

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2006

- ❖ **Stato Patrimoniale**
- ❖ **Conto Economico**
- ❖ **Nota integrativa**
- ❖ **Prospetto Dimostrativo Pareggio Costi-Ricavi**
- ❖ **Relazione sulla gestione**
- ❖ **Verbale Seduta C.d.A. del 29/03/2007**
- ❖ **Relazione Collegio Sindacale**

AREZZO Casa S.pa.

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

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

Bilancio al 31 Dicembre 2006

		AL 31/12/2006	AL 31/12/2005
A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
A.I	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	-
	TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI(A)	-	-
B	IMMOBILIZZAZIONI		
B.I	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
B.I.1	Costi d'impianto e di ampliamento	67.859	94.341
B.I.4	Concessioni,licenze,marchi e diritti simili	3.934	21.135
B.I.7	Altre immobilizzazioni immateriali		
B.I.7.a	Manutenzione straordinaria, recupero,risanam.ristr.beni di terzi	6.594.793	6.212.303
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI(B.I)	6.666.586	6.327.779
B.II	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
B.II.1	Terreni e fabbricati		
B.II.1.a	Terreni	551.360	
B.II.1.b	Fabbricati	2.083.884	2.688.216
	Totale B.II.1	2.635.244	2.688.216
B.II.4	Altri beni		
B.II.4.a	Mobili e arredi	56.423	55.070
B.II.4.b	Macchine per ufficio	64.095	86.244
B.II.4.c	Automezzi	7.475	12.458
B.II.4.d	Attrezzature	1.117	
	Totale B.II.4	129.110	153.772
B.II.5	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	2.361.248	1.739.832
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI(B.II)	5.125.602	4.581.820
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI(B)	11.792.188	10.909.599
C	ATTIVO CIRCOLANTE		
C.I	RIMANENZE		
C.I.1	Materie prime,sussidiarie e di consumo		
	TOTALE RIMANENZE(C.I)	-	-
C.II	CREDITI		
C.II.1	Crediti verso utenti e clienti		
C.II.1.a	Esigibili entro l'esercizio successivo	1.587.317	1.109.497
C.II.1.b	Esigibili oltre l'esercizio successivo	2.430.118	2.952.241
	Totale C.II.1	4.017.435	4.061.738
C.II.4bis	Crediti tributari		
C.II.4bis.1	Esigibili entro l'esercizio successivo	188.653	219.401
	Totale C.II.4bis	188.653	219.401
C.II.4ter	Imposte anticipate		
C.II.4ter.1	Esigibili entro l'esercizio successivo		
C.II.4ter.2	Esigibili oltre l'esercizio successivo		
	Totale B.II.4ter	-	-
C.II.5	Crediti verso altri		
C.II.5.a	Crediti verso Regione Toscana ex ARER		
C.II.5.a.1	Esigibili entro l'esercizio successivo	92.232	92.232
	Totale C.II.5.a	92.232	92.232

AREZZO Casa S.pa.

