

NOTA INTEGRATIVA**Nota Integrativa Parte Iniziale**

Il bilancio chiuso al 31/12/2020 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.

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.

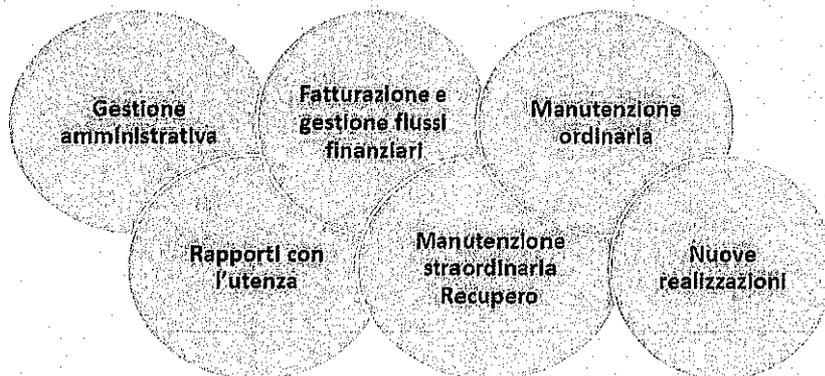
Il rapporto fra Arezzo Casa S.p.A., Regione Toscana ed i Comuni associati è stabilito dalla L.R. n. 77/98 e dalla Legge Regionale n. 2/2019.

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.

Funzioni previste



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. La società non ha fatto ricorso all'ampio set normativo messo a disposizione dal legislatore per superare l'effetto Covid (sospensione degli ammortamenti, rivalutazioni di beni materiali e immateriali ecc.).

Arezzo Casa ha provveduto a versare le imposte derivanti dalle dichiarazioni dei redditi e IRAP alle scadenze originarie, pur avendo potuto usufruire di scadenze dilazionate previste nei diversi decreti emergenziali che il Governo ha emanato in successione nel corso del 2020. Per quanto concerne gli adempimenti fiscali, sono altresì state mantenute le scadenze originarie, ma, in questo caso, era il codice ATECO della società che non consentiva la possibilità di accedere al beneficio delle sospensioni.

La società ha usufruito della deroga di cui all'art. 106, co. 1 D.L. n. 18/2020, relativa alla convocazione dell'assemblea per l'approvazione del bilancio entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Criteri 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 riverteranno.

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 31/12/2020.

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 2020, 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 € 4.430.562 (€ 3.939.835 nel precedente esercizio).

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

4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili € 10.076 (€ 11.048 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							
<i>Immobilizzazioni lorde</i>	<i>Costo storico</i>	<i>Ammortamenti</i>	<i>Valore al 31/12/2019</i>	<i>Valore al 01/01/2020</i>	<i>Acquisizioni</i>	<i>Ammortamenti</i>	<i>Valore al 31/12/2020</i>
Costi di impianto e di ampliamento	132.410	132.410	0	0	0	0	0
Diritti utilizzazione opere ingegno	229.693	219.617	11.048	11.048	7.650	8.622	10.076
TOTALE	362.103	352.027	11.048	11.048	7.650	8.622	10.076

6) Immobilizzazioni in corso e acconti € 4.420.487 (€ 3.928.787 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					
<i>Costo</i>	<i>Valore al 31/12/2019</i>	<i>Valore al 01/01/2020</i>	<i>Acquisizioni</i>	<i>Cantieri collaudati</i>	<i>Valore al 31/12/2020</i>
<i>Immobilizzazioni lorde</i>					
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	3.928.787	3.928.787	715.326	223.626	4.420.487
TOTALE	3.928.787	3.928.787	715.326	223.626	4.420.487

Si espone qui di seguito la situazione dei cantieri in corso al 31/12/2020:

Utilizzi ex Legge 560/1993

Arezzo Ex Scuola S. Gemignano recupero 5 alloggi	1.112.790
Civitella in Val di Chiana Località Tegoletto Via Molinara 5 all.	672.539
Alloggi di risulta anno 2018 da collaudare	301.098
Cortona Località Farneta ARE ex Casadel Popolo	2.423
Cortona ARE ex Scuola di San Lorenzo	33
Capolona Via Gramsci	2.574
Viciomaggio-Tegoletto	3.878
	2.095.335

Utilizzi ex Legge 96/96 POR 2019

Civitella in Val di Chiana Località Spoiano ARE 10 allogg	122.024
	122.024

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.	4.142
	4.142

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	102.012
	102.012

**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	393.891
Arezzo Via Laparelli Pitti n. 83/5	19.266
Arezzo Via Darwin n. 9	30.478
Arezzo Via Montale n.91/93/95	3.971
	447.606

Alloggi di risulta

Per quanto riguarda gli alloggi di risulta nel corso dell'anno 2020 si è provveduto alla saturazione dei finanziamenti accantonati in esercizi precedenti:

- Fondi propri accantonati con il bilancio 2019 euro 27.674
(recuperato n. **1 alloggio**);
- Utilizzo fondi derivanti dalla Legge 560/93 2018 euro 29.018
(recuperati n. **13 alloggi**);

Con il Decreto Dirigenziale n. 21606 del 20/12/2019 la Regione Toscana ha messo a disposizione della Società per il recupero degli alloggi di risulta euro 187.762,00 (di cui per lavori euro 149.983) nel corso dell'anno 2020 sono stati riconsegnati n. **15 alloggi** per un importo pari ad euro **122.704**.

Con il D.G.R.T. n. 648/2020 la Regione ha approvato un programma di finanziamento da utilizzare per la manutenzione straordinaria degli edifici e/o alloggi di E.R.P. da attuare attraverso i soggetti gestori ERP di cui alla LR. 77/98 art. 6. La ripartizione delle risorse per l'annualità 2020 risulta essere pari ad euro 634.670 (di cui per lavori euro 495.836).

Con delibera del LODE sono stati localizzati interventi su alloggi di risulta ed interventi per efficientamento energetico sostituendo caldaie in impianti centralizzati e dotando tutti gli appartamenti compresi nei fabbricati di conta calorie al fine di sensibilizzare l'utenza al risparmio energetico.

Nel corso del 2020 sono stati eseguiti i seguenti interventi di manutenzione straordinaria agli impianti di riscaldamento:

- Arezzo Via Marconi 16 alloggi euro 40.188;
- Castel Focognano Via P.Nenni 12 alloggi euro 25.150.

Si è provveduto inoltre al ripristino ed alla riconsegna di n. **33** alloggi per un importo pari ad euro **218.740**.

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. 85/2020 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 2020..

Considerando che il primo accordo quadro si è concluso con l'aggiudicazione all'unica impresa rimasta in graduatoria, il C.d.A. con delibera n. 27 del 22/07/2020 ha approvato l'indizione di una nuova procedura mediante accordo quadro per la durata di sei mesi estendendo l'invito ad almeno 100 operatori del settore affidando a 5 operatori il ripristino degli alloggi sfitti.

Con Provvedimento n. 192/2020 del D.G.si è provveduto a ratificare l'aggiudicazione alle prime cinque imprese in graduatoria del 2° accordo quadro per ripristinare gli alloggi ERP in Arezzo e Provincia.

Con l'utilizzo di fondi derivanti dai canoni di locazione questa società ha provveduto nel 2020 al ripristino di n. **12** alloggi per un importo complessivo pari ad euro 10.917.

Nonostante le notevoli problematiche e restrizioni imposte dal Governo a causa della pandemia questa società nell'esercizio 2020 ha provveduto a recuperare e riconsegnare complessivamente **n.74 alloggi**.

Cantieri terminati

Dobbiamo inoltre evidenziare che nel corso dell'anno 2020 sono stati portati a termine i lavori dei seguenti cantieri:

- Sestino 4 alloggi Gruppo 586 ad oggi gli alloggi risultano non assegnati;
- Poppi Badia Prataglia Ex Verdeluna 6 alloggi Gruppo 582 ad oggi gli alloggi risultano assegnati parzialmente;
- Arezzo Villaggio Gattolino 8 alloggi + locale Gruppo 584 alloggi assegnati tutti resta da locare il fondo commerciale;
- Poppi Sala di Porrena 6 alloggi Gruppo 585 ad oggi gli alloggi risultano non assegnati.

Totale Voce B.I 6) Immobilizzazioni in corso e acconti € 4.130.164

Voce B.I.7) Altre Immobilizzazioni Immateriali

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI - UTILIZZO FONDI PROPRI						
Costo	Valore storico	Totale Ammortamenti	Valore 01/01/2020	Acquisizioni	Ammortamento esercizio in corso	Valore al 31/12/2020
Immobilizzazioni lorde						
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	361.242	124.445	236.797	63.054	9.528	290.323
TOTALE	361.242	124.445	236.797	63.054	9.528	290.323

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 31/12/2020:

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	-133.973
	290.323

Totale Voce B.I 7) Altre Immobilizzazioni Immateriali € 290.323

Totale Voce B.I Immobilizzazioni Immateriali € 4.430.563

B II) Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 15.375.630 (€ 15.395.496 nel precedente esercizio).

