserva Statutaria	48.699	0	8.080	0	56.780
Altre riserve:					
- Riserva rischi generici stima	1.409.906	0	0	0	1.409.906
- Riserva straordinaria manutenzione	876.584	0	145.449	0	1.022.033
Totale	5.939.231	0	161.610	0	6.100.842
Utile/Perdita d'esercizio	161.610	0	0	62.978	62.978
Totale Patrimonio Netto	6.100.841	0		62.978	6.163.819

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	3.120.000	Capitale	B	-
Riserva di rivalutazione DL 185/2008	435.340	Capitale	B	
Riserva legale	56.780	Utili	A-B	
Riserve statutarie	56.780	Utili	A-B-C	
Totale	3.668.900			
Quota non distribuibile				-

Nelle **società di capitali** esiste l'obbligo di accantonare parte degli utili conseguiti in modo da costituire una **riserva legale**. Lo scopo di tale norma è quello di creare una posta del patrimonio che, in aggiunta al capitale sociale, vada a costituire una garanzia per i creditori sociali.

L'obbligo di costituzione della riserva legale è posto dall'**art. 2430 del c.c.** il quale recita: *Dagli utili netti annuali deve essere dedotta una somma corrispondente almeno alla ventesima parte di essi per costituire una riserva, fino a che questa non abbia raggiunto il quinto del capitale sociale. La riserva deve essere reintegrata a norma del comma precedente se viene diminuita per qualsiasi ragione.*

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Riserva straordinaria	1.022.033	Utili	A-B--D	1.022.033
Riserva da conferimento	1.409.906	Capitale	A-B--D	1.409.906
Totale	2.431.939			
Residua quota disponibile				2.431.939

Il capitale sociale è suddiviso in 3.120.000 azioni ordinarie di nominali un euro ciascuna; le azioni sono tutte nominative. Nell'esercizio non sono state emesse nuove azioni.

A completamento delle informazioni fornite sul Patrimonio netto qui di seguito si specificano le seguenti ulteriori informazioni.

Possibilità di utilizzazione

Nelle precedenti tabelle la possibilità di utilizzazione è stata indicata con le seguenti lettere:

- A) per aumento di capitale;
- B) per copertura perdite;
- C) per distribuzione ai soci;
- D) per altri vincoli statutari.

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

Il totale del patrimonio netto è aumentato circa dell' 1% rispetto all'anno precedente passando da euro 6.100.841 a euro 6.163.819 per effetto dell'utile conseguito nell'esercizio corrente.

B) Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 1.391.821 (€ 1.302.985 nel precedente esercizio), sono comprensivi anche di euro **204.067** per indennità di mora in quanto come previsto dalla normativa vigente entra a far parte del reddito IRES al momento dell'incasso.

Tale voce comprende gli stanziamenti atti a fronteggiare costi ed oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile e non correlabili a specifiche voci dell'attivo, dei quali alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile, sulla base degli elementi disponibili.

	Altri fondi
Valore di inizio esercizio	1.302.985
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamenti nell'esercizio	912.414
Utilizzo nell'esercizio	823.578
Totale variazioni	88.836
Valore di fine esercizio	1.391.821

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio. Il dettaglio della composizione e delle variazioni dell'esercizio è riassunto nella seguente tabella:

FONDI PER RISCHI ED ONERI	Esercizio precedente	Utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
F.do rischi indennità di mora	204.100	50.797	50.763	204.066
F.do rischi spese legali cause in corso	30.000	30.000	50.000	50.000
F.do disagio economico art. 32-bis L.R. 96/96	15.785	-	-	15.785
F.do controversia INPS Arezzo	832.262	525.496	224.217	530.983
F.do manutenzione alloggi di risulta	40.035	37.551	8.164	10.647
F.do manutenzione stabili	12.803	12.803	17.992	17.992
F.do differenze stipendiali per cause in corso	-	-	5.000	5.000
F.do premi di risultato	168.000	166.930	195.933	197.003
F.do manutenzione programmata	-	-	360.345	360.345
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.302.985	823.578	912.414	1.391.821

Arezzo Casa rileva fondi rischi e oneri quando è probabile che sorga un'obbligazione legale, contrattuale o extracontrattuale nei confronti di terzi e che si renderà necessario l'impiego di risorse della Società per adempiere l'obbligazione, sempreché possa essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione stessa.

Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui la variazione è avvenuta.

Fondo rischi spese legali accoglie gli accantonamenti operati per far fronte al rischio di soccombenza in controversie civili o amministrative in atto o probabili.

Fondo Sociale Situazioni Disagio Economico riporta l'importo non ancora utilizzato al 31.12 degli accantonamenti effettuati negli esercizi precedenti ai sensi dell'art. 32-bis della L.R.T. 96/96; non sono stati effettuati ulteriori accantonamenti essendo la sua funzione oggi assorbita al fondo di cui all'art. 31, L.R. 2/2019:

Fondo rischi controversia INPS comprende l'accantonamento delle somme pretese dall'INPS per le seguenti cause in corso di definizione considerando che l'INPS non fa "accordi", nel senso che se reputa dovuti (a torto o a ragione) certi contributi, non è nella sua disponibilità trovare un accordo con il soggetto che a suo avviso è tenuto al pagamento in quanto la materia dei contributi previdenziali è indisponibile (più ancora che quella delle imposte, che a seguito di certi interventi normativi, consente a certe condizioni e in certi limiti, transazioni con il contribuente).

INPS Dipendenti assunti direttamente dalla società matricola 050467369

Con deliberazione del C.d.A. n. 13 del 30 Marzo 2021 questa società ha rinunciato all'appello a seguito della sentenza di primo grado relativamente ai dipendenti assunti dopo la trasformazione di ATER.

Il legale della Società ha tenuto conto che la Cassazione, aveva già escluso che la natura pubblica delle società fosse ragione sufficiente ad escludere il pagamento dei contributi previdenziali c.d. minori (nemmeno con riguardo ai lavoratori provenienti da ATER/IACP), inoltre la pronuncia della Cassazione (Cass. Civ. Sez. lavoro Sent. 30/09/2019 n. 24375, affrontata in ambito lombardo e rispetto ad altra

questione sulla effettiva natura delle società gestori di erp) in base alla quale , con una motivazione articolata, pur riconoscendo natura di organismi di diritto pubblico, e che “svolgono un servizio pubblico di interesse generale”, ha escluso che tali soggetti possano essere ricompresi tra le “pubbliche amministrazioni” di cui all’art. 1 comma 2 del d.lgs. 165/2001 nonostante che la norma includa gli istituti autonomi case popolari.

Quindi onde evitare ulteriori sanzioni, interessi moratori e spese legali, dopo vari incontri con INPS e contatti telefonici con l’Agenzia della Riscossione, il C.d.A. con deliberazione n. 39 del 11/06/2021 ha autorizzato gli uffici ad effettuare i versamenti a favore di INPS e dell’ Agenzia della Riscossione a chiusura della vertenza relativamente ai dipendenti assunti successivamente alla trasformazione di ATER.

Ad oggi resta ancora sospesa la pratica RGN 1060/2019 per euro 78.251,25 che riguarda i contributi del periodo da 01/2005 a 12/2009. In data 29/03/2022 si è tenuta l’udienza presso la Corte di Appello di Firenze che ha respinto l’appello di INPS in merito alla prescrizione del periodo sopra indicato e confermato la sentenza appellata. Ha condannato INPS al pagamento delle spese di lite in favore della nostra società e dichiarato che sussistevano nei confronti di INPS i presupposti processuali per il raddoppio del contributo unificato.

INPS Dipendenti assunti prima della costituzione della società matricola 0504029798

Per quanto riguarda la parte dei contributi minori dovuti dalla società per i dipendenti assunti prima della costituzione la Corte di Appello con sentenza n. 662/2020 ha riconosciuto alcune delle ragioni poste dalla società dichiarando l’obbligo di versamento per la malattia operai e per la maternità a decorrere dal mese di maggio 2011, ha dichiarato non dovuto l’obbligo contributivo per CUAUF, ha dichiarato non dovuto l’obbligo contributivo per Fondo di garanzia per TFR, ha riconosciuto invece dovuto l’obbligo contributivo relativo al Fondo ex CIG 0,30% con decorrenza dal giugno 2010.

In data 18/05/2021 INPS ha notificato ad Arezzo Casa ricorso per Cassazione avverso parte della sentenza n. 662/2020 pronunciata dalla Corte di Appello di Firenze, sezione lavoro emessa in data 17/11/2020 e depositata in pari data. Conseguentemente Arezzo Casa ha proposto contro ricorso e ricorso incidentale per Cassazione notificato in data 24/06/2021.

In data 20/10/2021 veniva notificato avviso di intimazione di pagamento 007 2021 90002339 89/000 da parte dell’Agenzia delle Entrate-Riscossione nel quale si invitava al versamento della somma di € 299.539,19 entro 5 giorni dalla notifica trascorsi i quali, come previsto dalla legge, sarebbe stata disposta l’esecuzione forzata.

Valutato che le somme richieste sono relative alle questioni già decise dalla Corte di Appello a favore di Arezzo Casa ma riferite ad un periodo intercorrente tra quelle oggetto della sentenza e la data della sentenza stessa, pur ritenendo dover anch’esse ricadere nei principi enunciati dalla Corte di Appello e pertanto non dovute si è ritenuto comunque opportuno procedere al pagamento con riserva di ripetizione all’esclusivo fine di non incorrere nel procedimento di esecuzione forzata da parte di Equitalia.

Ad oggi per questa posizione restano ancora sospese in Cassazione le cause civili RGN 871/2018 e RGN 566/2018, il ricorso promosso da INPS avverso la sentenza n. 662/2020 e le note di rettifica emesse fino al mese di Dicembre 2021 per le quali la società si sta opponendo trasmettendo i ricorsi ex lege 88/1989 agli Organi Collegiali dell’INPS in materia di Contribuzione Minore.

L’accantonamento complessivo risulta essere pari ad euro 530.892.

Fondo manutenzione stabili e il fondo manutenzione alloggi di risulta accolgono l’accantonamento effettuato per i lavori di manutenzione straordinaria commissionati nell’esercizio alle ditte appaltatrici, ma non ancora ultimati al 31.12.2021 e l’utilizzo per gli interventi ultimati nel 2021, del fondo accantonato al 31/12/2020.