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

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

Bilancio al 31 Dicembre 2006

	AL 31/12/2006	AL 31/12/2005
C.II.5.b <i>Crediti verso lo Stato per mutui a suo carico a scadere</i>		
C.II.5.b.1 <i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	23.000	25.462
C.II.5.b.2 <i>Esigibili oltre l'esercizio successivo</i>	126.304	128.311
Totale C.II.5.b	149.304	153.773
C.II.5.c. <i>Crediti verso Comune S. Giovanni Valdarno</i>		
C.II.5.c.1 <i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	603	8.543
Totale C.II.5.c	603	8.543
C.II.5.d. <i>Crediti verso Regione Toscana per finanziamenti</i>		
C.II.5.d.1 <i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	722.037	1.421.425
Totale C.II.5.d	722.037	1.421.425
C.II.5.e. <i>Crediti diversi</i>		
C.II.5.e.1 <i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	27.225	27.225
Totale C.II.5.e	27.225	27.225
C.II.5.f. <i>Crediti verso Regione Toscana per finanziamenti barriere arch.</i>		
C.II.5.f.1 <i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>		120.478
Totale C.II.5.f		120.478
C.II.5.g. <i>Crediti verso ASL Arezzo</i>		
C.II.5.g.1 <i>Esigibili entro l'esercizio successivo</i>	220.000	220.000
Totale C.II.5.g	220.000	220.000
C.II.5.h. <i>Anticipi a Professionisti</i>		
C.II.5.h.1 <i>Esigibili entro l'esercizio</i>	21.198	
Totale C.II.5.h	21.198	
C.II.5.i. <i>Crediti verso Comune di Cortona</i>		
C.II.5.i.1 <i>Esigibili entro l'esercizio</i>	55.000	
Totale C.II.5.i	55.000	
C.II.5.l. <i>Crediti verso Comune di Sansepolcro</i>		
C.II.5.l.1 <i>Esigibili entro l'esercizio</i>	35.106	
Totale C.II.5.l	35.106	
Totale C.II.5	1.322.705	2.043.676
TOTALE CREDITI(C.II)	5.528.793	6.324.815
C.IV DISPONIBILITA' LIQUIDE		
C.IV.1 Depositi bancari e postali presso:		
C.IV.1.a <i>Depositi presso Tesoriere o Cassiere</i>	8.863.658	9.478.463
C.IV.1.b <i>C/c bancari e postali</i>	163.486	216.556
C.IV.1.c <i>Tesoreria Provinciale Stato Fondi CER</i>	205.943	643.708
C.IV.1.d <i>Tesoreria Provinciale Stato Fondi L.560/93</i>	10.844.358	11.079.243
Totale C.IV.1	20.077.445	21.417.970
C.IV.3 Denaro e valori in cassa	2.340	4.365
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE(C.IV)	20.079.785	21.422.335
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE(C)	25.608.578	27.747.150
D RATEI E RISCONTI ATTIVI		
D.2 RISCONTI ATTIVI	40.741	

AREZZO Casa S.pa.

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

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

Bilancio al 31 Dicembre 2006

		AL 31/12/2006	AL 31/12/2005
A	PATRIMONIO NETTO		
A.I	CAPITALE	3.120.000	3.120.000
A.IV	RISERVA LEGALE	3.072	1.902
A.V	RISERVE STATUTARIE	3.072	1.902
A.VII	ALTRE RISERVE		
A.VII.b	Riserva rischi generici da stima di conferimento	1.409.906	1.409.906
A.VII.c	Riserve da arrotondamento		
A.VII.d	Riserva straordinaria manutenzione e pronto intervento	55.298	34.239
	TOTALE A.VII	1.465.204	1.444.145
A.VIII	UTILI(PERDITE) PORTATI A NUOVO		
A.IX	UTILE(PERDITA) DELL'ESERCIZIO	117.093	23.399
	TOTALE PATRIMONIO NETTO(A)	4.708.441	4.591.348
B	FONDI PER RISCHI E ONERI		
B.3	ALTRI FONDI		
B.3.a	Fondo Sociale Situazioni Disagio Economico	7.764	20.398
	TOTALE FONDI PER RISCHI E ONERI(B)	7.764	20.398
C	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
C	FONDO DI TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	232.672	138.869
	TOTALE TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO(C)	232.672	138.869
D	DEBITI		
D.04	DEBITI VERSO BANCHE		
D.04.a	Esigibili entro l'esercizio successivo	23.000	25.462
D.04.b	Esigibili oltre l'esercizio successivo	126.304	128.311
	TOTALE DEBITI VERSO BANCHE(D.04)	149.304	153.773
D.06	ACCONTI		
D.06.a	Esigibili entro l'esercizio successivo		
D.06.b	Esigibili oltre l'esercizio successivo		
	TOTALE ACCONTI(D.06)	-	-
D.07	DEBITI VERSO FORNITORI		
D.07.a	Esigibili entro l'esercizio successivo	570.219	1.078.330
	TOTALE DEBITI VERSO FORNITORI(D.07)	570.219	1.078.330
D.12	DEBITI TRIBUTARI		
D.12.a	Esigibili entro l'esercizio successivo	197.235	135.078
	TOTALE DEBITI TRIBUTARI(D.12)	197.235	135.078
D.13	DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE		
D.13.a	Esigibili entro l'esercizio successivo	3.179	3.086
	TOTALE DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE(D.13)	3.179	3.086
D.14	ALTRI DEBITI		
D.14.a	Debiti per Gestione Speciale rientri vincolati		
D.14.a.1	Esigibili entro l'esercizio	58.784	27.854
D.14.a.2	Esigibili oltre l'esercizio successivo	317.943	317.943
	TOTALE D.14.a	376.727	345.797
D.14.b.	Debiti per Gestione Speciale rientri non vincolati		
D.14.b.1	Esigibili entro l'esercizio	15.126	4.862
	TOTALE D.14.b	15.126	4.862
D.14.c	Debiti per Gestione Speciale Legge 560/93		
D.14.c.1	Esigibili entro l'esercizio	2.302.810	1.321.027
	TOTALE D.14.c	2.302.810	1.321.027
D.14.d	Debiti per Gestione Speciale a scadere		
D.14.d.1	Esigibili entro l'esercizio	430.000	535.992
D.14.d.2	Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.781.603	2.211.232
	TOTALE D.14.d	2.211.603	2.747.224
D.14.e	Debiti Fondo Sociale ERP 0,50%		
D.14.e.1	Esigibili entro l'esercizio	404.776	199.474
	TOTALE D.14.e	404.776	199.474
D.14.f	Debiti Fondo residuo gettito canoni Lg.96/96		