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

1. Terreni e fabbricati € 6.121.638 (€ 6.206.995 nel precedente esercizio);

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	Esercizio precedente	Ammortamenti	Valore al 31/12/2019	Valore al 01/01/2020	Acquisizioni	Rivalutazione	Ammortamenti	Valore al 31/12/2020
Terreni e fabbricati								
Terreni	678.241		678.241	678.241				678.241
Terreni non edificabili	12.334		12.334	12.334				12.334
	690.575		690.575	690.575				690.575
Fabbricati								
Fabbricati ad uso diretto	2.889.770	1.219.601	1.670.169	1.670.169	1.356		86.713	1.584.812
Fabbricati ad uso magazzino	35.076		35.076	35.076				35.076
	2.924.846	1.219.601	1.705.245	1.705.245	1.356		86.713	1.619.888

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 31/12/2019	Valore al 01/01/2020	Acquisizioni	Valore esercizio corrente
Interventi costruttivi ultimati	5.796.208	5.796.208	5.796.208		5.796.208
A detrarre finanziamento regionale	-1.985.033	-1.985.033	-1.985.033		-1.985.033
Valore di bilancio	3.811.175	3.811.175	3.811.175		3.811.175

EDILIZIA AGEVOLATA	
San Giovanni Valdarno Località Cetinale 16 alloggi completati	2.246.713
A detrarre finanziamento regionale	-930.523
	1.316.191
Castel S. Niccolò Ex Collegio Salesiano 22 alloggi	2.921.951
A detrarre finanziamento regionale	-1.054.510
	1.867.441
Foiano della Chiana ex Tab 12 alloggi	627.543
Valore di Bilancio	3.811.175

2. Impianti e macchinari € 10.771 (€ 12.327 nel precedente esercizio);

	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2019	Valore al 01/01/2020	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
Impianti e macchinari	20.733	8.406	12.327	12.327		1.556	10.771
Totale	20.733	8.406	12.327	12.327		1.556	10.771

4. Altri beni € 519.203 (€ 540.132 nel precedente esercizio);

Immobilizzazioni lorde	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2019	Valore al 01/01/2020	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
Mobili e arredi	140.972	124.270	16.702	16.702	0	5.397	11.305
Macchine per ufficio elettroniche	123.563	112.900	10.663	10.663	6.701	3.973	13.391
Automezzi	72.267	70.955	1.312	1.312		1.312	0
Attrezzature	49.640	49.195	444	444		232	212
Beni strumentali inferiori a €16,46	10.214	10.214	0	0	1.652	1.652	0
Totale	396.656	351.840	34.649	29.121	10.005	14.218	24.908

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	-180.267
	494.295

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.

5 Immobilizzazioni in corso e acconti € 8.724.018 (€ 8.636.042 nel precedente esercizio)

Fabbricati in corso di realizzazione in concessione					
Immobilizzazioni lorde	Valore al 31/12/2019	Valore al 01/01/2020	Avanzamenti lavori anno 2020	Cantieri collaudati anno 2020	Valore al 31/12/2020
Interventi costruttivi in corso	8.636.042	8.636.042	1.816.360	1.728.384	8.724.018
TOTALE	8.636.042	8.636.042	1.816.360	1.728.384	8.724.018

Interventi costruttivi in corso ed acconti	Saldi al 31/12/2020
Utilizzi Legge 560/93	
Montevarchi Località Levanella 16 alloggi	1.477.662
Poppi località Sala 5 alloggi	728.233
Sestino Via Mosconi 4 alloggi	708.696
Civitella della Chiana Località Ciggiano NC 4 alloggi	617.650
Piano Nazionale di Edilizia Abitativa DPCM 16/07/2009	
Arezzo Pesciola 15 alloggi	2.139.993
Montevarchi Levanella 8 alloggi	1.358.926
Fondi ex Gescal DGRT 337/2015	
Arezzo Villaggio Gattolino 2 alloggi + servizi	122.772
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	899.791
Arezzo Pesciola n. 11 alloggi agevolata	650.000
Totale interventi costruttivi in corso e acconti	8.724.018

Totale Voce B.II Immobilizzazioni Materiali € 15.375.631

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B) € 19.806.192

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 € 8.170.839 (€ 7.294.220 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	1.113.461	374.053	1.487.514	- 9.727	1.477.787
Fondo svalutazione	- 9.727				
Verso utenti "minimi"	273.548	461.467	911.828	- 911.828	-
Fondo svalutazione	- 273.548	- 461.467			
Crediti tributari	93.364	-	93.364		93.364
Imposte anticipate	112.194		112.194		112.194
Verso altri(clienti diversi)	3.384.614	3.102.880	6.487.495	-	6.487.495
Totale	4.693.906	3.476.933	9.092.395	- 921.555	8.170.839

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 31/12/2020	AL 31/12/2019	DIFFERENZE
C.II.1 CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI						
Alloggi e locali ERP	1.113.461	251.242	122.811	1.487.514	1.211.807	+275.707
fondo rischi su crediti	-9.727			-9.727	-6.059	-3.668
Alloggi e locali ERP crediti minimi	273.548	127.656	510.684	911.888	769.112	+142.776
Fondo rischi su crediti minimi	-273.548	-127.656	-510.684	-911.888	-769.112	-142.776
Verso acquirenti di alloggi ERP per debito residuo	13.639	54.556	123.634	191.829	204.580	-12.751
Clienti diversi	215.806			215.806	258.342	-42.536
totale C.II.1	1.333.179	305.798	246.445	1.885.422	1.668.670	+216.752
C.II.5 bis CREDITI TRIBUTARI	93.364			93.364	79.335	+14.029
C.II.5 ter CREDITI Tributari per imposte anticipate	112.194			112.194	129.803	-17.609
	205.558			205.558	209.138	-3.580
C.II.5-quarter CREDITI VERSO ALTRI						
Crediti verso Comuni LODE di AREZZO	396.722			396.722	195.656	+201.066
Crediti verso Regione Toscana per Finanziamenti	2.403.739	1.787.947	970.000	5.161.686	4.693.254	+468.432
Anticipazioni e crediti diversi	51.638			51.638	74.761	-23.123
Anticipi a professionisti	40.090			40.090	38.807	+1.283
Crediti verso Condomini Gestiti	262.980			262.980	214.089	+48.891
Crediti verso Ass. Alloggio incendiato		7.272		7.272	7.272	
Crediti verso Ministero Beni Culturali			159.471	159.471	159.471	
Crediti verso Comuni per anticipazioni contributi sfratti				0	33.102	-33.102
totale C.II.5 quarter	3.155.169	1.795.219	1.129.471	6.079.859	5.416.412	+663.447
TOTALE CREDITI C.II	4.693.906	2.101.017	1.375.916	8.170.839	7.294.220	+876.619

I crediti complessivamente sono aumentati del 12% rispetto all'anno precedente, passando da euro 7.294.220 a euro 8.170.839 per le dinamiche evidenziate nei paragrafi che seguono.

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

- Euro 769.112 per svalutazione crediti minimi accantonati esercizi precedenti;
- Euro 2.293 per svalutazione crediti 0,50 % anno 2019 non utilizzato;
- Euro 7.438 per svalutazione crediti 0,50 % anno 2020;
- Euro 360.693 per svalutazione crediti minimi esercizio 2020.

In considerazione dei valori dei crediti minimi svalutati e poi recuperati negli esercizi successivi: anno 2019 recuperati (euro 571.928), anno 2020 recuperati (euro 217.977) nell'esercizio 2020 si è provveduto a svalutare prudenzialmente i crediti relativi agli insoluti alla data del 31/12/2019 per un importo totale pari ad euro 360.693.

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 31/12/2020 per un importo di euro 911.828 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 2020 è stata posta particolare attenzione al controllo del fenomeno dei crediti, la crisi innescata dal Covid-19 è sicuramente un evento epocale. Ciò che lo caratterizza è 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 socioeconomici dei territori coinvolti.

Il *lockdown* ha coinvolto negativamente in maniera deflagrante il tessuto economico, produttivo e sociale del nostro Paese, impattando fortemente sulle categorie più fragili quali sono gli assegnatari di alloggi ERP.

Gli uffici della società in collaborazione con i Comuni soci si sono attivati da subito a seguire le posizioni degli assegnatari più in difficoltà proponendo anche piani di rientro per il recupero del credito. Sicuramente il lavoro intrapreso alla fine dell'esercizio 2020 (approvazione di una nuova procedura per il recupero dei crediti e approvazione delle modalità di accesso alle rateizzazioni) entrerà a pieno regime nell'esercizio 2021.

Il Comune di Arezzo con Delibera della Giunta Comunale n. 145 del 25/05/2020 ha stanziato euro 27.296 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.

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 31/12/2020	%
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	14	0,00
2019	4.083.676	563.935	13,81	834	0,02
2020	4.267.363	736.974	17,27	736.974	17,27
Crediti complessivi				737.822	

Crediti verso utenti per servizi a rimborso

Anno	Totale annuo servizi emessi	Crediti maturati nell'anno	%	Crediti al 31/12/2020	%
2006	979.850	149.418	15,25	23	-
2007	923.215	149.182	16,16	12	-
2008	966.558	161.937	16,75	45	-
2009	995.619	150.201	15,09	305	-
2010	1.300.512	176.474	13,57	723	0,06
2011	1.320.549	176.244	13,35	820	0,06
2012	1.675.873	282.199	16,84	517	0,03
2013	1.616.975	238.104	14,73	489	0,03
2014	1.002.431	259.748	25,91	531	0,05
2015	796.709	134.981	16,94	944	0,12
2016	952.725	128.454	13,48	3.624	0,38
2017	896.107	109.770	12,25	3.258	0,36
2018	921.083	109.657	11,91	6.785	0,74
2019	955.006	215.254	22,54	11.440	1,20
2020	980.826	281.209	28,67	281.209	28,67
Crediti complessivi				310.725	

Nel totale complessivo dei crediti pari ad euro 1.487.514 sono compresi inoltre i crediti derivanti da:

- prezzo di cessione alloggi con versamenti rateali euro 21.104;
- rimborso spese lavori a carico utenza euro 66.109;
- rimborso spese legali euro 27.991;
- quote condominiali anticipate ad Amministratori esterni per locatari morosi euro 11.817;
- sanzione per ritardato pagamento euro 85.989;
- compensi per gestioni condominiali euro 42.051;
- IVA euro 144.270;
- altre voci minori euro 39.398.

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 31/12/2020:

AGEING CREDITI V/UTENTI	
ANNO	IMPORTO
2006	€ 29
2007	€ 40
2008	€ 372
2009	€ 768
2010	€ 1.965
2011	€ 3.142
2012	€ 2.861
2013	€ 1.079
2014	€ 3.472
2015	€ 1.758
2016	€ 7.775
2017	€ 6.523
2018	€ 27.206
2019	€ 38.866
2020	€ 1.391.658
TOTALE AL 31/12/2020	€ 1.487.514

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 1.487.514 comprende anche il fatturato del mese di dicembre 2020 (conguagli per servizi inclusi) pari ad euro 564.561 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.