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

Fondo svalutazione crediti per indennità di mora pari ad euro 204.067 (euro 204.101 esercizio precedente) 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 regionale 2/2019;

Fondo Svalutazione crediti indennità di mora	
Anno precedente	€ 204.100
Riscossioni riferite ad anni precedenti	€ 50.797
Riscossioni riferite all'anno in corso	€ 50.764
Situazione al 31/12/2021	€ 204.067

Fondo premi di risultato accoglie l'accantonamento di euro 195.933,00 per le retribuzioni integrative dei dipendenti e per la retribuzione integrativa del dirigente.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Il Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività voce C per complessivi € 659.730 (€ 639.877 nel precedente esercizio).

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza della voce:

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	639.877
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamenti nell'esercizio	101.114
Utilizzo nell'esercizio	81.261
Totale variazioni	19.853
Valore di fine esercizio	659.730

L'importo accantonato rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge ed ai contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Esso è determinato in base alle singole indennità maturate a favore dei dipendenti in forza alla data di riferimento del bilancio.

L'importo di euro 659.730 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 dettagliate come segue:

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Utilizzi</i>	<i>Accantonamenti</i>	<i>Esercizio corrente</i>
FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	639.877	81.261	101.114	659.730

D) Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività al valore nominale per complessivi € 8.886.711 (€ 8.882.425 nel precedente esercizio). Nella valutazione dei debiti aventi scadenza superiore al termine dell'esercizio successivo e soggetti a ordinari tassi di mercato non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto gli effetti sono stati ritenuti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. L'attualizzazione dei debiti non è stata effettuata in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al non attualizzato.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	3.166.827	- 175.017	2.991.810
Debiti verso fornitori	1.080.339	136.349	1.216.688
Debiti tributari	83.123	2.342	85.465
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	47.377	1.822	49.199
Altri debiti	4.504.759	38.790	4.543.549
Totale	8.882.425	4.286	8.886.711

Debiti – Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 6 del codice civile:

VOCE	ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	DAL 2° AL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	OLTRE IL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	AL 31/12/2021	AL 31/12/2020	DIFFERENZE
D.04 DEBITI VERSO BANCHE	176.000	704.000	2.111.810	2.991.810	3.166.827	-175.017
D.07 DEBITI VERSO FORNITORI	1.216.688			1.216.688	1.080.339	+136.349
D.12 DEBITI TRIBUTARI	85.465			85.465	83.123	+2.342
D.13 DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA	49.199			49.199	47.377	+1.822
D.14 ALTRI DEBITI						
Rientri Legge 560/93 (compreso la quota di risorse derivante dai canoni di locazione)	1.500.000	1.021.522		2.521.522	2.758.003	-236.481
Gestione Speciale rientri vincolati a scadere	48.000	63.000	125.262	236.262	191.829	+44.433
Rientri Legge 96/96 da localizzare	143.696			143.696	0	+143.696
Fondo sociale regionale 3% art. 31 L.R. 2/2019	294.970			294.970	197.945	+97.025
Depositi cauzionali	20.000	80.000	340.121	440.121	432.349	+7.772
Comuni LODE di Arezzo contratto di servizio canone consensuale	300.000	200.000	106.293	606.293	567.662	+38.631
Debiti diversi	146.031	92.933		238.964	301.620	-62.656
Misura sperimentale sfratti Finanziamento Regionale	41.236			41.236	39.278	+1.958

Misura sperimentale sfratti Finanziamento Ministeriale	0			0	2.333	-2.333
Comune di Arezzo Delibera G.C. n. 146/2020 contributo COVID ancora da erogare	20.482			20.482	13.740	+6.742
totale altri debiti D.14	2.514.415	1.457.455	571.679	4.543.549	4.504.759	+38.790
TOTALE DEBITI D.	4.041.767	2.161.455	2.683.489	8.886.711	8.882.425	+4.286

I debiti complessivamente sono pressoché rimasti invariati rispetto l'esercizio precedente per le dinamiche evidenziate nei paragrafi che seguono.

Debiti – Ripartizione per area geografica

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile:

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	2.991.810	2.991.810
Debiti verso fornitori	1.216.688	1.216.688
Debiti tributari	85.465	85.465
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	49.199	49.199
Altri debiti	4.543.549	4.543.549
Debiti	8.886.711	8.886.711

Debiti verso banche

I debiti per *mutui passivi* comprendono:

- il debito nei confronti della Chianti Banca Credito Cooperativo per mutuo ipotecario di euro 3.000.000 di durata ventennale acceso per finanziare la costruzione di n. 25 alloggi di proprietà concessi in locazione a canone calmierato in San Giovanni Valdarno - Via Leonetto Melani, e n. 22 alloggi in Castel San Niccolò - Via Don Bosco - ex Collegio Salesiano, finanziati solo parzialmente con il contributo regionale;
- il debito nei confronti di UBI Banca S.p.A. per mutuo ipotecario di euro 800.000 di durata ventennale acceso per finanziare la costruzione di n. 12 alloggi di proprietà concessi in locazione a canone calmierato in Foiano della Chiana - ex Tab, finanziati solo parzialmente con il contributo regionale.

Debiti Verso Banche (mutui passivi)	Scadenti entro l'esercizio successivo	Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo
Mutuo ipotecario 25 alloggi San Giovanni Valdarno e 22 alloggi Castel San Niccolò	134.700	538.800	1.625.324
Mutuo ipotecario 12 alloggi in Foiano della Chiana	41.300	165.200	486.486
Totale	176.000	704.000	2.111.810

Debiti verso fornitori

Tale voce rispecchia l'ammontare complessivo delle fatture ricevute ma non ancora saldate. Sono variati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Debiti verso fornitori	1.216.688	1.080.339	136.349

In questa voce è compresa una fattura di acconto emessa dall'Impresa C.o.C.I. srl relativamente al cantiere sito in Arezzo Località Pescaiola n. 11 alloggi di edilizia agevolata per euro 590.909. Questa fattura, come previsto dal contratto di acquisto di cosa futura stipulato con l'impresa, potrà essere liquidata solo alla firma del contratto momento in cui Arezzo Casa diventerà proprietaria degli alloggi di cui sopra.

Debiti Tributarî sono pari ad euro 85.465 (euro 83.123 esercizio precedente).

Sono variati come segue:

Debiti Tributarî	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
IVA a debito mese di Dicembre 2021	12.556	-	12.556
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	1.489	2.971	- 1.482
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	13.815	22.506	- 8.691
Erario c/Ritenute TFR dipendenti	6.344	-	6.344
Erario c/imposta sostitutiva rivalutazione TFR	3.103	-	3.103
Totale	37.307	25.477	726
Imposte sul reddito d'esercizio	48.158	34.956	13.202
TOTALE DEBITI TRIBUTARI	85.465	60.433	12.476

Gli importi per ritenute corrispondono a quanto versato entro il 16 Gennaio 2022.

Debiti per imposte su reddito d'esercizio (dettaglio)

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Ires	25.205	13.172	12.033
Irap	22.953	21.784	1.169
	48.158	34.956	13.202

L'importo per IRES ed IRAP esprime il debito per imposte correnti, determinate secondo la miglior stima operabile alla data di redazione del bilancio.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Sono variati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Debiti verso enti previdenziali e assicurativi	49.199	47.377	1.822

L'importo di euro 49.199 è composto da:

- euro 35.804 per contributi INPS IVS e contributi minori versati entro il 16 Gennaio 2022;
- euro 211 per contributi INPS Solidarietà versati entro il mese di Gennaio 2022;
- euro 778 per contributi INPS compensi collaboratori versati dalla Società nel mese di Gennaio 2022;
- euro 129 per INPDAP previdenza e credito versati entro il mese di Gennaio 2022;

- euro 12.184 per oneri previdenziali INPDAP su retribuzioni dei dipendenti del mese di Dicembre 2021 versati dalla Società nel mese di Gennaio 2022;
- euro 84 per trattenute sindacali effettuate sulle retribuzioni del mese di Dicembre 2021;
- euro 9 per saldo premio INAIL anno 2021.

Altri debiti

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
ALTRI DEBITI			
Verso Comuni soci	606.293	567.662	38.631
Rientri Legge 560/93 da localizzare	2.521.522	2.758.003	- 236.481
Rientri Legge 560/93 a scadere	236.262	191.829	44.433
Rientri Legge 96/96 da localizzare	143.696	-	143.696
Fondo sociale Regionale 3% art. 31 L.R. 2/2019	294.970	197.945	97.025
Verso assegnatari e locatari per depositi cauzionali	440.121	432.349	7.772
Verso altri	300.685	356.971	- 56.286
	4.543.549	4.504.759	38.790

Il *debito verso Comuni Lode di Arezzo*, pari a euro 606.293 esprime il debito nei confronti dei Comuni Soci per canone concessorio, al lordo delle decurtazioni previste dagli artt. 8 comma 10) e art. 14 lett. b), c) e d) del contratto di servizio attualmente in vigore.

L' utilizzo delle somme derivanti da canone concessorio deve comunque essere vincolato al settore dell'ERP e rendicontato come previsto dalle normative regionali attualmente in vigore.

Il *debito verso Regione Toscana fondi vincolati Gestione Speciale* pari a euro 2.665.218 (artt.4 e10 del DPR 30.12.1972, 1036, art 25 Legge 8.8.1977 n. 513) esprime l'ammontare degli incassi derivanti dalle cessioni degli alloggi ERP, dalle rinunce al diritto di prelazione sul riacquisto degli immobili (art.28 comma 9, Legge 513/77; art. 13, Legge 560'93 e dall' art. 11 della Legge Regionale n. 5 /2014) nonché dagli accantonamenti effettuati a favore dei fondi di cui all'art. 23 L.R. n. 96/96 e all' art. 29 della Legge Regionale 2/2019.

Con l'entrata in vigore delle Leggi Regionali 2/2019 e n. 5/2014 i fondi della gestione speciale saranno così incrementati:

- da residue quote di canoni(art. 29);
- dai proventi derivanti dalle vendite degli alloggi e locali erp;
- dall'ammontare del capitale ed interessi di crediti scaduti da cessione alloggi ERP (pagamenti rateali);
- dalle rinunce al diritto di prelazione sul riacquisto degli immobili.