AREZZO Casa S.pa.

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

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

Bilancio al 31 Dicembre 2006

		AL 31/12/2006	AL 31/12/2005
A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
A.1	RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI		
A.1.b	Ricavi delle prestazioni della gestione immobiliare	4.991.280	4.468.305
	TOTALE RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI(A.1)	4.991.280	4.468.305
A.4	INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI	150.173	624.656
A.5	ALTRI RICAVI E PROVENTI		
A.5.a	Rimborsi e proventi diversi	315.951	531.504
A.5.b	Contributi in conto esercizio	77.765	353.366
	TOTALE ALTRI RICAVI E PROVENTI(A.5)	393.716	531.504
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE(A)	5.535.169	5.624.465
B	COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.06	PER MATERIE PRIME,SUSSIDIARIE,DI CONSUMO E MERCI	(32.493)	(38.539)
B.07	PER SERVIZI		
B.07.a	Spese generali	(227.116)	(242.145)
B.07.b	Spese della gestione immobiliare	(2.091.989)	(2.079.522)
B.07.c	Spese dell'attività costruttiva	(50.385)	(473.935)
	TOTALE COSTI PER SERVIZI(B.07)	(2.369.490)	(2.795.602)
B.08	PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI	(309.755)	(305.415)
B.09	PER IL PERSONALE		
B.09.a	Salari e stipendi	(1.288.667)	(1.232.187)
B.09.b	Oneri sociali	(359.663)	(332.721)
B.09.c	Trattamento di fine rapporto	(98.705)	(90.593)
B.09.d	Trattamento di quiescenza e simili		
B.09.e	Altri costi	(8.125)	(6.299)
B.09.f	Incentivo legge 109/94	(32.631)	(40.607)
B.09.g	Incentivo legge 449	(40.476)	(53.476)
B.10.h	Lavoro Interinale	(47.591)	
	TOTALE COSTI PER IL PERSONALE(B.09)	(1.875.858)	(1.755.883)
B.10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI		
B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	(43.683)	(40.968)
B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(106.076)	(118.812)
B.10.d	Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e nelle disponibilità liquide	(7.229)	(7.050)
	TOTALE AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI(B.10)	(156.988)	(166.830)
B.11	VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME SUSSIDIARIE,DI CONSUMO E MERCI		
B.13	ALTRI ACCANTONAMENTI	(7.764)	(8.964)
B.14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	(745.302)	(720.157)
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE(B)	(5.497.650)	(5.791.390)
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
C.16	ALTRI PROVENTI FINANZIARI:		
C.16.d	da proventi diversi dai precedenti	242.852	249.524
	TOTALE ALTRI PROVENTI FINANZIARI(C.16)	242.852	249.524
C.17	INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI VERSO:		
C.17.d	altri	(8.414)	(10.534)
	TOTALE INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI(C.17)	(8.414)	(10.534)
	TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI(C)	234.438	238.990