La voce "**Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P.**"(assegnatari alloggi ex ATER ed ex Demanio dello Stato) pari ad euro 191.829 evidenzia il residuo credito, per rate di capitale e di interessi non scadute al 31.12.2020 sorto a fronte delle cessioni di alloggi E.R.P. fatte a tutto il 2020, ai sensi della Legge 560/93 e della Legge Regionale n. 5/2014.

Nell'anno 2020 sono state incassate rate d'ammortamento per un importo complessivo di euro 47.953 ed è stato venduto n. 1 alloggio con saldo prezzo utilizzando il pagamento rateale (180 rate) per euro 35.203.

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 191.829, 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 2020	53.805	21.454	32.351
IRES a credito	9.537	23.095	- 13.558
IRAP versamenti acconti	19.870	24.200	- 4.330
Imposta sostitutiva rivalutazione TFR	1.265	422	843
IRES a rimborso per deduz. IRAP preced. esercizi	5.942	5.942	-
IVA da dichiarazione annuale	2.945	4.222	- 1.277
Totale crediti tributari	93.364	79.335	14.029

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 (112.194) 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 negativo netto di euro 17.609.

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

La voce "**Crediti verso Regione Toscana**" (euro 5.161.686) 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.

Tali crediti sono riepilogati nella tabella seguente:

Crediti Regione Toscana	Finanziato	Erogato	Da Erogare
<i>Edilizia Agevolata</i>			
S. Giovanni Valdarno	€ 930.523	€ 651.366	€ 279.157
Castel S. Niccolò	€ 1.054.510	€ 738.157	€ 316.353
	€ 1.985.033	€ 1.389.523	€ 595.510
<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	€ 846.659	€ 323.060
	€ 8.377.420	€ 7.943.557	€ 433.863
<i>Contributi sostegno alla locazione per morosità incolpevole</i>			
	€ 125.185	€ 125.185	€ -
	€ 125.185	€ 125.185	€ -
<i>Finanziamento fondi ex Gescal</i>			
Interventi localizzati DGR 337/2015	€ 889.274	€ -	€ 889.274
Poppi Piazza della Libertà	€ 129.228	€ 128.145	€ 1.083
	€ 1.018.502	€ 128.145	€ 890.357
<i>Finanziamento programma recupero alloggi ERP DGR n. 6210/2015</i>			
lettera a)	€ 605.283	€ 605.283	€ -
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	€ -
	€ 3.233.372	€ 3.162.588	€ 70.784
<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 Pesciolola 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	€ 476.002	€ 158.667
Annualità 2021	€ 571.203	€ -	€ 571.203
Annualità 2022	€ 571.203	€ -	€ 571.203
	€ 1.777.075	€ 476.002	€ 1.301.073
Totale	€ 21.885.927	€ 16.724.240	€ 5.161.686

I crediti verso Condomini gestiti sono pari ad euro 262.980 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 396.722 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 258.471) sono dettagliati come segue:

Altri Crediti	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Crediti causa cantiere Capolona edilizia agevolata	-	-	-
Anticipazioni e crediti diversi	51.638	74.761	- 23.123
Anticipi a legali per pratiche morosità in corso	40.090	38.807	- 1.283
Credito verso Assicurazione per alloggio incendiato	7.272	7.272	-
Crediti verso Comuni per contributi prevenzione sfratti	-	33.102	- 33.102
Crediti verso Ministero Beni Culturali	159.471	159.471	-
Totale Altri Crediti	258.471	313.413	- 54.942

Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti

Esistenza Iniziale	6.059
Utilizzi dell'Esercizio	- 3.769
Accantonamenti dell'esercizio	7.438
Valore al 31/12/2020	9.728

Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti Minimi

Esistenza Iniziale	769.112
Utilizzi dell'Esercizio	- 217.977
Accantonamenti dell'esercizio	360.693
Valore al 31/12/2020	911.828

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	1.885.422	1.885.422
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	93.364	93.364
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	112.194	112.194
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	6.079.859	6.079.859
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	8.170.839	8.170.839

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 € 10.221.114 (€ 9.381.405 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	9.377.408	840.074	10.217.482
Denaro e altri valori in cassa	3.997	-365	3.632
Totale disponibilità liquide	9.381.405	839.709	10.221.114

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 vincolati	7.570.248	6.797.148	773.100
C/c bancari con destinazione vincolata	2.349.561	2.447.038	- 97.477
C/c postali	297.673	133.222	164.451
Danaro e valori in cassa	3.632	3.997	- 365
Totale disponibilità liquide	10.221.114	9.381.405	839.708

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 10.221.114 euro 7.167.026 sono finalizzati agli utilizzi previsti dalla legislazione vigente. (allegati "D" Deliberazione C.R.T. 38/2006)

La residua liquidità, pari ad euro 3.054.088 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 € 78.848 (€ 66.235 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:

	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
RISCONTI ATTIVI			
Premi assicurativi	65.540	5.638	71.178
Altri risconti attivi	695	6.975	7.670
Totale ratei e risconti attivi	66.235	12.613	78.848

Totale Attivo**38.278.239**

Il totale dell'attivo è aumentato circa del 6,00% passando da euro 36.078.435 dell'anno precedente a euro 38.278.23* 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 € 5.939.231 (€ 5.865.475 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 legale	45.011	0	3.688	0	48.699
Riserva Statutaria	45.011	0	3.688	0	48.699
Altre riserve:					
- Riserva rischi generici stima	1.409.906	0	0	0	1.409.906
- Riserva straordinaria manutenzione	810.205	0	66.379	0	876.584
- Riserva rivalutazione DL 185/2008	435.340	0	0	0	435.340
Totale	5.865.473	0	73.756	0	5.939.231
Utile/Perdita d'esercizio	73.756	0	0	161.610	161.610
Totale Patrimonio Netto	5.939.230	0		161.610	6.100.841

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 distribuitività, 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		-
Riserva legale	48.699	Utili	A-B	
Riserve statutarie	48.699	Utili	A-B	
Totale	3.217.398			
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	876.587	Utili	A-B-D	876.587
Riserva da conferimento	1.409.906	Capitale	A-B-D	1.409.906
Riserva di rivalutazione	435.340	Utili	A-B-D	435.340
Totale	2.655.452			
Residua quota disponibile				2.721.833

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 5.939.235 a euro 6.100.841 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 € 1.098.885 (€ 1.245.623 nel precedente esercizio). A questi vanno aggiunti euro **204.100** 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	1.245.623
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamenti nell'esercizio	368.660
Utilizzo nell'esercizio	515.398
Totale variazioni	- 146.738
Valore di fine esercizio	1.098.885

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 spese legali cause in corso	-	-	30.000	30.000
F.do disagio economico art. 32-bis L.R. 96/96	15.785	-	-	15.785
F.do controversia INPS Arezzo	741.255	49.414	140.421	832.262
F.do manutenzione alloggi di risulta	152.720	112.685	-	40.035
F.do manutenzione stabili	12.803	-	-	12.803
Fondo per oneri da restituire alla Regione Toscana	323.060	323.060	-	-
Fondo premi di risultato	-	-	168.000	-
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.245.622	485.159	338.421	1.098.885

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 per maggior chiarezza di seguito si espongono i conteggi effettuati 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 e che 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).

LAVORATORI GIÀ ALLE DIPENDENZE DELL'A.T.E.R.:

- Causa 1 RGN 871-566/2018
In data 14/11/2020 il giudice in appello presso il Tribunale di Firenze si è pronunciato sulla prescrizione definendo i contributi dovuti dal mese di maggio 2011 ed inoltre ha provveduto ad elencare i contributi minori dovuti o non dovuti dalla società.
Già con l'entrata in vigore del D.L. 112/08 conv. in legge 133/2008 all'art. 20 veniva dettato il regime di alcuni contributi minori.
Restano quindi per il momento sospese:
Causa 3 RGN 1003/2019;
Causa 4 RGN 1004/2019;
Causa 5 RGN 1005/2019.

Ad oggi siamo ancora in attesa di capire se INPS proporrà ricorso, entro i sei mesi dalla data di pubblicazione della sentenza, anche perché la sentenza della Corte di Firenze sarebbe sicuramente la soluzione migliore che ci si possa auspicare, la più favorevole rispetto alle sentenze avute dalle altre società toscane gestrici di erp.

L'unica questione che rimarrebbe aperta è l'attribuzione del contributo minore "fis" che nel caso in cui INPS dovesse promuovere ricorso per cassazione la società oltre a resistere potrebbe porre la questione "fis" (con ricorso incidentale).

Nella tabella qui di seguito si espone il rapporto debito/credito con INPS per i dipendenti ex ATER

Contribuzione minore		
aliquota applicata pari al 8,89%	€	486.718,27
Interessi e sanzioni	€	<u>271.900,70</u>
	€	758.618,97

Versamenti già effettuati:

Per contributi	€	105.150,85
Per sanzioni	€	<u>7.888,38</u>
	€	113.039,23

Restano da versare al lordo delle prestazioni sostenute direttamente dal datore di lavoro	€	645.579,74
---	---	-------------------

Se invece andiamo ad applicare le aliquote confermate nella sentenza del 17/11/2020 la quota dei contributi a carico di questa Società diminuisce sensibilmente infatti i contributi minori dovuti sono:

- Malattia operai	dal 05/2011	2,44%	(Non vi sono operai a ruolo)
- Maternità	dal 05/2011	0,24%	
- Fondo integrazione salariale	dal 06/2010	0,30%	

		0,54%	

Contributi dovuti utilizzando le aliquote della sentenza del 17/11/2020 € 29.564,44.=

A questo valore vanno sottratti i contributi già versati

Calcolati sulle retribuzioni mediante F24 € - 9.366,86.=

Versamenti effettuati negli anni per rendere regolare il DURC

Parte contributiva € - 95.783,99.=

€ -105.150,85.=

La Società vanterebbe un credito pari ad € 75.586,41.=

A cui andrebbero aggiunti gli importi delle prestazioni già erogate dal datore di lavoro.

Alla luce di questa sentenza l'INPS dovrebbe inoltre ricalcolare tutte le sanzioni e gli interessi applicati.