I fondi della Gestione Speciale devono essere obbligatoriamente destinati:

- alla riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante nuove costruzioni;
- al recupero manutenzione straordinaria di quelle esistenti e programmi integrati;
- all'esecuzione di opere di urbanizzazione socialmente rilevanti.

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 2021 si è provveduto alla rendicontazione delle risorse disponibili.

Nel corso dell'esercizio parte delle somme della gestione speciale è stata utilizzata per liquidare gli stati di avanzamento degli interventi in corso, in attesa delle erogazioni regionali che a causa della normativa

vigente, risultano sempre più tardive. Questa modalità di utilizzo permette di evitare controversie, blocco dei lavori e richiesta di interessi da parte delle imprese appaltatrici. Le somme vengono immediatamente reintegrate al momento dell'erogazione dei finanziamenti da parte della Regione Toscana.

I debiti espressi nel bilancio 2021 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 30.162*, per gli alloggi Ex Demanio ammonta ad *euro 991*. Le riscossioni per il diritto di prelazione ai sensi della stessa Legge 560/93 ammontano ad *euro 46.287*.

Nel corso dell'anno 2021 sono stati *venduti n. 2 alloggi* inseriti nel piano di vendita predisposto ai sensi della legge Regionale n. 5 del 22/01/2014 dall'assemblea dei Comuni del Livello Ottimale di Esercizio con un incasso pari ad *euro 43.416*:

Sono stati effettuati inoltre due versamenti per *riscattare anticipatamente* gli alloggi in ammortamento per un importo complessivo pari ad *euro 15.762*:

Nella tabella di seguito vengono riepilogate le variazioni intervenute nei fondi della Gestione Speciale alla data del 31/12/2021 (allegati d) DGR 4710):

Situazione al 31/12/2017			
	2017	€ 2.617.773,45	Legge 96/96
	2017	€ 1.403.316,06	Legge 560/93
		€ 4.021.089,51	disponibilità da localizzare
Localizzazione		€ 3.700.000,00	DGR 512/2019
Totale da reinvestire	€	321.089,51	disponibilità residue al 31/12/2017
Rilevazioni bilancio 2018	Accantonamenti		
	€	136.038,48	
	€	21.073,00	
	€	32.394,93	
	€	189.506,41	
Totale da reinvestire	€	510.595,92	disponibilità residue al 31/12/2018
Rilevazioni bilancio 2019	Accantonamenti		
	€	128.342,95	
	€	190.030,43	
	€	180,17	
	€	55.879,16	
	-€	209,48	
	€	374.223,23	
Totale da reinvestire	€	884.819,15	disponibilità residue al 31/12/2019
Rilevazioni bilancio 2020			
	€	446.979,11	Residui da collaudi interventi
	Accantonamenti		
	€	88.862,94	
	€	1.334.017,10	
	€	1.869.859,15	
Totale da reinvestire	€	2.754.678,30	disponibilità residue al 31/12/2020
Rilevazioni bilancio 2021			
	Accantonamenti		
	€	135.923,14	
	€	1.874,36	
	€	137.797,50	
	€	2.892.475,80	

A detrarre:					
Spese generali cantieri collaudati 2021	-€	8.744,76			
Utilizzo al 31/12/2021 per finanziamento alloggi di risulta DGR 947/2010	-€	362.208,89			
Totale da reinvestire	€	2.521.522,15	disponibilità residue al 31/12/2021 Legge 560/93		
Collaudo Sestino 4 alloggi Legge 96/96 2021 importo stanziato	€	200.000,00			
Importo collaudato	€	56.303,90			
Totale da reinvestire	€	143.696,10	disponibilità residue al 31/12/2021 Legge 96/96		
Fondi vincolati in cassa	€	2.182.512,67	Legge 560/93		
Fondi vincolati in cassa	€	2.255.194,98	Legge 96/96		
	€	4.437.707,65			
Disponibilità liquide	€	10.407.749,00			
A detrarre somme giacenti cc/cc vincolati	-€	2.447.038,00			
Totale fondi vincolati in cassa	-€	4.437.707,65			
Disponibilità liquide non vincolate	€	3.523.003,35			

I debiti da versare al momento dei rientri corrispondono all'ammontare non scaduto (euro 236.262) dei crediti per capitale e interessi da cessione di alloggi emessi nell'esercizio 2021, mentre l'ammontare scaduto e non incassato è commentato fra gli altri crediti del circolante.

Da versare al momento dei rientri:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi	236.262	191.829	€ 44.433

La Legge Regionale n. 2/2019 prevede che gli enti gestori provvedano inoltre all'accantonamento al Fondo Sociale ERP, calcolato nella misura del 3% delle entrate dai canoni di locazione (art. 31):

	Esercizio precedente	Utilizzo	Accantonamento 2021	Disponibilità al 31/12/2021
Fondo Sociale Regionale 3%	197.945	0	97.025	294.970

In base alla normativa attualmente in vigore il fondo è utilizzabile per:

- intervenire nel pagamento delle utenze in presenza di necessità di intervento nei casi di morosità incolpevole;
- compensare i crediti inesigibili
- realizzare interventi urgenti di manutenzione non precedentemente programmati.

L'art. 34 della L.R. 2/2019 prevede inoltre che si possa attingere dal fondo in discorso anche per concorrere al pagamento delle quote per i servizi comuni, dovute dagli assegnatari degli alloggi in particolari situazioni di disagio economico/sociale.

I *debiti per Depositi Cauzionali utenti* rappresentano l'importo complessivo delle cauzioni versate dagli utenti al momento della consegna degli alloggi e locali ERP per euro 440.121.

I *debiti per Misura sperimentale sfratti* si riferiscono al Fondo Nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli di cui al D.L. 102/82013 convertito dalla L. 124/2013 relativamente alle risorse destinate ai Comuni gestite da questa Società ancora da erogare: Comune di Monte San Savino (18.498), Comune di Civitella in Val di Chiana (21.063), Comune di Subbiano (1.676).

Nella voce residuale relativa agli **altri debiti** sono comprese le somme dovute ad associazioni di inquilini per euro (8.538), euro (195.378) sono debiti verso condomini gestiti per quote fatturate ma ancora non incassate, euro (15.465) rappresentano debiti verso condomini per quote incassate da versare nei relativi cc/cc condominiali; euro (2.300) rappresentano i fondi ancora da erogare per il fondo garanzia Agenzia Sociale Casa ed euro (17.282) per insoluti Gestione Speciale da incassare.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, punto 6 del Codice Civile.

I debiti della società assistiti da garanzie reali su beni sociali sono limitati ai mutui ipotecari di originari 3,8 milioni di euro contratti per finanziare gli interventi costruttivi a canone calmierato di Castel San Niccolò, Foiano della Chiana e San Giovanni Valdarno.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	2.991.810	2.991.810		2.991.810
Debiti verso fornitori			1.216.688	1.216.688
Debiti tributari			85.465	85.465
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			49.199	49.199
Altri debiti			4.543.549	4.543.549
Totale debiti	2.991.810	2.991.810	5.894.901	8.886.711

E) Ratei e Risconti passivi

I risconti passivi ammontano complessivamente a euro 29.266.836 (euro 21.341.115 nel precedente esercizio).

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

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	
Ratei Passivi	-	10.996	-	10.996
Risconti Passivi	29.266.836	21.341.115		7.925.721
	29.266.836	21.352.111		7.914.725

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

Risconti Passivi	Importi
Fondi vincolati ex Legge 96/96	
Banca d'Italia c/1804	460.829
Finanziamenti per cantieri in corso di esecuzione.	122.024
Finanziamenti localizzati DGRT n. 512 del 16/04/2019	2.123.195
Totale vedi All. d)	2.706.048
Fondi vincolati ex Legge 560/93:	
Banca d'Italia c/1988	1.986.209
Finanziamenti per cantieri in corso di esecuzione	3.589.969
Finanziamenti localizzati DGRT n. 512 del 16/04/2019	991.496
Totale vedi All. d)	6.598.813
Fondi Ex Gescal DGR n. 337 del 30/03/2015	516.878
Finanziamento Contratto di Quartiere Sansepolcro	246.376
Finanziamento DGR 58/2011 Stia Papiano	511.290
Finanziamento Misura "B" DGR 323/2010 lettera b)	771.983
Finanziamento DGR 78/2019 DD21606/2019	187.762
Finanziamento DPCM 16/07/2009 DGRT 58/2011	1.183.507
Finanziamento lettera b) annualità 2018	275.344
Finanziamento lettera b) annualità 2019	276.780
Finanziamento lettera b) annualità 2020	116.140
Finanziamento DPCM 16/07/2009 DGR 58/2011 Montevarchi Levanella	1.360.000
Finanziamento DPCM 16/07/2009 Arezzo Pesciola 15 alloggi	2.528.050
Finanziamento DGR 648/2020 annualità 2020-2021- 2022 Programma manutenzione straordinaria alloggi ERP	1.797.358
Finanziamento Legge 80/201 linea a) 5^ tranche DD 5874/2021	66.108
Finanziamento Regione Toscana DGR 512/2019	970.000
Finanziamento Regione Toscana DGR 1113/2021 Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza	8.773.892
Finanziamenti Comuni LODE di Arezzo	380.506
	29.266.836

Totale Passivo**46.368.917**

Il totale del Passivo è aumentato di circa il 21% rispetto all'anno precedente passando da euro 38.276.239 a euro 46.368.917 per effetto delle dinamiche dei cantieri collaudati, dei fondi da localizzare e per lo stanziamento del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.

Informazioni sul Conto Economico

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

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

A) Valore della produzione

Il valore della produzione realizzata nel 2021 ammonta ad euro **6.759.773** (euro 6.811.657 esercizio precedente).