AREZZO Casa S.pa.

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

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

Bilancio al 31 Dicembre 2006			
E		AL 31/12/2006	AL 31/12/2005
E.20	PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI		
E.20	PROVENTI STRAORDINARI:		
E.20.b	sopravvenienze attive/insussistenze passive	117.976	66.355
	TOTALE PROVENTI STRAORDINARI(E.20)	117.976	66.355
E.21	ONERI STRAORDINARI:		
E.21.b	Sopravvenienze passive/insussistenze attive	(87.475)	(624)
	TOTALE ONERI STRAORDINARI(E.21)	(87.475)	(624)
	TOTALE PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI(E)	30.501	65.731
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE(A-B+C+D+E)	302.458	137.796
E.22	IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO		
E.22.a	Imposte correnti	(185.365)	(114.397)
E.22.b	Imposte differite		
E.22.c	Imposte anticipate		
	TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO(E.22)	(185.365)	(114.397)

Bilancio al 31 Dicembre 2006

Il Bilancio dell' Esercizio chiuso il 31/12/2006 di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'articolo 2423 c.1 C.C., corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico d'esercizio. Non si sono verificati casi eccezionali che impongano di derogare alle disposizioni di legge.

Nella redazione del Bilancio d'Esercizio sono stati osservati i seguenti principi generali:
-la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;

-sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell' esercizio;
-si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;

-si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

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

-lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico riflettono le disposizioni degli artt.2423-ter, 2424 e 2425 del Codice Civile;

-non sono state indicate le voci che non comportano alcun valore;

-l'iscrizione delle voci di Stato Patrimoniale e Conto Economico è stata fatta secondo i principi degli artt.2424-bis e 2425-bis del Codice Civile;

-non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci;

-la società non si è avvalsa della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;

-tutti gli importi esposti in Bilancio e nella presente Nota Integrativa sono stati arrotondati all'unità di Euro.

CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI VALORI DI BILANCIO

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

In particolare i criteri utilizzati sono i seguenti:

Immobilizzazioni

Le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto (al netto della quote di ammortamento imputate al conto economico) in base ad una prudente valutazione della loro utilità pluriennale.

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

AREZZO Casa S.pa.

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

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

Bilancio al 31 Dicembre 2006

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

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

<u>IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</u>	<u>Aliquota applicata</u>
COSTI DI IMPIANTO E DI AMPLIAMENTO	
Costi costituzione della Società	20%
CONCESSIONI, LICENZE, MARCHI E DIRITTI SIMILI	
Software in licenza d'uso	33,33%
ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	
Manutenzione straordinaria, recupero, risanam. e ristruttur. beni di terzi	-

Immobilizzazioni materiali

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

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

A partire dall'esercizio in chiusura, non si procede conseguentemente a stanziare l'ammortamento relativo al valore dei suddetti terreni, in quanto ritenuti, in base ad aggiornamenti delle stime aziendali, beni patrimoniali non soggetti a degrado e aventi vita utile illimitata. L'intero ammontare degli ammortamenti iscritti fino all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2005 è stato imputato al valore del solo fabbricato, in quanto unico cespite soggetto ad ammortamento, in modo peraltro conforme a quanto stabilito dalle nuove disposizione fiscali.