LAVORATORI ASSUNTI DOPO IL 01/03/2004 (Matricola privata)

- Causa 2 RGN 12/2019
- Causa 6 RGN 1060/2019
- Causa 7 RGN 1061/2019
- Causa 8 RGN 1222/2019

Nella tabella di seguito si espone il rapporto del debito nei confronti dell'INPS per i dipendenti assunti dopo il 01/03/2004.

Richiesto dall'INPS per contribuzione minore

applicando le aliquote richieste 5,17% € 318.715,43.=

- Aspl + Fis 1,61% (Versato da 10/2016)
- Maternità 0,24% (Versato da 03/2018)
- CUAF 0,68%
- TFR 0,20%
- Malattia 2,44%

Richiesto da INPS per interessi e sanzioni € 90.160,93.=

€ 408.876,36.=

Versamenti già effettuati (contributi + sanzioni)

€ 222.193,91.=

**Restano da versare al lordo delle prestazioni erogate
direttamente dal datore di lavoro**

€ 186.682,45.=

Alla luce di quanto richiesto alla data odierna da INPS euro 1.167.495 detratti i versamenti effettuati da questa società con riserva di ripetizione pari ad euro 335.233 restano da versare euro 832.362l.

Al 31/12/2020 si è provveduto pertanto ad adeguare il fondo con un accantonamento pari ad euro 140.421.

Il Consiglio di Amministrazione con delibera n. 13 del 30/03/2021 ha deliberato di rinunciare all'appello in relazione ai giudizi di primo grado relativi ai dipendenti assunti dopo la trasformazione di ATER in considerazione delle ultime pronunce da parte della Corte di Cassazione e tenuto conto del parere del legale Avv. Marra secondo il quale non vi è spazio per sostenere che i lavoratori direttamente assunti dalle società toscane di erp abbiano un regime contributivo differenziabile da quello applicabile ai dipendenti di un soggetto privato. Gli uffici hanno già preso contatto con l'INPS di Arezzo per addivenire alla chiusura della pratica. Dal mese di Aprile 2021 (16 Maggio 2021) questa società ha iniziato a versare i contributi minori per i dipendenti della matricola privata applicando le aliquote richieste da INPS.

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 31.12.2020 e l'utilizzo per gli interventi ultimati nel 2020, del fondo accantonato al 31/12/2019.

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 141.101 (euro 105.335 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	€ 141.101
Riscossioni riferite ad anni precedenti	€ 22.884
Insoluti anno in corso	€ 85.883
Situazione al 31/12/2020	€ 204.100

Fondo premi di risultato accoglie l'accantonamento di euro 150.000 per le retribuzioni integrative dei dipendenti ed euro 18.000 per la retribuzione integrativa del dirigente. La liquidazione non risulta ancora essere definita in accordi integrativi aziendali.

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 € 713.779 (€ 780.510 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	713.779
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamenti nell'esercizio	83.602
Utilizzo nell'esercizio	157.504
Totale variazioni	73.902
Valore di fine esercizio	639.877

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 639.877 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	713.779	157.504	83.602	639.877

D) Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività al valore nominale per complessivi € 8.882.425 (€ 6.822.004 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	3.323.782	- 156.955	3.166.827
Debiti verso fornitori	530.385	549.954	1.080.339
Debiti tributari	114.003	- 30.880	83.123
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	44.591	2.786	47.377
Altri debiti	2.809.243	1.695.516	4.504.759
Totale	6.822.004	2.060.421	8.882.425

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 31/12/2020	AL 31/12/2019	DIFFERENZE
D.04 DEBITI VERSO BANCHE	156.955	627.820	2.382.052	3.166.827	3.323.782	-156.955
D.07 DEBITI VERSO FORNITORI	1.080.339			1.080.339	530.385	+549.954
D.12 DEBITI TRIBUTARI	83.123			83.123	114.003	-30.880
D.13 DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA	47.377			47.377	44.591	+2.786
D.14 ALTRI DEBITI						
Rientri Legge 560/93 (compreso la quota risorse derivante dai canoni)	1.800.000	958.003		2.758.003	884.819	+1.873.184
Gestione Speciale rientri vincolati a scadere	13.639	54.556	123.634	191.829	204.580	-12.751
Fondo sociale regionale 3% art. 31 L.R. 2/2019	197.945			197.945	98.314	+99.631
Depositi cauzionali	20.000	80.000	332.349	432.349	433.012	-663
Comuni LODE di Arezzo contratto di servizio	300.000	200.000	67.662	567.662	553.567	+14.095
Debiti diversi	283.142	18.478		301.620	437.379	-135.759
Misura sperimentale sfratti Finanziamento Regionale	39.278			39.278	75.443	-36.165
Misura sperimentale sfratti Finanziamento Ministeriale	2.333			2.333	122.129	-119.796
Comune di Arezzo Delibera G.C. n. 146/2020 contributo COVID ancora da erogare	13.740			13.740	0	+13.740
totale altri debiti D.14	2.670.077	1.311.037	523.645	4.504.759	2.809.243	+1.695.516
TOTALE DEBITI D.	4.037.871	1.938.857	2.905.697	8.882.425	6.822.004	+2.060.421

I debiti complessivamente sono aumentati di circa il 30,00% rispetto all'anno precedente, passando da euro 6.822.004 a euro , 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	3.166.827	3.166.827
Debiti verso fornitori	1.080.339	1.080.339
Debiti tributari	83.123	83.123
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	47.377	47.377
Altri debiti	4.504.759	4.504.759
Debiti	8.882.425	8.882.425

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	125.102	500.408	1.862.769
Mutuo ipotecario 12 alloggi in Foiano della Chiana	31.853	127.412	519.283
Totale	156.955	627.820	2.382.052

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	1.080.339	530.385	549.954

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 Tributari sono pari ad euro 83.123 (euro 114.003 esercizio precedente).

Sono variati come segue:

Debiti Tributari	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	2.971	3.072 -	101
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	22.506	23.578 -	1.072
IVA da versare	22.690	2.350	20.340
Totale	48.167	29.000	19.167

Gli importi per ritenute corrispondono a quanto versato entro il 16 Gennaio 2021.

Debiti per imposte su reddito d'esercizio

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Ires	13.172	65.133 -	51.961
Irap	21.784	19.870	1.914
	34.956	85.003 -	50.047

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	47.377	44.591	2.786

L'importo di euro 47.377 è composto da:

- euro 31.165 per contributi INPS IVS e contributi minori versati entro il 16 Gennaio 2021;
- euro 849 per contributi INPS Solidarietà versati entro il mese di Gennaio 2021;
- euro 778 per contributi INPS compensi collaboratori versati dalla Società nel mese di Gennaio 2021;
- euro 153 per INPDAP previdenza e credito versati entro il mese di Gennaio 2021;
- euro 14.350 per oneri previdenziali INPDAP su retribuzioni dei dipendenti del mese di Dicembre 2020 versati dalla Società nel mese di Gennaio 2021;
- euro 82 per trattenute sindacali effettuate sulle retribuzioni del mese di Dicembre 2020.

Altri debiti

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
ALTRI DEBITI			
Verso Comuni soci	567.662	553.567	14.095
Rientri Legge 560/93 da localizzare	2.758.003	884.819	1.873.184
Rientri Legge 560/93 a scadere	191.829	204.580 -	12.751
Fondo sociale Regionale 3% art. 31 L.R. 2/2019	197.945	98.314	99.631
Verso assegnatari e locatari per depositi cauzionali	432.349	433.012 -	663
Verso altri	356.971	634.951 -	277.980
	4.504.759	2.809.243	1.695.516

Il debito verso Comuni Lode di Arezzo, pari a euro 567.662 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 2.758.003 (art.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 2020 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 2020 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 35.046, per gli alloggi Ex Demanio ammonta ad euro 4.920. Le riscossioni per il diritto di prelazione ai sensi della stessa Legge 560/93 ammontano ad euro 29.520.

Nel corso dell'anno 2020 è stato *venduto n. 1 alloggio* inserito 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 15.029:

- Pieve Santo Stefano Via Martiri della Libertà n. 14 pagamento rateale in 15 anni acconto 30% sul prezzo d'acquisto € 15.029

E' stato effettuato inoltre un versamento per *riscattare anticipatamente l' alloggio* in ammortamento per un importo complessivo pari ad euro 1.546:

- Terranuova Bracciolini Via Ciuffenna n. 4 € 1.546

Nella tabella di seguito vengono riepilogate le variazioni intervenute nei fondi della Gestione Speciale alla data del 31/12/2020 (allegati d) DGR 4710):

Situazione fondi Gestione Speciale al 31/12/2017			
	2017	€ 2.617.773,45	ai sensi della Legge 96/96 e succ. integrazioni
	2017	€ 1.403.316,06	ai sensi della Legge 560/93 e succ. integrazioni
		€ 4.021.089,51	Disponibilità per interventi da localizzare
Programma di investimento		€ 3.700.000,00	Delibera Giunta Regione Toscana n. 512/2019
Totale da reinvestire		€ 321.089,51	Disponibilità per interventi da localizzare
Rilevazioni bilancio 2018			Accantonamenti
		€ 136.038,48	
		€ 21.073,00	
		€ 32.394,93	
		€ 189.506,41	
Totale da reinvestire		€ 510.595,92	Disponibilità per interventi da localizzare
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 per interventi da localizzare
Rilevazioni bilancio 2020			
		€ 446.979,11	Residui da collaudi interventi
			Accantonamenti
		€ 92.187,74	
		€ 1.334.017,10	
		€ 1.873.183,95	
Totale da reinvestire		€ 2.758.003,10	Disponibilità per interventi da localizzare
Fondi dei c/c vincolati in cassa		€ 2.552.386,13	Legge 560/93
		€ 2.264.988,98	Legge 96/96
		€ 4.817.375,11	
Disponibilità liquide		€ 7.871.462,94	
Disponibilità in cassa non vincolate		€ 3.054.087,83	

I debiti da versare al momento dei rientri corrispondono all'ammontare non scaduto (euro 191.829) dei crediti per capitale e interessi da cessione di alloggi emessi nell'esercizio 2020, mentre l'ammontare scaduto e non incassato è commentato fra gli altri crediti del circolante.