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

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, punto 10 del Codice Civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività

Categoria di attività	Valore esercizio precedente	Valore esercizio corrente	Variazione
Locazioni immobili in concessione	4.162.631	4.057.697	- 104.934
Amministrazione e Manutenzione stabili	646.525	566.596	- 79.929
Servizi a comune Fabbricati	980.826	1.163.291	182.465
Canoni alloggi proprietà	104.732	102.551	- 2.181
Ricavi delle prestazioni per interventi edilizi	-	-	-
Compensi tecnici interventi edilizi	74.274	282.749	208.475
Altri ricavi e proventi	842.668	586.888	- 255.780
Totali	6.811.657	6.759.773	- 51.884

Ricavi delle vendite e delle prestazioni – Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1, numero 10, del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

Area Geografica	Valore esercizio corrente
Italia	6.759.773
Totale	6.759.773

A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ricavi da locazione immobili in concessione euro **4.057.697** (€ 4.162.631 esercizio precedente).

La voce è composta come segue:

Ricavi da locazione immobili in concessione	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Canoni alloggi di proprietà di terzi ex legge 96/96	3.716.428	3.800.374	- 83.946
Canoni alloggi di proprietà di terzi Altre Leggi (50)	121.881	111.821	10.060
Canoni alloggi di proprietà di terzi Altre Leggi (10)	33.200	31.218	1.982
Canoni locali ad uso diverso	125.801	131.482	- 5.681
Canone oggettivo art. 15 lett. b) Contratto Servizio	7.861	1.816	6.045
Canone oggettivo art. 15 lett. c) Contratto Servizio	-	1.818	- 1.818
Canone oggettivo alloggio Portierato Sociale	2.104	2.045	59
Indennità occupazione abusiva L.96/96 art. 34	-	2.075	- 2.075
Ricalcolo canoni esercizi precedenti per verifica redditi	50.422	49.308	1.114
Totale	4.057.697	4.162.631	- 74.260

I ricavi da canoni di locazione alloggi in concessione calcolati in base alla Legge Regionale 2/2019 hanno subito una diminuzione pari ad euro **83.946** detta riduzione è imputabile ai minor redditi anno 2020 dichiarati dagli assegnatari causa emergenza epidemiologica da Covid-19.

Nel corso dell'anno 2021 sono stati consegnati i seguenti alloggi:

- Gr. 586 Sestino Via Mosconi n. 8 4 alloggi
- Gr. 589 Arezzo Via Pisacane n. 91-97 15 alloggi
- Gr. 585 Poppi Località Sala di Porrena 2B-2C 6 alloggi

La media mensile degli alloggi locati nell'anno 2021 con *canone calcolato ai sensi della Legge Regionale 2/2019* è pari a **2948** unità immobiliari ed ha prodotto un ricavo pari ad euro **3.716.428**.

Conseguentemente il canone medio mensile per alloggio locato è passato dai **107,87** euro del 2020 ai **105,06** dell'esercizio 2021; la ripartizione del canone per fasce di reddito nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

Tipo Canone	Descrizione	Numero alloggi	Canone annuo 2021	Canone medio mensile 2021
1	Canone sociale	325	156.000	40,00
A	Canone sociale 7%	707	423.182	49,88
B	Canone protetto 12%	1.541	1.992.617	104,53
C	Canone protetto 14%	335	943.695	234,75
D	Canone massimo 16%	28	142.991	425,57
K	Redditi non dichiarati	5	38.613	643,55
X	Canone oggettivo	7	19.330	230,12
	Totale (valore medio)	2.948	3.716.428	105,06

Nell'esercizio sono stati inoltre emessi canoni di locazione per euro **33.200** relativi ai 10 alloggi in Arezzo La Meridiana, determinati ai sensi della L. 431/98. La media mensile degli alloggi locati nell'anno 2021 è stata di 8 con un canone medio mensile pari ad euro **346**.
Al 31/12/2021 n. 2 alloggi risultavano essere ancora sfitti.

Sono stati inoltre fatturati nell'esercizio euro **121.881** relativamente ai 50 alloggi destinati alle Forze dell'Ordine ugualmente ubicati in Arezzo - La Meridiana. I canoni sono stati 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 12/07/19. La media mensile degli alloggi locati nell'anno 2021 è stata di 45 ed hanno prodotto un valore medio mensile di euro **226**.
Al 31/12/2021 n. 5 alloggi risultavano essere ancora sfitti.

Nel corso dell'esercizio 2021 la società ha calcolato i *canoni oggettivi* da fatturare ai Comuni in base a quanto disposto dall'Articolo 14 punto 3 lettere b) e c) del contratto di servizio sottoscritto in vigore nell'anno 2019, per un importo pari ad euro 7.861.

Il *canone oggettivo* relativo all'alloggio utilizzato come portierato sociale in Arezzo Via Concino Concini risulta essere pari ad euro **2.103**.

Sono inoltre da evidenziare euro **50.422** derivanti dal ricalcolo degli affitti per controllo autocertificazioni prodotte dagli assegnatari al momento della consegna dei documenti reddituali dei nuclei familiari.

Ricavi da locazione immobili di proprietà euro **102.551** (€ 104.732 nel precedente esercizio)

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	
Ricavi da locazione immobili di proprietà				
Castel San Niccolò ex Collegio Salesiano	5.395	6.360	-	965
San Giovanni Valdarno Località Cetinale	61.589	62.307	-	718
Foiano della Chiana ex Tab	35.567	36.065	-	498
	102.551	104.732	-	2.181

Gli alloggi locati nell'esercizio 2021 sono risultati n. 30

Le unità immobiliari sfitte sono così localizzate:

- n. 22 alloggi in Castel San Niccolò ex Collegio Salesiano (mancanza di richiesta, affitti troppo onerosi rispetto ai prezzi richiesti dai privati)
- n. 8 alloggi in San Giovanni che saranno oggetto di manutenzione straordinaria nel corso del 2022;
- n. 2 alloggi in Foiano della Chiana ex Tab mancanza graduatoria da parte del Comune.

Fabbricato posto in Castel San Niccolò ex Collegio Salesiano

Con Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 8896 del 14/05/2021 veniva approvato l'Avviso Pubblico rivolto ai Comuni Toscani per lo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale. Il Comune di Castel San Niccolò ha aderito e, in data 16 agosto 2021, ha pubblicato l'avviso per l'acquisto di alloggi destinati ad incrementare il patrimonio ERP dei comuni di Bibbiena, Castel Focognano, Poppi e Pratovecchio Stia ai sensi del predetto Decreto Dirigenziale.

Il Consiglio di Amministrazione della società nella seduta del 21 luglio 2021, con deliberazione n. 61 ha approvato la proposta di vendita dell'ex Collegio Salesiano relativamente alla parte di edilizia agevolata, al Comune di Castel San Niccolò, ed in data 31/08/2021 ha presentato offerta di vendita dei 22 appartamenti.

Nell'assemblea del LODE del 14 settembre 2021 è stato comunicato che, a seguito della pubblicazione dell'Avviso Pubblico "Misura straordinaria e urgente – Sviluppo dell'Edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale" è pervenuta tramite PEC all'indirizzo istituzionale del Comune di Castel San Niccolò una sola offerta di cessione di immobile ai sensi della D.D.R.T. n. 8896/2021 " il cui mittente è la Società Arezzo Casa S.p.A" e che tale offerta è stata protocollata dal Comune di Castel San Niccolò con n. 5196:

- sono stati acquisiti tutti i documenti previsti dall'Avviso Pubblico Regionale suddetto;
- non sono pervenute altre offerte di cessione di immobili nell'ambito degli altri Comuni del L.O.D.E. Aretino.

L'assemblea del L.O.D.E. ha deliberato di approvare l'elenco ordinato delle proposte pervenute in relazione all'Avviso Pubblico, consistenti nell'unica offerta di cessione di immobili pervenuta al Comune di Castel San Niccolò.

La segreteria del L.O.D.E. Aretino si impegnava ad inoltrare la documentazione tecnica pervenuta alla Regione Toscana per le determinazioni del caso.

Con decreto n. 22115 del 07/12/2021 pubblicato in data 17/12/2021 il Dirigente della Regione Toscana, Direzione Urbanistica, Settore Politiche Abitative ha approvato la graduatoria regionale delle proposte trasmesse dai LODE, il Comune di Castel San Niccolò è stato ammesso al finanziamento destinato all'acquisto di n. 22 alloggi ex Collegio Salesiano per un importo pari ad euro 1.874.762,41.

In data 23/12/2021 è stato firmato il preliminare di vendita tra il Comune e questa Società, ad oggi il Comune è ancora in attesa dell'erogazione del finanziamento regionale che permetterà la sottoscrizione del contratto definitivo sottoposto all'avveramento della condizione essendo l'immobile sottoposto al vincolo del Ministero dei Beni Culturali.

Al termine di questa procedura il Comune acquisirà gli alloggi, destinandoli ad ERP e li affiderà alla gestione di Arezzo Casa, in virtù del contratto di servizio.

Al momento la società sta contrattando con Chianti Banca l'eventuale trasferimento della residua parte del mutuo ipotecario stipulato per Castel San Niccolò con durata di 25 anni, a copertura dell'acquisto di n. 11 alloggi di edilizia agevolata in Arezzo Via Carlo Pisacane, con conseguente trasferimento della garanzia ipotecaria.

Ricavi da locazione locali ad uso diverso di abitazione di proprietà di terzi euro **125.802** (€134.445 nel precedente esercizio).

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	
Ricavi da locazione locali uso diverso abitazione	125.802	134.445	-	8.643
	125.802	134.445	-	8.643

Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione euro 422.197 (euro 439.864 nel precedente esercizio), la composizione delle singole voci è così costituita:

- euro (3.005) quale rimborso spese riconosciuto ad Arezzo Casa S.p.A. dalla Regione Toscana per la gestione contabile-amministrativa dei contributi al sostegno della locazione, in percentuale sui fondi erogati;
- euro (2.070) quale rimborso spese riconosciuto ad Arezzo Casa S.p.A. dalla Regione Toscana per la gestione contabile-amministrativa della gestione dei rientri ex legge 560/93 e ex Legge 96/96 (1,5%);
- euro (209.320) per i compensi riconosciuti ad Arezzo Casa quale amministratore di condomini;
- le altre voci riguardano rimborsi di spese a carico degli utenti: spese per procedimenti legali (9.728), spese assicurazione stabili (26.301), spese spedizione e stampa fatture (34.963), euro (57.872) per rimborso imposta di bollo su fatture emesse; euro (49.098) per rimborsi per rinnovi contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate; per rimborsi spese postali euro (4.331); adempimenti fiscali condomini gestiti euro (6.020); euro (14.107) per compensi amministrativi per istruttoria contratti di appalto, pratiche diritto di prelazione e pratiche di vendita alloggi ed euro (5.316) per rimborsi spese relativamente a bilanci condominiali di competenza di esercizi precedenti.