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

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

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

Le aliquote relative ad immobilizzazioni materiali per il primo anno d'ammortamento sono state ridotte al 50% in quanto il risultato così ottenuto non si discostava significativamente da quello calcolato in base all'effettiva durata del possesso. I beni strumentali di modesto costo unitario inferiore ad euro 516,46 e di ridotta vita utile sono completamente ammortizzati nell'esercizio di acquisizione. Nella voce Fabbricati realizzati in concessione sono stati iscritti gli importi degli alloggi costruiti e ultimati dalla società di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni.

AREZZO Casa S.pa.

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

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

Bilancio al 31 Dicembre 2006**Ratei e risconti attivi**

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

Fondi per rischi ed oneri

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Debiti

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

Ratei e risconti passivi

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

Ricavi, proventi e oneri

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

Imposte correnti e anticipate

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

COMMENTO ALLE VOCI DI BILANCIO**STATO PATRIMONIALE****A) CREDITI VERSO SOCI**

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

B) IMMOBILIZZAZIONI**B.1) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**

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

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

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	132.460	Valore al 1/1/2006	94.341
		Acquisizioni	
		Spostamenti	
		Alienazioni	
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammmortamenti	38.069	Ammmortamenti	26.482
Valore al 31/12/2005	94.391	Ammmortamenti fiscali	
Rivalutaz.al 31/12/2005	-	Valore al 31/12/2006	67.859

AREZZO Casa S.pa.

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

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

Bilancio al 31 Dicembre 2006

B.I.4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	47.254	Valore al 1/1/2006	21.035
		Acquisizioni	
		Spostamenti	
		Alienazioni	
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti	26.219	Ammortamenti	17.101
Valore al 31/12/2005	21.035	Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz. al 31/12/2005	-	Valore al 31/12/2006	3.934

B.I.7) Altre Immobilizzazioni Immateriali

B.I.7.a) Manutenzione straordinaria, recupero, risanamento e ristrutturazione beni di terzi

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	6.212.303	Valore al 1/1/2006	6.212.303
		Acquisizioni	3.147.780
Finanziamenti ERP		Finanziamenti ERP	2.765.290
		Spostamenti	
		Alienazioni	
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti		Ammortamenti	
Valore al 31/12/2005	6.212.303	Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz. al 31/12/2005	-	Valore al 31/12/2006	6.594.793

Con riguardo alle singole voci delle immobilizzazioni immateriali:

B.I.1) i costi di impianto e di ampliamento sono costituiti dalle spese di costituzione della società (spese notarili per l'atto costitutivo, compensi professionali per la redazione della perizia di stima per il conferimento dell' A.T.E.R. da parte dei Comuni soci e costi straordinari di riduzione del personale) e sono stati imputati nell'attivo dello stato patrimoniale in considerazione della loro utilità pluriennale, previo consenso del Collegio Sindacale;

B.I.4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili comprende i software in licenza d'uso;

Bilancio al 31 Dicembre 2006

B.I.7) altre immobilizzazioni immateriali comprende i costi di manutenzione straordinaria recupero risanamento e ristrutturazione effettuate sui beni di proprietà di terzi in dettaglio si ha la seguente situazione:

Interventi di manutenzione e recupero in corso	Costi al 31/12/2006
Montevarchi Pestello	238.636
Bibbiena Le Monache	1.392.824
Bibbiena restauro Chiesa	185.000
Caprese Michelangelo 2 alloggi	8.763
Stia La Tintoria 22 alloggi	1.164.642
Stia La Tintoria 2 alloggi	12.548
Stia La Tintoria	47.873
Capolona La Casella	30.096
Castiglion Fiorentino Piazza Stillo	957.531
Ciggiano Piazza Alta	58.796
Cortona Fossa del Lupo edificio scolastico	74.991
Montemignaio sala polivalente	69.000
Montemignaio Via Pieve	101.017
Montevarchi La Bartolea	1.620.500
Sansepolcro restauro Chiesa	144.980
Sansepolcro Via del Prucino	175.231
Sansepolcro Case Famiglia per ASL	220.000
Castelfocognano recupero 5 alloggi	24.667
Civitella Via di Mezzo	44.298
Pergine Valdarno recupero 4 alloggi	23.399
TOTALI	6.594.793