Da versare al momento dei rientri:

Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi		€ 191.829
---	--	-----------

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) accantonamento anno precedente euro 98.314 accantonamento anno 2020 euro 99.631 per la somma complessiva di euro 197.945.

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 432.349.

I debiti nei confronti dei beneficiari sono relativi ai finanziamenti per il sostegno alla locazione per la prevenzione degli sfratti per morosità incolpevole, si riferiscono al residuo degli stanziamenti previsti dal D.G.R. Toscana n 443 del 24.04.2018 per euro (39.278); ed euro (2.333) che rappresentano il residuo dei finanziamenti liquidati ai Comuni e gestiti da questa Società per l'anno 2020 ai sensi del D.G.R. n. 443/2018 1^a ripartizione anno 2019.

Nella voce residuale relativa agli **altri debiti** sono comprese le somme dovute ad associazioni di inquilini per euro (8.673), euro (226.501) sono debiti verso condomini gestiti per quote fatturate ma ancora non incassate, euro (47.967) 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 (16.176) 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	3.166.827	3.166.827		3.166.827
Debiti verso fornitori			1.080.339	1.080.339
Debiti tributari			83.123	83.123
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			47.377	47.377
Altri debiti			4.504.759	4.504.759
Totale debiti	3.166.827	3.166.827	5.715.598	8.882.425

E) Ratei e Risconti passivi

I ratei passivi sono pari ad euro 10.996,00 relativamente all'imposta di bollo sulle fatture emesse 4^a trimestre 2020 versata in data 02/01/2021.

I risconti passivi ammontano complessivamente a euro 21.341.115 (euro 21.216.426 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	268	10.728
Risconti Passivi	21.341.115	21.216.426	124.689
	21.352.111	21.216.694	135.417

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 localizzati integrazione Sestino 4 all.	200.000
Finanziamenti localizzati DGRT n. 512 del 16/04/2019	2.245.219
Totale vedi All. d)	2.906.048
Fondi vincolati ex Legge 560/93:	
Banca d'Italia c/1988	1.986.209
Finanziamenti cantieri in corso	4.292.743
Finanziamenti localizzati DGRT n. 512 del 16/04/2019	991.496
Totale vedi All. d)	7.270.448
Fondi Ex Gescal DGR n. 337 del 30/03/2015	752.568
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 DCR 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
Comune di Castiglion Fiorentino completamento ex Palazzo Banti	13.255
	21.216.426

Totale Passivo

38.278.239

Il totale del Passivo è aumentato di circa il 6% rispetto all'anno precedente passando da euro 36.078.435 a euro 38.278.239 per effetto delle dinamiche dei cantieri collaudati e dei fondi da reinvestire derivanti dai canoni di locazione.

Informazioni sul Conto Economico

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

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

A) Valore della produzione

Il valore della produzione realizzata nel 2020 ammonta ad euro 6.811.657 (euro 7.620.385 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	3.980.822	4.162.631	181.809
Amministrazione e Manutenzione stabili	584.554	646.525	61.971
Servizi a comune Fabbricati	955.006	980.826	25.820
Canoni alloggi proprietà	110.609	104.732	- 5.877
Ricavi delle prestazioni per interventi edilizi	-	-	-
Compensi tecnici interventi edilizi	359.785	74.274	- 285.511
Altri ricavi e proventi	1.629.608	842.668	- 786.940
Totali	7.620.385	6.811.657	- 808.728

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	6.811.657
Totale	6.811.657

A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ricavi da locazione immobili in concessione euro 4.028.186 (€ 3.980.822 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	3.665.929	3.649.239	16.690
Canoni alloggi di proprietà di terzi Altre Leggi (50)	122.581	111.821	10.760
Canoni alloggi di proprietà di terzi Altre Leggi (10)	35.694	31.218	4.476
Canoni locali ad uso diverso	134.445	131.482	2.963
Canone oggettivo art. 15 lett. b) Contratto Servizio	-	1.816	- 1.816
Canone oggettivo art. 15 lett. c) Contratto Servizio	-	1.818	- 1.818
Canone oggettivo alloggio Portierato Sociale	2.045	2.045	-
Indennità occupazione abusiva L.96/96 art. 34	1.231	2.075	- 844
Ricalcolo canoni esercizi precedenti per verifica redditi	66.261	49.308	16.953
Totale	4.028.186	3.980.822	47.364

I ricavi da canoni di locazione alloggi in concessione calcolati in base alla nuova Legge Regionale 2/2019 hanno subito un lieve aumento pari ad euro 16.690.

Nell'esercizio 2020 come previsto dalla normativa vigente sono state controllate tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate tutte le autocertificazioni relative ai redditi 2017 prodotte dagli assegnatari per il calcolo dei canoni negli anni 2019 e 2020. Questa verifica ha prodotto un maggior ricavo pari ad euro 66.261.

Per quanto riguarda gli alloggi di risulta nel corso dell'anno 2020 si è provveduto alla saturazione dei finanziamenti accantonati in esercizi precedenti:

- Fondi propri accantonati con il bilancio 2019 (recuperato n. **1 alloggio**); euro 27.674
- Utilizzo fondi derivanti dalla Legge 560/93 2018 (recuperati n. **13 alloggi**); euro 29.018

Con il Decreto Dirigenziale n. 21606 del 20/12/2019 la Regione Toscana ha messo a disposizione della Società per il recupero degli alloggi di risulta euro 187.762,00 (di cui per lavori euro 149.983) nel corso dell'anno 2020 sono stati riconsegnati n. **15 alloggi** per un importo pari ad euro 122.704.

Con il D.G.R.T. n. 648/2020 la Regione ha approvato un programma di finanziamento da utilizzare per la manutenzione straordinaria degli edifici e/o alloggi di E.R.P. da attuare attraverso i soggetti gestori ERP di cui alla LR. 77/98 art. 6 si è provveduto al ripristino ed alla riconsegna di n. **33 alloggi** per un importo pari ad euro 218.740.

Con l'utilizzo di fondi derivanti dai canoni di locazione questa società ha provveduto nel 2020 al ripristino di n. **12 alloggi** per un importo complessivo pari ad euro 10.917.

Nonostante le notevoli problematiche e restrizioni imposte dal Governo a causa della pandemia questa società nell'esercizio 2020 ha provveduto a recuperare e riconsegnare complessivamente n.74 alloggi

Al 31/12/2020 risultavano sfitte, n. 130 unità immobiliari comprendendo in questo totale anche gli alloggi ultimati ma in corso di assegnazione da parte dei Comuni.

La media mensile degli alloggi locati nell'anno 2020 con *canone calcolato ai sensi della Legge Regionale 2/2019* è pari a **2936** unità immobiliari ed ha prodotto un ricavo pari ad euro **3.665.929**.

Conseguentemente il canone medio mensile per alloggio locato è passato dai **104,76** euro del 2019 ai **104,05** dell'esercizio 2020; la ripartizione del canone per fasce di reddito nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

Tipo Canone	Descrizione	Numero alloggi	Canone annuo 2020	Canone medio mensile 2020
1	Canone sociale	318	152.640	40,00
A	Canone sociale 7%	715	427.370	49,81
B	Canone protetto 12%	1.516	1.909.262	105,00
C	Canone protetto 14%	347	979.247	235,17
D	Canone massimo 16%	32	167.462	436,10
K	Redditi non dichiarati	2	14.715	613,14
X	Canone oggettivo	6	15.232	211,56
	Totale (valore medio)	2.936	3.665.929	104,05

Nell'esercizio sono stati inoltre emessi canoni di locazione per euro **35.694** relativi ai 10 alloggi in Arezzo – La Meridiana, determinati ai sensi della L. 431/98. La media mensile degli alloggi locati nell'anno 2019 è stata di 9 con un canone medio mensile pari ad euro **331**.
Al 31/12/2020 n. 1 alloggio risultava essere ancora sfitto.

Sono stati inoltre fatturati nell'esercizio euro **122.581** 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 2020 è stata di 49 ed hanno prodotto un valore medio mensile di euro **208**.
Al 31/12/2020 non risultavano alloggi sfitti.

Nel corso dell'esercizio 2020 a causa delle difficoltà oggettive imposta dalla pandemia la società non 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, poiché molti enti soci erano sprovvisti delle nuove graduatorie per l'assegnazione di alloggi ERP, ritardi interamente dovuti all'impatto dell'epidemia da Covid-19.

Il *canone oggettivo* relativo all'alloggio utilizzato come portierato sociale in Arezzo Via Concino Concini risulta essere pari ad euro **2.045**.

Nell'esercizio sono stati rilevati inoltre ricavi per indennità di occupazione abusiva (Legge 96/96, art. 34) per un importo di euro **1.231** relativamente a n. 1 alloggio. Il pagamento dell'indennità non costituisce titolo legittimante alla detenzione dell'alloggio da parte dell'occupante stesso.

Sono inoltre da evidenziare euro **66.261** 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 104.732 (€ 110.609 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	6.360	10.397	- 4.037
San Giovanni Valdarno Località Cetinale	62.307	59.533	2.774
Foiano della Chiana ex Tab	36.065	40.679	- 4.614
	104.732	110.609	- 5.877

Gli alloggi locati nell'esercizio 2020 sono risultati n. 59

Le unità immobiliari sfitte sono così localizzate:

- n. 19 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 oggetto di manutenzione straordinaria nel corso del 2021;
- n. 2 alloggi in Foiano della Chiana ex Tab oggetto di manutenzione straordinaria nel corso del 2021;

Ricavi da locazione locali ad uso diverso di abitazione di proprietà di terzi euro 134.445 (€131.482 nel precedente esercizio)

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Ricavi da locazione locali uso diverso abitazione	134.445	131.482	2.963
	134.445	131.482	2.963

Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione euro 439.864 (euro 452.851 nel precedente esercizio), la composizione delle singole voci è così costituita:

- euro (711) 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 (1.353) 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 (246.662) 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 (16.312), spese assicurazione stabili (25.917), spese spedizione e stampa fatture (34.995), euro (57.818) per rimborso imposta di bollo su fatture emesse; euro (40.482) per rimborsi per rinnovi contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate; per rimborsi spese postali euro (3.737); adempimenti fiscali condomini gestiti euro (7.383) ed euro (3.005) per corrispettivi e rimborsi diversi.