Ricavi per manutenzione stabili rimborsi di parte dei lavori di pronto intervento in carico all'utenza come da regolamento euro (144.467).

Ricavi per rimborsi gestione dei servizi fabbricati a locazione (euro 1.163.291) relativi alle quote addebitate e rendicontate agli utenti per la gestione dei servizi (acqua, luce,ascensore, riscaldamento etc.)

A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Capitalizzazione costi attività tecnica euro **282.749** (€ 74.274 nel precedente esercizio.) Tale voce comprende i compensi ammessi dalla Regione Toscana per le attività tecniche svolte all'interno della

Società: euro **33.417** per interventi costruttivi ed euro **249.332** per interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento.

A.5 a) Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi euro **586.888** (€ 842.668 nel precedente esercizio). La voce comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari di natura ordinaria e non.

In particolare:

	Valore esercizio corrente	Valore esercizio precedente	Variazione
Altri			
Rimborsi spese istruttoria pratiche diverse	2.011	523	1.488
Rimborsi spese imposta di bollo e registro contratti di appalto	5.318	648	4.670
Altri rimborsi e proventi	101.460	48.529	52.931
Applicazione sanzione ex L.R. 96/96 art. 28 e 37	-	56	- 56
Rimborsi per Gestione certificati bianchi	-	1.563	- 1.563
Rimborsi per incentivi c/Termico	149.120	106.243	42.877
Proventi derivanti recupero crediti imputati a perdita es. prec.	293.623	229.223	64.400
Proventi derivanti da componenti positivi relativi ad es. prec.	35.357	447.153	- 411.796
Plusvalenze derivanti dalla vendita di immobilizzazioni materiali	-	8.730	- 8.730
	586.888	842.668	- 255.779

Le rilevazioni contabili degne di nota appartenenti a questa categoria sono:

- Altri rimborsi e proventi: euro **(60.000)** relativi ai contributi previsti dalla convenzione stipulata con UBI Banca; euro **(10.000)** rimborsi per utenze ed euro **(31.460)** per altri rimborsi spese da assegnatari;
- Recupero degli importi accantonati in precedenti esercizi al fondo svalutazione crediti minimi e rilevati esuberanti in corrispondenza agli incassi realizzati nel 2021 (euro **293.623**);
- Rimborsi per incentivi c/ termico corrisposti dal GSE euro **(149.120)**;
- Costi rilevati in esercizi precedenti finanziati con fondi Regionali euro **(56.131)**;
- Indennità di mora relativa ad esercizi precedenti incassata nel 2021 euro **(50.725)**;
- Depositi cauzionali incamerati al momento del rilascio dell'alloggio euro (5.896);
- Minori debiti nei confronti dei condomini gestiti euro (7.135).

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

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

Detti costi ammontano complessivamente a euro **33.008** (€ 24.505 nel precedente esercizio) e si riferiscono all'acquisto di cancelleria e stampati (19.345) carburanti e lubrificanti per automezzi (1.628) altri acquisti di materiali di consumo (1.832) per costi acquisto carta per fotocopie e costo copie euro (10.008) ed infine euro (1.401) per l'acquisto di materiali igienizzanti e mascherine causa COVID-19.

B.07) Costi per Servizi

La voce, pari a euro 3.249.948 (€ 2.165.611 nel precedente esercizio), comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa.

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente	Variazioni
a) Amministrazione e funzionamento			
Compensi organi sociali	€ 51.218	€ 51.432	-214
Contributi previdenziali collaboratori	€ 6.228	€ 6.228	0
Manutenzione macchine ordinarie d'ufficio	€ -	€ 527	-527
Spese servizi sede	€ 50.381	€ 53.154	-2.773
Spese servizi sede per sanificazione	€ 4.568	€ 6.190	-1.622
Spese postali e telefoniche	€ 41.625	€ 27.597	14.028
Spese pubblicità	€ 3.004	€ -	3.004
Gestione sistema informatico	€ 8.780	€ 8.674	106
Spese partecipazione concorsi e seminari	€ 29.311	€ 11.553	17.758
Consulenze e prest.professionali	€ 30.974	€ 32.423	-1.449
Gestione automezzi	€ 3.104	€ 3.663	-559
Spese per assicurazioni C.d.A.	€ 1.735	€ 2.503	-768
Rimborsi spese trasferte	€ 1.895	€ 455	1.440
Spese gestione sistema qualità	€ 7.794	€ 9.855	-2.061
Spese varie di amministrazione	€ 35	€ 31	4
Spese per aggiornamento manuale dei Rischi	€ 550	€ -	550
Corrispettivi Agenzie per fornitura lavoro a somministrazione	€ 3.832	€ -	3.832
Spese per Organismo di Vigilanza	€ 6.241	€ 6.240	1
Compenso Revisore Legale	€ 6.240	€ 6.240	0
Compensi per adeguamento procedure alla nuova normativa PRIVACY e DPO	€ 6.500	€ 7.596	-1.096
Spese cc/cc bancari e postali	€ 485	€ 10.509	-10.024
Spese generali relative ad esercizi precedenti	€ 19	€ 2.937	2.956
Totale Amministrazione e funzionamento	€ 264.519	€ 241.933	€ 22.586
b) Gestione immobiliare:			
- Spese di Amministrazione			
Assicurazione alloggi e locali	€ 119.649	€ 119.484	165
Stampa, spedizione e rendicontazione fatture	€ 32.007	€ 32.386	-379
Procedimenti legali nei confronti di assegnatari	€ 16.688	€ 14.427	2.261
Quote amministrazione alloggi condomini	€ 20.653	€ 22.108	-1.455
Spese legali atti vari	€ 3.764	€ 5.101	-1.337
Rimborsi diversi	€ 2.809	€ 804	2.005
Rimborso canone affitto	€ 19.880	€ 6.165	13.715
Spese per polizze assicurative garanzia mutui ipotecari	€ 729	€ 596	133
Spese di amministrazione relative ad esercizi precedenti	€ -	€ 104	-104
	€ 216.179	€ 201.175	€ 15.004
<i>Manutenzioni ordinarie e straordinarie</i>			
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	€ 317.959	€ 417.146	-99.187
Manutenzioni straordinarie programma triennale lavori	€ 625.564	€ 246.224	379.340
Manutenzioni straordinarie non programmate	€ 285.039	€ -	285.039
Quote a carico della proprietà per manutenzioni straordinarie condomini gestiti	€ 51.372	€ -	51.372
Interventi per sostituzione caldaie	€ 229.092	€ -	229.092
Manutenzioni per ripristino alloggi di risulta	€ 8.163	€ 10.917	-2.754
Manutenzioni alloggi in proprietà	€ 6.782	€ 6.256	526
Manutenzioni ordinarie relative ad esercizi precedenti	€ 13.993	€ 39.886	-25.893
	€ 1.537.964	€ 720.429	€ 817.535
- Spese per servizi fabbricati a locazione			
Spese per servizi	€ 1.089.411	€ 943.315	146.096
Spese per servizi relative ad esercizi precedenti	€ 15.097	€ -	15.097
	€ 1.104.508	€ 943.315	€ 161.193
Totale spese della gestione immobiliare	€ 2.858.651	€ 1.864.919	€ 993.732

- Altri servizi per gestione immobiliare			
Incarichi per gestione pratiche incentivi c/termico	€ 55.794	€ 39.970	15.824
Incarichi e Consulenze tecniche	€ 62.683	€ 10.872	51.811
Altre spese tecniche	€ 3.767	€ 2.476	1.291
Contributi per gestione pratiche c/termico GSE	€ 1.498	€ 1.281	217
Spese per procedimenti legali	€ 3.036	€ 4.160	-1.124
	€ 126.778	€ 58.759	€ 68.019
Totale altri servizi per gestione immobiliare	€ 126.778	€ 58.759	€ 68.019
TOTALE COSTI PER SERVIZI	€ 3.249.948	€ 2.165.611	€ 1.084.337

L'ammontare dei compensi spettanti agli amministratori, al collegio sindacale e al revisore legale dei conti sopra evidenziato è conforme alle prescrizioni della legge, dello statuto e dell'organo assembleare. Nessun ulteriore compenso è attribuito dalla società ai membri del collegio sindacale e al revisore legale dei conti.

Occorre evidenziare che anche nel corso dell'esercizio 2021 il recupero ed il ripristino degli alloggi di risulta è stato effettuato utilizzando i fondi Regionali del DGR 648 del 20/05/2020 che copre le annualità 2020/2021/2022 per la parte restante sono stati utilizzati i rientri della Legge 560/93.

Tutto ciò permette di recuperare una quota di risorse che potranno essere esclusivamente destinate alla manutenzione straordinaria, ripristino e recupero e alla costruzione di nuovi alloggi.

E' utile ricordare che la legge Regionale 2/2019 all'art. 19 lettera b) prevede che il canone di locazione sia diretto a finanziare gli interventi di manutenzione ordinaria.

In conseguenza delle modifiche dell'art. 2425 e in applicazione dei principi contabili applicabili dal 2016, sono stati imputati nella voce in commento costi di competenza di precedenti esercizi ammontanti a complessivi euro 29.109 che, nello schema di conto economico applicabile sino al 2015, sarebbero stati rilevati fra le componenti straordinarie.

Costi per godimento di beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 366.111 (€ 351.750 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Costi per godimento beni di terzi			
Canone concessorio comuni LODE	326.597	323.676	2.921
Noleggio attrezzature	5.340	5.340	-
Canoni per utilizzo software	34.174	22.734	11.440
Totale	366.111	351.750	14.361

Il canone di concessione è stato calcolato in base a quanto disposto dall'art. 14 lettera a) del contratto di servizio, per l'affidamento della gestione del patrimonio immobiliare di proprietà dei Comuni, sottoscritto in data 07/02/2019, al lordo delle decurtazioni previste dalle successive lettere b),c) e d).