Interventi di manutenzione e recupero ultimati	Costi al 31/12/2006
Poppi recupero 1 alloggio	65.013
Pian di Sco' Faella	514
Sansepolcro ex Convento S. Agostino	2.376
Bibbiena Le Monache Quadriennio	2.198
Cortona Fossa del Lupo	234.177
Castel S. Niccolo' ex Casa del Fascio	20.128
Sansepolcro Ex Mattatoio	1.199
Poppi Rifacimento copertura	437.765
Montevarchi Via F.lli Cervi	6.328
Sansepolcro Ex Ospedale Legge 560/93	1.284.536
S. Giovanni Valdarno Ex Vecris	401.181
Pieve S. Stefano ex Mattatoio	309.874
TOTALI	2.765.290

AREZZO Casa S.pa.

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

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

Bilancio al 31 Dicembre 2006

B.II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

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

B.II.1) Terreni e fabbricati

B.II.1.a) Terreni

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico		Valore al 1/1/2006	-
		Acquisizioni	
Finanziamenti ERP		Finanziamenti ERP	
		Spostamenti	551.360
		Alienazioni	
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti		Ammortamenti	
Valore al 31/12/2005		- Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz.al 31/12/2005		- Valore al 31/12/2006	551.360

B.II.1.b) Fabbricati

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	2.813.343	Valore al 1/1/2006	2.688.216
		Acquisizioni	15.352
Finanziamenti ERP		Finanziamenti ERP	
		Spostamenti	551.360
		Alienazioni	
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti	125.127	Ammortamenti	68.324
Valore al 31/12/2005	2.688.216	Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz.al 31/12/2005	-	- Valore al 31/12/2006	2.083.884

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

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	1.630.940	Valore al 1/1/2006	-
		Acquisizioni	1.679.280
Finanziamenti ERP	1.630.940	Spostamenti	
		Finanziamenti ERP	1.679.280
		Alienazioni	-
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti		Ammortamenti	
Valore al 31/12/2005		- Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz.al 31/12/2005		- Valore al 31/12/2006	-

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

Interventi costruttivi ultimati	Costi al 31/12/2006
Arezzo Marchionna	574.609
Sestino Via Mosconi	5.116
Monte S. Savino La Gora	7.930
Arezzo Indicatore 18 alloggi	43.797
Arezzo Ex Socoa 12 alloggi	963.673
Arezzo S. Giuliano	16.491
Cortona Camucia 12 all.	67.664
Urbanizzazione Comune S. Giovanni Valdarno	
TOTALI	1.679.280

AREZZO Casa S.pa.

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

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

Bilancio al 31 Dicembre 2006

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

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	35.031	Valore al 1/1/2006	-
		Acquisizioni	28.259
Finanziamenti ERP	35.031	Spostamenti	
		Finanziamenti ERP	28.259
		Alienazioni	-
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti		Ammortamenti	
Valore al 31/12/2005	-	Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz.al 31/12/2005	-	Valore al 31/12/2006	-

B.II.4) Altri beni

B.II.4.a) Mobili e arredi

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	66.121	Valore al 1/1/2006	55.070
		Acquisizioni	9.880
Finanziamenti ERP		Finanziamenti ERP	
		Spostamenti	
		Alienazioni	
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti	11.051	Ammortamenti	8.527
Valore al 31/12/2005	55.070	Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz.al 31/12/2005	-	Valore al 31/12/2006	56.423