Ricavi per manutenzione stabili rimborsi da parte di compagnie assicurative per danni ai fabbricati euro (56.380) e per rimborso di parte dei lavori di pronto intervento riconosciuti a carico dell'utenza come da regolamento euro (150.281).

Ricavi per rimborsi gestione dei servizi fabbricati a locazione (euro 980.826) 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 74.274 (€ 359.785 nel precedente esercizio.) Tale voce comprende i compensi ammessi dalla Regione Toscana per le attività tecniche svolte all'interno della Società: euro 22.777 per interventi costruttivi ed euro 51.497 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 780.661 (€ 1.629.609 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	523	647	- 124
Rimborsi spese imposta di bollo e registro	448	1.442	- 994
Altri rimborsi e proventi	48.529	57.384	- 8.855
Rimborsi per registrazione contratti di appalto	200	100	100
Applicazione sanzione ex L.R. 96/96 art. 28 e 37	56	932	- 876
Rimborsi per Gestione certificati bianchi	1.563	3.124	- 1.561
Rimborsi per incentivi c/ Termico	106.243	254.804	- 148.561
Proventi derivanti recupero crediti imputati a perdita es. prec.	229.223	571.928	- 342.705
Proventi derivanti da componenti positivi relativi ad es. prec.	385.147	739.249	- 354.102
Plusvalenze derivanti dalla vendita di immobilizzazioni materiali	8.730	-	8.730
	780.661	1.629.609	- 848.948

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

- Recupero degli importi accantonati in precedenti esercizi al fondo svalutazione crediti minimi e rilevatisi esuberanti in corrispondenza agli incassi realizzati nel 2020 (euro 229.223);
- Rimborsi per incentivi c/ termico corrisposti dal GSE euro (106.243);

- Altri rimborsi e proventi dovuti in massima parte da erronei versamenti effettuati dagli utenti al momento del rimborso dei conguagli dei servizi euro 48.529;
- Ricavi derivanti da operazioni relative all'esercizio precedente euro 41.992;
- Utilizzo accantonamento per restituzione contributo a collaudo finale lavori per la realizzazione dei 6+2 alloggi e servizi in Arezzo Villaggio Gattolino alla Regione Toscana per euro 323.059,61
- Utilizzo fondi accantonati negli esercizi precedenti rilevatisi esuberanti euro 22.884;
- Plusvalenze derivanti dalla vendita delle auto aziendali come previsto dalla delibera del C.d.A. n. 18 del 24/09/2019 euro 8.730.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

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

Detti costi ammontano complessivamente a euro 24.505 (€ 32.914 nel precedente esercizio) e si riferiscono all'acquisto di cancelleria e stampati (12.850) carburanti e lubrificanti per automezzi (1.134) altri acquisti di materiali di consumo (1.808) per costi acquisto carta per fotocopie e costo copie euro (7.132) materiali antinfortunistici personale tecnico (181) 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 2.165.611 (€ 3.442.195 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	€ 51.432	€ 65.721	-14.289
Contributi previdenziali collaboratori	€ 6.228	€ 7.213	-985
Manutenzione macchine ordinarie d'ufficio	€ 527	€ -	527
Spese servizi sede	€ 53.154	€ 48.651	4.503
Spese postali e telefoniche	€ 27.597	€ 38.377	-10.780
Spese per inserimento elenchi telefonici	€ -	€ 916	-916
Gestione sistema informatico	€ 8.674	€ 5.809	2.865
Spese partecipazione concorsi e seminari	€ 11.553	€ 10.007	1.546
Consulenze e prest. professionali	€ 32.423	€ 6.074	26.349
Gestione automezzi	€ 3.663	€ 5.221	-1.558
Spese per assicurazioni C.d.A.	€ 2.503	€ 1.569	934
Rimborsi spese trasferte	€ 455	€ 588	-133
Spese gestione sistema qualità	€ 9.855	€ 6.095	3.760
Spese varie di amministrazione	€ 31	€ 120	-89
Spese per Organismo di Vigilanza	€ 6.240	€ 6.252	-12
Compenso Revisore Legale	€ 6.240	€ -	6.240
Costi per sanificazione sede causa COVID-19	€ 6.190	€ -	6.190
Compensi per adeguamento procedure alla nuova normativa PRIVACY	€ 7.596	€ 13.174	-5.578
Spese cc/cc bancari e postali	€ 10.509	€ 6.301	4.208
Spese generali relative ad esercizi precedenti	-€ 2.937	€ 837	-3.774
Totale Amministrazione e funzionamento	€ 241.933	€ 222.925	€ 19.008
b) Gestione immobiliare:			
- <i>Spese di Amministrazione</i>			
Assicurazione alloggi e locali	€ 119.484	€ 179.831	-60.347
Stampa, spedizione e rendicontazione fatture	€ 32.386	€ 34.734	-2.348
Spese per riscossione RID	€ -	€ -	0
Procedimenti legali nei confronti di assegnatari	€ 14.427	€ 43.697	-29.270
Quote amministrazione alloggi condomini	€ 22.108	€ 21.479	629
Spese legali atti vari	€ 5.101	€ 10.903	-5.802
Rimborsi diversi	€ 804	€ 228	576
Rimborso canone affitto	€ 6.165	€ 3.557	2.608
Spese traslochi e custodia mobili	€ -	€ -	0
Spese pubblicazione gara mutuo bancario	€ -	€ -	0
Spese per polizze assicurative garanzia mutui ipotecari	€ 596	€ 864	-268
Spese di amministrazione relative ad esercizi precedenti	€ 104	€ 494	-390
	€ 201.175	€ 295.787	-€ 94.612
<i>Manutenzioni ordinarie e straordinarie</i>	C	C	
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	€ 417.146	€ 889.328	-472.182
Manutenzioni straordinarie e programmate	€ 246.224	€ 422.016	-175.792
Manutenzioni per ripristino alloggi di risulta	€ 10.917	€ 516.395	-505.478
Manutenzioni alloggi in proprietà	€ 6.256	€ 2.134	4.122
Manutenzioni ordinarie relative ad esercizi precedenti	€ 39.886	€ 42.655	-2.769
	€ 720.429	€ 1.872.528	-€ 1.152.099
- <i>Spese per servizi fabbricati a locazione</i>			
Spese per servizi	€ 943.315	€ 950.954	-7.639
Spese per servizi relative ad esercizi precedenti	€ -	€ 646	-646
	€ 943.315	€ 951.600	-€ 8.285
- <i>Altri servizi per gestione immobiliare</i>			
Commissioni e collaudi	€ -	€ -	0
Assicurazione patrimoniale progettisti	€ -	€ -	0
Onorari per gestione pratiche incentivi c/termico	€ 39.970	€ 57.877	-17.907
Consulenze tecniche	€ 10.872	€ 4.931	5.941
Altre spese tecniche	€ 2.476	€ 34.702	-32.226
Contributi per gestione pratiche c/termico GSE	€ 1.281	€ 1.845	-564
Spese per procedimenti legali	€ 4.160	€ -	4.160
	€ 58.759	€ 99.355	-€ 40.596
Totale altri servizi per gestione immobiliare	€ 1.923.678	€ 3.219.270	-€ 1.294.946
TOTALE COSTI PER SERVIZI	€ 2.165.611	€ 3.442.195	-€ 1.275.938

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 nel corso dell'esercizio 2020 sono stati deliberati due finanziamenti Regionali per la manutenzione straordinaria degli edifici e degli alloggi ERP.

- DD 21606 del 20/12/2019 che ha messo a disposizione dell'ente gestore euro 187.762,00;
- DGR 648 del 25/05/2020 è stato elaborato un vero e proprio piano triennale con risorse da destinare alla "Manutenzione, ripristino e qualificazione del patrimonio ERP". La prima annualità prevede un impegno Regionale per il LODE di Arezzo pari ad euro 634.669,66.

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 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 42.927 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 € 351.750 (€ 357.365 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	323.676	328.611	-	4.935
Noleggio attrezzature	5.340	5.340	-	-
Canoni per utilizzo software	22.734	23.414	-	680
Totale	351.750	357.365	-	5.615

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 2019
Comuni del LODE di Arezzo	
Anghiari	4.752
Arezzo	126.252
Badia Tedalda	972
Bibbiena	8.100
Bucine	3.456
Capolona	2.160
Caprese Michelangelo	2.592
Castel Focognano	2.160
CastelFranco di Sopra Pian di Scò	1.512
Castel S. Niccolò	2.376
Castiglion Fibocchi	0
Castiglion Fiorentino	5.832
Cavriglia	13.284
Chitignano	108
Chiusi della Verna	1.188
Civitella in Val di Chiana	2.268
Cortona	14.796
Foiano della Chiana	3.348
Laterina Pergine Valdarno	2.376
Loro Ciuffenna	1.188
Lucignano	1.620
Marciano della Chiana	1.188
Montemignao	756
Monterchi	0
Monte San Savino	2.160
Montevarchi	27.432
Ortignano Raggiolo	540
Pieve S. Stefano	12.096
Poppi	6.804
Pratovecchio Stia	9.288
San Giovanni Valdarno	31.320
Sansepolcro	17.280
Sestino	1.728
Subbiano	5.184
Talla	0
Terranuova Bracciolini	7.560
Totale	323.676

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 1.406.213 (€ 1.443.448 nel precedente esercizio), i valori stipendiali sono stati adeguati 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	1.031.198	1.071.227	-40.029
b) Oneri sociali	289.151	281.068	8.083
c) Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	85.057	89.093	-4.036
d) Altri costi di personale	807	2.060	-1.253
e) Lavoro a somministrazione	0	0	0
Totale	1.406.213	1.443.448	-37.235

Si precisa che, nel rispetto di quanto previsto dai principi contabili, la voce salari e stipendi è comprensiva della somma stanziata con Delibera C.d.A. n. 38 del 29/10/2020 relativa al premio di risultato da erogare al personale dipendente ed al dirigente nell'esercizio 2021.