In particolare:

	Canone Concessorio Anno 2021
Comuni del LODE di Arezzo	
Anghiari	4.559
Arezzo	127.969
Badia Tedalda	977
Bibbiena	8.032
Bucine	3.473
Capolona	2.062
Caprese Michelangelo	2.279
Castel Focognano	2.171
CastelFranco di Sopra Pian di Scò	1.520
Castel S. Niccolò	2.171
Castiglion Fibocchi	0
Castiglion Fiorentino	5.644
Cavriglia	13.459
Chitignano	109
Chiusi della Verna	1.194
Civitella in Val di Chiana	2.279
Cortona	14.327
Foiano della Chiana	3.256
Laterina Pergine Valdarno	2.279
Loro Ciuffenna	1.194
Lucignano	1.628
Marciano della Chiana	1.302
Montemignaio	760
Monterchi	0
Monte San Savino	2.062
Montevarchi	27.786
Ortignano Raggiolo	435
Pieve S. Stefano	11.939
Poppi	8.032
Pratovecchio Stia	9.009
San Giovanni Valdarno	32.671
Sansepolcro	17.475
Sestino	2.062
Subbiano	4.884
Talla	0
Terranuova Bracciolini	7.598
Totale	326.597

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

Il 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 ad euro 1.569.995 (€1.406.213 nel precedente esercizio), i valori stipendiali sono calcolati sulla base del CCNL Federcasa 2016/2018.

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

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Costi del personale			
a Salari e stipendi	1.108.958	1.031.198	77.760
b Oneri sociali	313.165	289.151	24.014
c Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	105.526	85.057	20.469
d Altri costi di personale	1.198	807	391
e Lavoro a somministrazione	41.148	0	41.148
Totale	1.569.995	1.406.213	163.782

Si precisa che, nel rispetto di quanto previsto dai principi contabili, la voce salari e stipendi è comprensiva delle somme stanziare con Delibera C.d.A. n. 63 del 21 Luglio 2021 relativamente al premio di risultato da erogare al personale dipendente e con Delibera C.d.A. n. 85 del 17 Dicembre 2021 relativamente alla retribuzione incentivante da erogare al Direttore Generale di competenza dell'esercizio 2021. Il premio di risultato comprende anche gli "Incentivi per funzioni tecniche" riconosciuti ai dipendenti ai sensi dell' art 113, co 5-bis D.lgs 50/2016, come riformulato dall'art. 1, co. 526 L. 205/2017.

In data 31/05/2021 è giunto alla società un ricorso promosso da una dipendente per il riconoscimento di superiore qualifica ed inquadramento contrattuale con il pagamento di relative differenze retributive.

In data 08/03/2022 con sentenza n. 52/2022 il Tribunale di Arezzo Sezione Lavoro ha riconosciuto alla dipendente un inquadramento superiore (A1) e ha condannato la società al pagamento delle differenze retributive (calcolate fino al momento di presentazione del ricorso). Pertanto si è provveduto a rilevare nella voce salari e stipendi anche l'importo di euro 5.000, pari alla differenza stipendiale di competenza dell'esercizio 2021.

Con delibera n. 29 del 04/04/2022 il Consiglio di Amministrazione preso atto di quanto riferito dal Presidente e dal Direttore Generale, a seguito di confronto con il legale incaricato dalla società, acquisito il parere favorevole del Collegio Sindacale ha deliberato di rinunciare alla proposizione dell'appello avverso la sentenza n. 52/2022.

Negli altri costi del personale sono comprese le spese per le quote di iscrizione agli ordini professionali per i dipendenti tenuti e le visite mediche obbligatorie ex D.Lgs. 81/2008.

Si rappresenta che l'ammontare degli oneri sociali rilevato in bilancio è stato determinato in conformità a quanto previsto dall'art. 20 del D.L. 112/2008 per le Società pubbliche, nonché ai criteri da ultimo confermati dalla Corte di Appello di Firenze con Sent. N. 622 17/11/2020.

Arezzo Casa dal gennaio 2021 versa infatti i c.d. "contributi minori" (malattia, maternità, Fondo ex CIG, Fondo integrazione salariale) calcolati con un'aliquota complessiva del 1,19%.

In data 18 maggio 2021 l'INPS ha presentato nuovo ricorso in Cassazione per l'annullamento parziale della citata sentenza; in data 29/03/2022 questa società tramite l'Avvocato Marra, con Studio Legale in Pisa, ha presentato il controricorso e ricorso incidentale. Alla data di redazione del presente bilancio, la controversia è ancora pendente.

Al 31.12.2021 i dipendenti in servizio erano pari a 27 unità, così classificate secondo quanto stabilito dall'art. 65 del C.C.N.L. Federcasa 2016/2018.

Dirigenti							1
Direttore Generale							1
AREE	Quadri	A/1 A/2 A/3	B/1 e B/2	B/3	C1/ C2	C/3	Totale
Tecnica e Condomini	1	3	4	3			11
Contabilità	1	1	2	3			7
Affari generali		3	2	3			8
	2	7	8	9	0	0	26

I livelli stipendiali applicati sono riferiti al triennio economico 2016/2018 contenuti nell'accordo del 28 dicembre 2017 per il personale non dirigente.

Per il dirigente il livello stipendiale applicato è quello previsto dal Contratto Federmanager contenuto nell'accordo del 24/07/2018.

In data 16/06/2021 è venuto a mancare un dipendente appartenente all'Area Tecnica livello B1.

A far data 01/08/2021 è stato collocato a riposo un dipendente appartenente all'Area Tecnica livello A1 avendo raggiunto i limiti previsti dalla legge per la pensione di vecchiaia (del.C.d.A. n.34/2020).

In media, nell'esercizio, sono state occupate **28 unità**.

Nel numero complessivo di 27 unità si devono evidenziare n. 3 dipendenti con contratto part-time di tipo orizzontale.

Con delibera n. 48 del C.d.A. del 21/12/2020 è stata approvata la nuova pianta organica della Società sia nell'ottica di sostituzione dei dipendenti per i quali è previsto il collocamento a riposo nel corso del 2021, sia prevedendo l'assunzione di nuove figure professionali ritenute indispensabili per la società.

Nella nuova pianta organica sono stati inoltre previsti nuovi inquadramenti per il personale dipendente da attribuire tramite selezioni interne con progressioni in orizzontale (all'interno della stessa area) e progressioni in verticale (area di appartenenza superiore).

Con delibera del C.d.A. n. 11 del 29/01/2021 si è provveduto ad approvare i relativi regolamenti e dare avvio alle procedure di selezione.

In data 29/04/2021 con determina n. 386 del D.G. sono state approvate le graduatorie relative ai passaggi del personale interno nella stessa area con decorrenza stipendiale dal mese di Maggio 2021:

- n. 1 dipendente progressione orizzontale dal livello B3 al livello B2;
- n. 3 dipendenti progressioni orizzontali dal livello B3 al livello B1;
- n. 4 dipendenti progressioni orizzontali dal livello B2 al livello B1;
- n. 1 dipendente progressione orizzontale dal livello A2 al livello A1.

In data 30/06/2021 con delibera n. 47 del C.d.A. sono state approvate le graduatorie relative ai passaggi del personale interno ad aree superiori con decorrenza stipendiale dal mese di Luglio 2021:

- n. 3 dipendenti progressioni verticali dall'area C all'area B livello B3;
- n. 1 dipendente progressione verticale dall' area B all'area A livello A3.

Nel corso dell'esercizio 2021 sono state espletate e concluse le selezioni pubbliche che hanno permesso l'assunzione di n. 4 dipendenti:

- con decorrenza dal 17/05/2021 si è provveduto all'assunzione di n. 1 Laureato in giurisprudenza affari legali livello A3 delibera C.d.A. n. 27 del 21/04/2021;
- con decorrenza dal 14/06/2021 si è provveduto all'assunzione di n. 1 Architetto Area Tecnica livello A3 delibera C.d.A. n. 17 del 30/03/2021;
- con decorrenza dal 12/07/2021 si è provveduto all'assunzione di n. 1 istruttore amministrativo livello B3 Area Amministrativa delibera C.d.A. n. 46 del 30/06/2021;
- con decorrenza dal 01/09/2021 si è provveduto all'assunzione di n. 1 istruttore amministrativo livello B3 Area Tecnica delibera C.d.A. n. 60 del 21/07/2021.

Per far fronte a ragioni di carattere, organizzativo e sostitutivo sono stati stipulati nel corso del 2021 n. 3 contratti di somministrazione a tempo determinato, di cui 2 conclusi in data 31/12/2021.

Nella seduta del C.d.A. del 17/12/2021 si è deliberato di prorogare sino alla data del 30/06/2022 n.1 contratto di somministrazione relativamente alla posizione presente nell'Area Contabilità e Risorse.

Il costo dei lavoratori rimborsato alle Agenzie risulta essere pari ad euro 41.148.

Il compenso dell'Agenzia autorizzata è stato contabilizzato fra le spese di amministrazione.

Il costo medio del personale dipendente per l'anno 2021 (1.528.848) è risultato essere pari ad euro 54.602 (euro 54.085 esercizio precedente).

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti e svalutazioni al 31/12/2021 ammontano ad euro 565.721 (€ 600.085 nel precedente esercizio) e risultano così composti:

- immobilizzazioni immateriali ammontano ad euro 10.203 (€ 8.622 nel precedente esercizio);
- immobilizzazioni materiali sono pari ad euro 133.723 (€ 127.079 nel precedente esercizio)
- le svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante incluso la svalutazione dell'indennità di mora ammontano ad euro 421.795 (euro 464.385 nel precedente esercizio).

Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

Accantonamenti per rischi

Gli accantonamenti per rischi ammontano ad euro 260.060 (€ 170.421 nel precedente esercizio) e comprendono

- l'accantonamento delle somme pretese dall'INPS per le cause dei "contributi minori" del personale dipendente in corso di definizione per euro 210.060;
- accantonamento per vertenze legali in essere euro 50.000.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico, per complessivi euro 673.526 (€ 1.931.422 nel precedente esercizio). 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:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
Oneri diversi di gestione			
Perdite su crediti	10.165	-	10.165
	10.165	-	10.165
Costi ed oneri diversi			
Contributi associativi	20.952	20.897	55
Acquisto giornali riviste e pubblicazioni	5.791	5.133	658
Fondo Sociale art. 31 L.R. 2/2019 3%	97.025	99.632	- 2.607
Quota risorse derivanti dai canoni art. 29 c. 1 lett. c)	1.874	1.334.017	- 1.332.143
Interessi/sanzioni/Ravvedimenti non deducibili	3.935	1.128	2.807
Pratiche telematiche CCIAA Arezzo	541	550	- 9
Costi non deducibili	-	92	- 92
Oneri diversi	-	17	- 17
Altri costi ed oneri eccezionali di gestione relativi ad esercizi precedenti	61.442	95.873	- 34.431
	191.560	1.557.339	- 1.365.779
Imposte indirette, tasse e contributi			
Imposta di registro	104.475	75.440	29.035
Imposte ipotecarie e catastali	-	-	-
Tassa concessioni governative	516	516	-
Imposta di bollo	7.416	12.564	- 5.148
ICI/IMU	15.908	15.908	-
IVA indetraibile	279.705	204.364	75.341
Altre Imposte e tasse	4.101	5.746	- 1.645
Bolli auto	271	296	- 25
Imposta di bollo fatture emesse	58.232	58.022	210
Imposta di bollo libro giornale	688	704	- 16
Diritto annuale CCIAA	489	521	- 32
	471.801	374.081	97.720
Totale Oneri diversi di gestione	673.526	1.931.422	- 1.257.896

Gli oneri eccezionali per euro 46.995, e che fino all'esercizio chiuso al 31/12/2015 sarebbero stati classificati come straordinari sono riferiti a :

- Per euro 17.995 a insussistenze per crediti relativi a condomini gestiti;
- Per euro 17.136 a costi relativi ad esercizi precedenti;
- Per euro 26.311 a rettifiche di ricavi rilevati negli esercizi precedenti.

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

L'articolo 29 c.1 lett. c) prevede fra l'altro di calcolare l'eccedenza del gettito locativo rispetto ai costi della gestione, nell'anno 2021 la gestione immobiliare si è conclusa con un avanzo pari ad euro **1.874**.

Pertanto si è provveduto a rilevare euro 1.874 che saranno destinati esclusivamente a interventi di riqualificazione, recupero e manutenzione del patrimonio abitativo di proprietà dei Comuni della provincia di Arezzo.

L'articolo 29 c. 1 lettera a) della legge regionale 2/2019) prevede inoltre che l'ente gestore costituisca un fondo sociale (art. 31) destinato a :

- intervenire nel pagamento delle utenze in presenza di necessità di intervento nei casi di morosità incolpevole;
- compensare crediti inesigibili;
- realizzare interventi urgenti di manutenzione non precedentemente programmati.

Il fondo sociale è alimentato con una quota annuale delle entrate dei canoni di locazione nella misura del 3% per l'anno 2021 sono stati accantonati euro 97.025.

Attesa l'identità sostanziale dell'obbligazione dei gestori E.R.P. nei confronti della Regione Toscana, si ritiene che non siano mutate le condizioni di deducibilità fiscale riconosciuta dall'Agenzia dell'Entrate con risposta ad interpello prot. 954/6/2005 del 04.08.2005.

C) Proventi e Oneri finanziari

Altri proventi finanziari

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Proventi finanziari			
Interessi attivi su conti bancari e postali	19.889	20.265	-376
Indennità di mora art. 30 comma 1	129.476	125.175	4.301
Interessi attivi diversi	0	376	-376
Totale	149.365	145.817	3.549

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

Ai sensi della Legge Regionale n. 2/2019 art. 30 comma 1: Il ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie, dopo trenta giorni dalla scadenza del termine prescritto per il pagamento, comporta l'applicazione di una penale in misura pari all'1,5 per cento delle somme dovute per ogni mese di ritardo del pagamento, senza necessità di preventiva messa in mora. Sul ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie si applica altresì l'interesse annuo nella misura legale. Nell'anno 2021 sono stati addebitati euro 129.476.

Si è provveduto a creare un "Fondo svalutazione crediti" per indennità di mora di utenti, per poter effettuare una prudente valutazione delle possibilità di incasso. Per il dettaglio si rimanda a quanto esposto nella sezione dei Crediti.

Gli oneri finanziari ammontano ad euro 328 e rappresentano le spese di diretta imputazione ai cc/cc dei mutui.

Nel corso dell'esercizio sono stati sostenuti interessi passivi riferiti ai mutui ipotecari accessi presso BPER Banca S.p.A. e Chianti Banca soc. coop. per complessivi euro 89.969.

Gli interessi passivi sono stati integralmente dedotti dall'IRES in quanto il D.Lgs 147/2015 ha stabilito la piena deducibilità degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili del patrimonio destinati alla locazione per l'anno 2021.

ALTRI ONERI FINANZIARI

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
Altri oneri finanziari			
Prestiti obbligazionari	0	0	0
Debiti verso banche	89.969	92.964	-2.995
Spese su depositi bancari e postali	328	328	0
Totale	90.297	93.292	-2.995

Non sono stati imputati oneri finanziari ad alcuna voce dell'attivo dello stato patrimoniale.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo di incidenza eccezionali

Il D.L. 139/2015 ha modificato gli schemi di stato patrimoniale e di conto economico, intervenendo sugli artt. 2424 e 2425 del Codice Civile. Fra le modifiche apportate al conto economico, la più importante riguarda l'eliminazione della sezione straordinaria a partire dai bilanci 2016.

I relativi importi sono stati collocati all'interno delle voci relative ai costi per servizi, agli oneri diversi di gestione e agli altri ricavi e proventi.

D) imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Correnti

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari a euro 37.494 (€ 52.565 esercizio precedente) è costituito dalla previsione per IRES e IRAP correnti. In particolare:

Differite Anticipate

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate
IRES	25.205	-	- 10.664
IRAP	22.953	-	-
Totali	48.158	-	- 10.664
Totale delle imposte sul reddito d'esercizio	37.494		

I seguenti prospetti redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 numero 14, lett. a) e b) del codice civile.

In particolare contengono le informazioni sui valori di sintesi della movimentazione dell'esercizio della "Fiscalità complessiva anticipata e differita", sulla composizione delle differenze temporanee deducibili che hanno originato "Attività per imposte anticipate", sulla composizione delle differenze temporanee deducibili che hanno originato "Passività per imposte differite" e l'informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali. Sono inoltre specificate le differenze temporanee per le quali non è stata rilevata la fiscalità differita.

Nel nostro caso non si sono verificate le condizioni per rilevare imposte differite

Rilevazione delle imposte anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	758.624	0
Totale differenze temporanee imponibili	- 847.493	0
Differenze temporanee nette	- 88.869	0
B) Effetti Fiscali		0
Fondo imposte anticipate a inizio esercizio	- 112.194	0
Imposte anticipate anno precedente	91.034	0
Imposte anticipate anno corrente	- 101.699	0
Fondo imposte anticipate a fine esercizio	- 122.859	0

Per effetto della L. 24.12.2007 n. 244 (Finanziaria 2008) le componenti imponibili o deducibili ai fini IRAP sono assunte così come risultanti dal Conto economico senza più apportare le variazioni in aumento e in diminuzione previste ai fini delle imposte dirette.

Tale circostanza determina, di regola, il venir meno della necessità di rilevare la fiscalità differita o anticipata ai fini IRAP, salvo nei casi in cui continua ad essere previsto il disallineamento tra valori civili e fiscali.

Si ricorda, come in precedenza illustrato, che dallo 01.01.2016 Arezzo Casa beneficia della riduzione del 50% dell'aliquota IRES ordinaria (aliquota nominale dell'esercizio 24%).

Pertanto, l'aliquota IRES corrente per l'esercizio è pari al 12%, così come l'aliquota di riversamento utilizzata ai fini della rilevazione della fiscalità anticipata.

Si segnala che l'art.1, co 51 L. 30.12.2018, n. 145, ha abrogato il predetto art. 6 D.P.R. 601/73 ma l'effetto di detta abrogazione è stato sospeso dall'art. 1, co 8-bis, lett. b, D.L. 14.12.2018, n. 135 (come convertito in L. 11.02.2019 n. 12) sino al periodo di imposta di prima applicazione del regime agevolativo di cui all'art. 1, co. 52-bis della citata L. 145/2018.

Riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico

Conformemente alle indicazioni fornite dall'OIC il seguente prospetto consente la riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico, distintamente per l'Ires e per l'Irap.

Descrizione	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte risultante da bilancio	111.136	
Crediti d'imposta su fondi comuni d'investimento	-	
Risultato prima delle imposte	111.136	
Valore della produzione al netto delle deduzioni		588.547
Onere Fiscale teorico (aliquota base)12%	13.336	
Riprese in aumento reddito imponibile:		
IMU	15.908	-
Indennità amministratori non liquidata 2021	1.176	-
Costi autovetture indeducibili 80%	4.003	-
Spese telefoniche non deducibili	3.411	
Ammortamenti non deducibili	2.325	
Sopravvenienze passive non deducibili	44.854	
Interessi sanzioni ravvedimenti	6.620	
Reddito fondiario alloggi di proprietà	100.829	
Reddito fondiario Viale Santa Margherita	378	
Costi immobili di cui sopra	6.782	
Indennità di mora riscossa anno 2021	101.488	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	847.492	
Totale variazioni in aumento	1.135.266	
Riprese in diminuzione reddito imponibile:		
IRAP sul costo del lavoro anno 2021	1.658	
Indennità amministratori di competenze 2020 liquidate 2021	1.655	
Ripresa canoni di locazione alloggi di proprietà	102.551	
Indennità di mora fatturata nell'anno 2021	129.476	
IMU beni strumentali	9.256	
Rigiro differenze temporanee tassate esercizi precedenti	758.624	
Totale variazioni in diminuzione	1.003.220	
Imponibile fiscale	243.182	588.547
ACE	33.137	
Reddito Imponibile	210.045	588.547
Utilizzo perdite fiscali pregresse	-	
Imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse	-	
Valore della produzione estera	-	
Imponibile fiscale al netto della produzione estera	-	
Imposte correnti (aliquota base 12%) IRES	25.205	
Imposte correnti (aliquota ordinaria 3,90%) IRAP		22.953

Nota integrativa Rendiconto Finanziario

Il rendiconto finanziario è stato redatto con metodo indiretto secondo le previsioni del principio contabile OIC n. 10.