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 si versano quindi i c.d. "contributi minori" calcolati con un'aliquota complessiva dell' 1,85% anziché dell'8,89%, applicabile in caso di inquadramento come società per azioni del settore commercio richiesta da INPS di Arezzo. Sono in corso contenziosi per la definizione delle aliquote e per la determinazione della decorrenza come più ampiamente illustrato nel commento ai fondi rischi iscritti nel passivo.

Al 31.12.2020 i dipendenti in servizio erano pari a 25 unità, così classificate secondo quanto stabilito dall'art. 65 del C.C.N.L. Federcasa 2016/2018.

Con decorrenza 08/01/2020 si è deliberato di incaricare il Dott. Fabrizio Raffaelli a ricoprire il ruolo di Direttore Generale di questa Società, con contratto a tempo determinato con durata di anni tre.

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	3	3	1		11
Contabilità	1	1	1	2	2		7
Affari generali		1	2	3			6
	2	5	6	8	3	0	24

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.

A far data 09/01/2020 è stato collocato a riposo un dipendente appartenente all'Area Affari Generali livello Q1, avendo aderito alla pensione anticipata con "Quota 100".

A far data 06/02/2020 è stato collocato a riposo un dipendente appartenente all'Area Tecnica livello A1 avendo raggiunto i limiti previsti dalla legge per l'erogazione della pensione anticipata.

In data 29/10/2020 con delibera n. 34 del C.d.A. è stato deliberato di collocare a riposo un dipendente dell'Area Tecnica livello A1 a far data 01/08/2021 avendo raggiunto i limiti previsti dalla legge con il compimento del sessantasettesimo anno di età.

In media, nell'esercizio, sono state occupate 26 unità.

Nel numero complessivo di 25 unità si devono evidenziare n. 3 dipendenti con contratto part-time di tipo orizzontale.

Non sono state effettuate assunzioni nel corso dell'anno.

In data 30/01/2020 con delibera n. 4 del C.d.A. si è previsto di bandire un concorso per l'individuazione di una figura tecnica livello B3, in sostituzione del livello A1 collocato a riposo ad oggi non è stato possibile ancora completare l'iter in quanto a causa blocco concorsi per fronteggiare l'emergenza sanitaria dovuta al Coronavirus non è stato possibile effettuare la prova scritta prevista nel bando di concorso.

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, con tempistiche diverse, ritenute indispensabili per la Società:

- n. 1 dipendente a tempo indeterminato Area Affari Generali livello B3 destinato all'URP;
- n. 1 dipendente a tempo indeterminato Area Affari Generali livello A3 con competenze legali, con conoscenza di diritto amministrativo, pubblica amministrazione e normativa in materia di appalti pubblici;
- n. 1 dipendente a tempo indeterminato Area tecnica livello A3 in sostituzione del livello A1 che sarà collocato a riposo dal 01/08/2021 dando così la possibilità al neo assunto di affiancare il collega per qualche mese;
- n. 1 dipendente a tempo indeterminato Area tecnica livello B3, una nuova figura da destinare all'espletamento degli adempimenti amministrativi di competenza del suddetto ufficio.

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. 11/2021 si è provveduto ad approvare i relativi regolamenti e dare avvio alle procedure di selezione.

Il costo medio del personale per l'anno 2020 è risultato essere pari ad euro 54.085.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti e svalutazioni al 31/12/2020 ammontano ad euro 600.085 (€ 312.302 nel precedente esercizio) e risultano così composti:

- immobilizzazioni immateriali ammontano ad euro 8.622 (€ 11.063 nel precedente esercizio);
- immobilizzazioni materiali sono pari ad euro 127.079 (€ 127.747 nel precedente esercizio)
- le svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante incluso la svalutazione dell'indennità di mora ammontano ad euro 464.385 (euro 173.492 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 170.421 (€ 429.843 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 140.421
- accantonamento per procedimenti legali euro 30.000.

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

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico, per complessivi euro 1.931.420 (€ 1.190.409 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	Variazione
Oneri diversi di gestione			
Perdite su crediti	-	8.089	- 8.089
	-	8.089	- 8.089
Costi ed oneri diversi			
Contributi associativi	20.897	17.031	3.866
Acquisto giornali riviste e pubblicazioni	5.133	6.701	- 1.568
Fondo Sociale art. 31 L.R. 2/2019 3%	99.632	98.314	1.318
Quota risorse derivanti dai canoni art. 29 c. 1 lett. c)	1.334.017	180	1.333.837
Interessi/sanzioni/Ravvedimenti non deducibili	1.128	1.273	- 145
Pratiche telematiche CCIAA Arezzo	550	496	54
Costi non deducibili	92	-	92
Oneri diversi	17	182	- 165
Altri costi ed oneri eccezionali di gestione relativi ad esercizi precedenti	95.873	555.373	- 459.500
	1.557.339	679.550	877.789
Imposte indirette, tasse e contributi			
Imposta di registro	75.440	98.933	- 23.493
Imposte ipotecarie e catastali	-	-	-
Tassa concessioni governative	516	516	-
Imposta di bollo	12.564	14.166	- 1.602
ICI/IMU	15.908	15.908	-
IVA indetraibile	204.364	307.881	- 103.517
Altre Imposte e tasse	5.746	3.464	2.282
Bolli auto	296	622	- 326
Imposta di bollo fatture emesse	58.022	60.080	- 2.058
Imposta di bollo libro giornale	704	720	- 16
Diritto annuale CCIAA	521	480	41
	374.081	502.770	- 128.689
Totale Oneri diversi di gestione	1.931.420	1.190.409	741.011

Fra gli altri oneri e spese sono compresi oneri e sopravvenienze per euro 95.873 che, fino all'esercizio chiuso al 2015, sarebbero stati classificati come straordinari.

Si fornisce il dettaglio di tale posta:

- rilevazione errato versamento pari ad euro 22.898,00 rimborsato nel corso del 2021;
- spese, perdite ed oneri a fronte di ricavi o altri proventi che hanno concorso a formare il reddito in precedenti esercizi per euro 45.617;
- sopravvenuta insussistenza di attività iscritte a bilancio in precedenti esercizi per euro 27.
- 358 riferite al credito spese tecniche vantato da questa società nei confronti del Comune di Arezzo diventato inesigibile a causa del mancato intervento in Arezzo zona "spettacoli viaggianti".

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

Rispetto l'esercizio precedente la voce "altri costi ed oneri eccezionali di gestione relativi ad esercizi precedenti" ha subito una diminuzione pari ad euro 459.500 questo è dovuto al fatto che nel corso dell'esercizio 2019 erano state rilevate somme da riscuotere da Regione Toscana per cantieri che al momento del collaudo hanno avuto un riconoscimento di massimali di spesa inferiore a quello previsto dai QTE iniziali: Alloggi di risulta anni 2017 e 2018 euro 207.890; Legge 80 cantiere Ex Verdeluna euro 169.432.

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 2020 la gestione immobiliare si è conclusa con un avanzo pari ad euro **1.334.017**.

Pertanto si è provveduto a rilevare euro 1.334.017 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 2020 sono stati accantonati euro 99.632.

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	20.265	42.355	-22.090
Indennità di mora art. 30 comma 1	125.175	71.277	53.898
Interessi attivi diversi	376	0	376
Totale	145.816	113.632	32.184

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 2020 sono stati addebitati euro 125.175.

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 Ubi Banca SpA e Chianti Banca soc. coop. per complessivi euro 87.399.

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 2020.

ALTRI ONERI FINANZIARI

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Altri oneri finanziari			
Prestiti obbligazionari	0	0	0
Debiti verso banche	92.964	87.399	5.565
Spese su depositi bancari e postali	328	88	240
Totale	93.292	87.487	5.805

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 34.956 (€ 85.003 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	13.172	-	17.609
IRAP	21.784	-	-
Totale	34.956	-	17.609

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

A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	485.159	0
Totale differenze temporanee imponibili	- 338.421	0
Differenze temporanee nette	146.738	0
B) Effetti Fiscali		
Fondo imposte anticipate a inizio esercizio	- 129.803	0
Imposte anticipate anno precedente	58.219	
Imposte anticipate anno corrente	- 40.610	
Fondo imposte anticipate a fine esercizio	- 112.194	

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	214.175	
Crediti d'imposta su fondi comuni d'investimento	-	
Risultato prima delle imposte	214.175	
Valore della produzione al netto delle deduzioni		558.556
Onere Fiscale teorico (aliquota base)12%	25.701	
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	-	-
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	492.796	-
Rigiro differenze temporanee deducibili esercizi precedenti	-	-
Rigiro differenze temporanee tassabili esercizi precedenti	- 485.524	-
Differenze permanenti che non si riverteranno negli esercizi successivi		
per variazioni in aumento	242.877	
per variazioni in diminuzione	- 345.342	
Imponibile fiscale	118.982	558.556
ACE	9.217	
Reddito Imponibile	109.765	558.556
Utilizzo perdite fiscali pregresse	-	
Imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse	-	
Valore della produzione estera		0
Imponibile fiscale al netto della produzione estera		0
Imposte correnti (aliquota base 12%) IRES	13.172	
Imposte correnti (aliquota ordinaria 3,90%) IRAP		21.784

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.

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:

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Categorie
Uomini (numero)	1	0	8	0	0
Donne (numero)	0	2	14	0	0
Età media	60	60	47	0	0
Anzianità lavorativa	0	25	18	0	0

Contratto a tempo indeterminato	0	2	22	0	0
Contratto a tempo determinato	1	0	0	0	0
Titolo di studio: Laurea	1	1	8	0	0
Titolo di studio: Diploma	0	1	14	0	0
Titolo di studio: Licenza media	0	0	0	0	0

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	2
Impiegati	22
Operai	0
Dipendenti a tempo determinato	
Totale dipendenti	25

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	30.977	20.454	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	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 2020.

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.

La pandemia da Covid-19 dell'anno 2020 e tutt'ora in corso, ha imposto il blocco o la significativa restrizione delle attività economiche e sociali con significative ricadute, finanziarie e occupazionali, sul sistema imprenditoriale nazionale e internazionale.

In questo tanto severo quanto incerto scenario, la società ha seguito con attenzione l'evolversi delle vicende legate al rischio di contagio e le indicazioni fornite dalle autorità, nazionali e locali, al fine di scongiurare ogni rischio per le persone e contenere i riflessi negativi sull'attività.

In conformità alle disposizioni emanate, Arezzo Casa ha limitato, nel periodo più delicato della pandemia, l'accesso ai locali aziendali, consentendolo esclusivamente per le esigenze di consegna o ritiro della documentazione necessaria allo svolgimento dell'attività lavorativa in *smartworking*.

La società ha predisposto celermente, emanando specifici Protocolli interni, le procedure necessarie all'applicazione dei D.P.C.M. via via succedutisi e degli altri provvedimenti emergenziali, al fine di prevenire e contenere il contagio e di salvaguardare la salute dei propri lavoratori, degli utenti e di tutti i soggetti esterni che avrebbero potuto entrare in contatto col personale dipendente, assicurando al contempo, la continuità del servizio.

Le attività costruttive e di manutenzione straordinaria sono state sospese, in conformità ai D.P.C.M. che si sono succeduti, fino al 3 maggio 2020. E' stato comunque assicurato, in tale periodo, il servizio di manutenzione di pronto intervento degli alloggi in gestione.

I principali effetti sull'operatività aziendale sono stati di natura organizzativa, con intenso ricorso alle modalità di lavoro "agile" adottate, salva una breve sospensione nel periodo estivo, fino alla data del 3 maggio 2021

E' stata incentivata la fruizione delle ferie spettanti ai dipendenti, non è stato necessario ricorrere alle speciali forme di Cassa Integrazione consentite dalla legislazione emergenziale.

Sul fronte dei ricavi, la natura dell'attività di Arezzo Casa ha evitato, almeno sino ad ora, significative ripercussioni economiche, tenuto conto che i canoni locativi hanno continuato e continuano a maturare; su tale fronte. Nemmeno il blocco dei cantieri pare aver avuto un particolare impatto negativo.

I principali rischi che si profilano all'orizzonte dei prossimi mesi attengono al possibile incremento della morosità, connesso al deterioramento generalizzato delle condizioni economiche dell'utenza che potranno prevedibilmente acuirsi con la fine del blocco dei licenziamenti e delle altre misure di sostegno temporaneo messe in campo durante la pandemia.

Alla data di redazione del bilancio, peraltro, il veloce evolversi degli eventi, non consente di prevedere o di quantificare attendibilmente eventuali impatti economici, finanziari e patrimoniali futuri causati da questi eventi.

Non risulta possibile, in altri termini, formulare valutazioni prognostiche attendibili e verificabili circa l'ampiezza e la durata del fenomeno in atto e conseguentemente stimarne le ricadute sui flussi economici e finanziari della società.

E' ipotizzabile, tuttavia che con il perdurare della crisi sanitaria molte attività economiche subiranno ulteriori deterioramenti prima di un graduale ritorno alla normalità, con conseguenti inevitabili impatti negativi per le famiglie, in particolare per le fasce più disagiate della popolazione.

Operandosi in un mercato regolamentato e su scala locale non si prevedono, come già accennato, rischi significativi riguardo all'andamento nominale dei ricavi, essendo tuttavia possibile, se non addirittura probabile, che si manifestino tempi più lunghi del normale per l'incasso dei crediti.

Più difficile risulta ipotizzare quale potrà essere l'impatto della crisi sulla effettiva esigibilità della maggiore morosità e il conseguente riflesso sul conto economico della società, tenendo anche conto di come potrà combinarsi il riassorbimento dei maggiori oneri da inesigibilità attesa con la riduzione delle spese manutentive ordinarie e straordinarie a carico della società.

Allo stato, peraltro dal dispiegarsi congiunto di tali dinamiche non è dato attendersi conseguenze che possano compromettere in maniera significativa gli equilibri reddituali, economici e patrimoniali di Arezzo Casa.

Pertanto come evidenziato in apertura della nota integrativa, la valutazione delle voci di bilancio è stata fatta nella prospettiva di continuazione dell'attività.

Nel corso dell'esercizio 2020 compatibilmente con il quadro eccezionale sopra delineato, si è proceduto regolarmente al pagamento delle fatture e degli altri debiti rilevati nel corso dell'anno.

In ogni caso sono auspicabili provvedimenti strutturali da parte delle autorità locali, regionali e nazionali a garanzia dell'equilibrio complessivo del sistema economico in generale e del settore dell'edilizia sociale in particolare, fermo l'assoluto impegno della società a garantire piena continuità al servizio reso alla comunità e la sicurezza di lavoratori, fornitori e utenti.

In ottemperanza a quanto deliberato nel Consiglio di Amministrazione del 21/12/2020 relativamente all'approvazione della nuova pianta organica, con determinazione del Direttore Generale n. 335 del 16/03/2021 sono stati approvati i bandi di selezione interna per titoli per l'attribuzione ai livelli superiori della stessa area:

- n. 1 posto in livello A1;
- n. 7 posti in livello B1;
- n. 1 posto in livello B2.

Con determinazione n. 360 del Direttore Generale del 01/04/2021 si approvava l'esito dell'istruttoria predisposta dall'ufficio del personale della società per il passaggio al livello superiore nella stessa area:

Con delibera n. 25 del 21/04/2021 del Consiglio di Amministrazione si è proceduto a nominare la Commissione per la valutazione dei criteri e per l'attribuzione dei relativi punteggi, in base a quanto previsto nel regolamento per i passaggi di livello e di area, approvato dal C.d.A con delibera n. 11 del 29/01/2021.

Con determinazione del Direttore Generale n. 386 del 29/04/2021 è stata approvata la graduatoria per passaggi di livello della stessa Area recependo ed approvando lo svolgimento e gli esiti dei lavori della commissione, di dare mandato agli uffici competenti di provvedere all'attribuzione dei passaggi di livello a partire dal mese di Maggio 2021.

Con determinazione del Direttore Generale n. 231 del 30/11/2020 e la successiva n. 347 del 25/03/2021 veniva affidato alla Confservizi Cispel Toscana l'incarico per lo svolgimento di attività di consulenza per n. 3 procedure di selezione del personale:

- n. 1 addetto ufficio legale livello A3;
- n. 1 addetto ufficio tecnico (architetto) livello A3;
- n. 1 addetto all'ufficio URP livello B3.

Le prime due selezioni sono state già svolte:

- con determinazione del Direttore Generale n. 361 del 06/04/2021 è stata approvata la graduatoria della selezione per l'assunzione a tempo indeterminato di n. 1 addetto/a Ufficio appalti e Affari legali. Hanno rinunciato al posto i primi tre classificati, pertanto in data 07/05/2021 è stata convocata la quarta classificata Avv. TESTINI Francesca che ha accettato il posto e prenderà servizio in data 17/05/2021;
- con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 28 del 21/04/2021 si è provveduto a deliberare l'assunzione a tempo indeterminato di n. 1 addetto ufficio tecnico Arch. PALLEGGI Sabina che ha accettato il posto e prenderà servizio in data 14/06/2021.

E' in corso di svolgimento la selezione per n. 1 addetto ufficio URP la presentazione delle domande era prevista entro il 6 maggio alle ore 13,00, la commissione sta provvedendo all'esame documentale.

Selezione interna per titoli e colloquio per passaggi all'Area Superiore con delibera n. 26 del 21/04/2021 il C.d.A ha indicato i posti da ricoprire ed i requisiti che i concorrenti devono possedere per la figura professionale richiesta:

- n. 1 posto in livello A3 Area Affari Generali;
- n. 2 posti in livello B3 Area Contabilità;
- n. 1 posto in livello B3 Area Tecnica-Condomini.

La presentazione delle domande scadeva il 07/05/2021, sono in corso le disamine dei documenti da parte dell'ufficio del personale della società.

Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

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

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

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

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

Si è provveduto a riepilogare nella tabella sottostante i finanziamenti e i contributi erogati nell'anno 2020 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 2020	Data erogazione
<i>Finanziamento per sviluppo e qualificazione erp</i>		
Misura "b" Legge 80/2014 art. 4 comma 1 lett. b) 1 ^a tranche residua disponibilità	€ 19.147	17/02/2020
Misura "b" Legge 80/2014 art. 4 comma 1 lett. b) risorse annualità 2019	€ 276.780	01/07/2020
Misura "b" Legge 80/2014 art. 4 comma 1 lett. b) risorse annualità 2020	€ 116.140	18/09/2020
<i>D.D. 21606 del 20/12/2019</i>		
Ripristino funzionale e manutenzione straordinaria alloggi ERP	€ 187.762	03/04/2018
<i>Finanziamento piano Nazionale Edizia Abitativa</i>		
DPCM 16/07/2009 Arezzo Pescaiola 15 alloggi	€ 1.011.220	10/06/2020
<i>DGR 648/2020</i>		
Programma per la manutenzione straordinaria e ripristino alloggi ERP annualità 2020 1 ^a acconto 75%	€ 476.002	23/09/2020
<i>Utilizzo fondi ex Gescal</i>		
Saldo finanziamento a collaudo acquisto e recupero n. 1 alloggio in Pieve S. Stefano	€ 97.387	14/12/2020
<i>D.D 21676 del 20/12/2019</i>		
Fondo regionale per la prevenzione degli sfratti	€ 125.185	28/02/2020
Totale	2.309.622	

Nota Integrativa Parte Finale

Risultato dell'esercizio	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
Risultato prima delle imposte	214.175	114.994
Imposte sul reddito	34.956	85.003
Utilizzo Imposte anticipate	17.609	-43.765
Utile dell'esercizio	161.610	73.756

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 come segue:

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

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2020 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.

Arezzo, 11/05/2021

Per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
ROGGI Lorenzo

IL SOTTOSCRITTO LORENZO ROGGI DICHIARA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITA' CHE IL DOCUMENTO INFORMATICO IN FORMATO PDF/A E' CONFORME AL CORRISPONDENTE DOCUMENTO ORIGINALE DEPOSITATO PRESSO LA SOCIETA'. DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA RESA AI SENSI DEGLI ARTT. 47 E 46 DEL D.P.R. 445/2000. IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI AREZZO CON AUTORIZZAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE REGIONE TOSCANA N. 25667 DEL 04/05/2001.