La normativa sulla crisi d'impresa ha introdotto l'obbligo di monitoraggio continuo sulle condizioni di liquidità prospettiche.

In tale ambito assume assoluto rilievo il Rendiconto Finanziario, in quanto strumento essenziale per dimostrare la capacità di soddisfare le uscite con incassi programmati.

Nonostante la recente obbligatorietà, il rendiconto finanziario è usato da anni come strumento di analisi per valutare la situazione finanziaria, anche in termini prospettici.

Stato patrimoniale, conto economico e rendiconto finanziario offrono informazioni differenti ma complementari per valutare l'equilibrio economico e finanziario dell'impresa, nonché la loro coerenza patrimoniale.

Per valutare lo stato di salute della società non risulta pertanto sufficiente analizzare la capacità di generare risultati economici positivi ma è altrettanto fondamentale studiarne la capacità monetaria.

Si rileva che nell'esercizio precedente è stato indicato erroneamente l'importo di euro 3.054.088 fra le somme non liberamente utilizzabili, l'importo corretto risultava essere pari ad euro 7.167.026.

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, *comma 1 punto 15* del Codice Civile:

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	2
Impiegati	25
Operai	0
Dipendenti a tempo determinato	0
Toatale dipendenti	28

Per far fronte a ragioni di carattere, organizzativo e sostitutivo sono stati stipulati nel corso del 2021 n. 3 contratti di somministrazione a tempo determinato, di cui 2 conclusi in data 31/12/2021.

Compensi amministratori, sindaci e revisore legale dei conti

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, *comma 1 punto 16* del Codice Civile:

	Amministratori	Sindaci	Revisore Legale
Compensi	30.468	20.750	6.240

Il costo relativo agli amministratori è esposto al netto degli oneri previdenziali a carico della società.

Categorie di azioni emesse dalla società art. 2427 comma 1 numero 17 c.c.

Si rinvia a quanto riferito in sede di commento delle voci di patrimonio netto. Durante l'esercizio la società non ha emesso nuove azioni e non ha fatto alcun acquisto o cessione di azioni proprie.

Descrizione	Azioni ordinarie	Totale
	Consistenza iniziale, numero	3.120.000
Consistenza iniziale valore nominale	3.120.000	3.120.000
Consistenza finale numero	3.120.000	3.120.000
Consistenza finale valore nominale	3.120.000	3.120.000

Titoli emessi dalla società art. 2427 comma 1 numero 18 c.c.

Non risultano.

Strumenti finanziari art. 2427 comma 1 numero 19 c.c.

Non sussistono.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate articolo 2427 comma 1 numero 22-bis c.c.

Non sussistono allo stato attuale operazioni realizzate con parti correlate né accordi non risultanti dallo stato patrimoniale dotati dei requisiti richiesti dai punti 22-bis e 22-ter dell'art. 2427, comma 1, c.c.

In ogni caso tenuto conto della natura strumentale della società rispetto alle finalità istituzionali dei Comuni Soci si rinvia al commento della voce "Spese per godimento di beni di terzi" per quanto concerne il calcolo del canone concessorio esercizio 2021.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale articolo 2427 comma 1 numero 22-ter c.c.

Non risultano impegni o garanzie prestate per debiti di terzi o passività potenziali di cui non sia stato tenuto conto negli appositi fondi rischi e oneri iscritti nel passivo del bilancio. Conseguentemente non stati operati accantonamenti per cause o controversie relativamente alla quale è stato escluso il rischio di soccombenza.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio articolo 2427 comma 1 numero 22-quarter c.c.

A seguito della revisione dello Statuto della Società ai sensi del D.Lgs n. 175/2016 e dell'avvenuta approvazione e firma dei Patti Parasociali da parte dei Comuni Soci; in data 15/02/2022 la Presidenza del LODE di Arezzo ha trasmesso a questo Ente la determina ANAC di iscrizione nell'elenco delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatari che operano mediante affidamenti diretti società *in house* di cui all'articolo 192 del Decreto Legislativo 18/04/2016 n. 50.

Con determina del Direttore Generale n. 660 del 04/02/2022 è stato affidato l'incarico a CISPTEL per lo svolgimento dell'attività di consulenza per una procedura di selezione del personale a tempo pieno e indeterminato da destinare all'area Contabilità e Risorse livello di inquadramento A1 del C.C.N.L. FEDERCASA 2016/2018 (Specialista contabile/amministrativo). In data 07/04/2022 con determina del Direttore Generale n. 719 si è approvato il bando di selezione.

Alla data della redazione della presente relazione la selezione risulta essere ancora in corso di svolgimento. La scadenza per la presentazione delle domande era prevista per il 12 maggio alle ore 13,00.

In data 4 Aprile 2022 il Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 26 ha approvato la nuova Pianta Organica, che si allega in copia alla presente relazione.

Nella medesima data il Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 27 ha rettificato parzialmente la delibera assunta nella seduta del 21 marzo 2022, confermando l'assunzione a tempo indeterminato e pieno di n. 1 Funzionario Amministrativo, presso l'Area Contabilità, inquadrato nell'Area A, livello A1 del CCNL Federcasa 2016/2018 con avviso di selezione pubblica, procedendo invece allo scorrimento della graduatoria ancora attiva, relativa alla selezione, per addetto front office e back office, inquadrato nell'area B, Livello B3 del CCNL Federcasa 2016/2018, anziché procedere con la selezione per l'assunzione a tempo pieno e indeterminato di n. 1 Istruttore Amministrativo presso l'Area Contabilità, inquadrato nell'Area B, livello B3, del CCNL Federcasa 2016/2018, provvedendo quindi all'assunzione della sig.ra Viglianti Luisa, risultata terza nella graduatoria ancora attiva, a far data 07 Aprile 2022.

Con determinazione del Direttore Generale n. 716 del 05/04/2022 sono stati approvati i bandi di selezione interna per titolo per passaggi al livello superiore della stessa area:

- N. 1 posto in livello A1 funzionario tecnico presso l'Area Tecnica;
- N. 1 posto in livello B2 istruttore amministrativo presso l'Area Amministrativa.

Con determinazione del Direttore Generale n. 739 del 04/05/2022 è stata acquisita la documentazione relativa alla fase istruttoria elaborata dall'ufficio personale dalla quale risulta che le due domande pervenute sono ammissibili. Tutta la documentazione sarà trasmessa alla Commissione nominata dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 10 Maggio 2022.

Con deliberazione n. 84 del 17/12/2021, preso atto dell' esito delle valutazioni effettuate dalla Commissione esaminatrice, il C.d.A. ha autorizzato l'assunzione a tempo pieno e indeterminato di n. 2 tecnici a far data 01/01/2022:

- N. 1 geometra esperto termotecnico livello B3;
- N. 1 geometra livello B3.

Si segnala l'avvenuta implementazione delle procedure necessarie ad assicurare l'operatività degli uffici addetti alla Gestione dei Condomini, delibera C.d.A. n. 12 del 28/01/2022.

Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

La società non ha l'obbligo di redazione del bilancio consolidato ai sensi dell'art. 27 del D.Lgs. 127/1991, non ricorrendo i presupposti dimensionali previsti dal primo comma dello stesso articolo

Obblighi di trasparenza e pubblicità (Ex Legge 4 agosto 2017 n. 124 articolo 1 commi 125-129)

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

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

In data 08/03/2022 la Regione Toscana ha invitato tutti gli enti gestori a rispettare gli obblighi di trasparenza delle erogazioni pubbliche mediante la pubblicazione nella nota integrativa del bilancio di esercizio.

Si è provveduto quindi a riepilogare nella tabella sottostante i finanziamenti e i contributi erogati nell'anno 2021 dalla Regione Toscana che rappresentano per il bilancio di Arezzo Casa la parte più consistente dei movimenti di denaro pubblico:

Tipologia di finanziamento	Erogato esercizio 2021	Data erogazione
Finanziamento per sviluppo e qualificazione erp		
Misura "b" Legge 80/2014 art. 4 comma 1 lett. a) 5 ^a tranche DD 5874/2021	€ 25.168	25/08/2021
Misura "b" Legge 80/2014 art. 4 comma 1 lett. c) Arezzo Villaggio Gattolino Saldo	€ 323.060	18/11/2021
Edilizia Agevolata		
Ripristino funzionale e manutenzione straordinaria alloggi ERP		
S. Giovanni Valdarno Località Cetinale n. 21 alloggi	€ 267.991	06/12/2021
Castel San Niccolò Ex Collegio Salesiano n. 20 alloggi	€ 303.699	09/12/2021
DGRT 648/2020		
Programma per la manutenzione straordinaria e ripristino alloggi ERP annualità 2020 saldo 25%	€ 158.667	21/04/2021
Programma per la manutenzione straordinaria e ripristino alloggi ERP annualità 2021 acconto 75%	€ 443.614	09/11/2021
Utilizzo fondi ex Gescal FONDI CASSA DD.P..		
Saldo finanziamento a collaudo acquisto e recupero n. 1 alloggio in Pieve S. Stefano	€ 98.470	01/06/2021
DGRT 284/2021 DD 5855/2021		
Fondo regionale per la prevenzione degli sfratti	€ 97.593	21/04/2021
Totale	1.718.261	

Nota Integrativa Parte Finale

Risultato dell'esercizio	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
Risultato prima delle imposte	100.472	214.175
Imposte sul reddito	48.158	34.956
Utilizzo Imposte anticipate	-10.664	17.609
Utile dell'esercizio	62.978	161.610

Destinazione del risultato di esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone la destinazione del risultato d'esercizio (euro 62.978) come segue:

- 5% a Riserva Legale
- 5% a Riserva Statutaria
- 90% a Riserva Manutenzione straordinaria patrimonio ERP

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2021 composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e fino ad oggi non sono occorsi, eventi tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dallo Stato Patrimoniale e dal Conto economico da richiedere ulteriori rettifiche od annotazioni integrative al

bilancio.

Arezzo, 11/05/2022

Per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
ROGGI Lorenzo