B.II.4.b) Macchine per ufficio

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	119.604	Valore al 1/1/2006	86.244
		Acquisizioni	2.093
Finanziamenti ERP		Finanziamenti ERP	
		Spostamenti	
		Alienazioni	
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti	33.360	Ammortamenti	24.242
Valore al 31/12/2005	86.244	Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz.al 31/12/2005	-	Valore al 31/12/2006	64.095

B.II.4.c) Automezzi

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	19.934	Valore al 1/1/2006	12.458
		Acquisizioni	
Finanziamenti ERP		Finanziamenti ERP	
		Spostamenti	
		Alienazioni	
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti	7.476	Ammortamenti	4.983
Valore al 31/12/2005	12.458	Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz.al 31/12/2005	-	Valore al 31/12/2006	7.475

AREZZO Casa S.pa.

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

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

Bilancio al 31 Dicembre 2006			
B.II.4.d) Attrezzature			
Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico		Valore al 1/1/2005	-
		Acquisizioni	1.167
Finanziamenti ERP		Finanziamenti ERP	
		Spostamenti	
		Alienazioni	
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti		Ammortamenti	50
Valore al 31/12/2004		- Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz.al 31/12/2004		- Valore al 31/12/2006	1.117

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

Variazioni degli esercizi precedenti		Variazioni dell'esercizio	
Costo storico	1.739.832	Valore al 1/1/2006	1.739.832
		Acquisizioni	2.300.696
Finanziamenti ERP		Finanziamenti ERP	1.679.280
		Spostamenti	
		Alienazioni	
Rivalutazioni		Rivalutazioni	
Svalutazioni		Svalutazioni	
Ammortamenti		Ammortamenti	
Valore al 31/12/2005	1.739.832	Ammortamenti fiscali	
Rivalutaz.al 31/12/2004	-	Valore al 31/12/2006	2.361.248

Interventi edilizi in corso	Costi al 31/12/2006
S. Giovanni Valdarno 12+6 all.	354.782
Terranuova Bracciolini 10 all.	430.158
Pratovecchio 8 all.	438.472
Laterina Ponticino 6 all.	114.614
Loro Ciuffenna S. Giustino 6 all.	56.991
Anghiari 6 all.	25.222
Arezzo Ex Socoa 30 all.	479.940
Arezzo Ex Consorzio Agrario 24 all.	369.941
Bucine 6 all.	66.553
Civitella Chiana 6 all.	23.351
Stia località Papaiano 6 all.	1.224
Totali	2.361.248

AREZZO Casa S.pa.

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

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

Bilancio al 31 Dicembre 2006

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

L'importo totale dei crediti è di euro 5.528.793 di cui euro 4.017.436 per crediti verso utenti e clienti, euro 188.653 per crediti tributari e euro 1.322.704 per crediti verso altri.

Nel complesso i crediti sono così costituiti:

VOCE	ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	DAL 2° AL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	OLTRE IL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	AL 31/12/2006	AL 31/12/2005	DIFFERENZE
<u>C.II.1 CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI</u>						
Alloggi e locali ERP	797.228	390.000	258.515	1.445.743	1.409.933	35.810
verso cessionari di alloggi per debito residuo	430.000	1.720.000	61.603	2.211.603	2.616.974	- 405.371
clienti diversi	367.317			367.317	48.532	318.785
fondo rischi su crediti	- 7.228			- 7.228	- 13.701	6.473
totale C.II.1	1.587.317	2.110.000	320.118	4.017.435	4.061.738	- 44.303
<u>C.II.4 bis CREDITI TRIBUTARI</u>	188.653			188.653	219.401	- 30.748
<u>C.II.4 ter IMPOSTE ANTICIPATE</u>						
<u>C.II.5 CREDITI VERSO ALTRI</u>						
Crediti verso regione Toscana	92.232			92.232	92.232	-
Crediti Verso Comune di S. Giovanni Valdarno	603			603	8.543	- 7.940
Crediti verso lo Stato per mutui a suo carico a scadere	23.000	92.000	34.304	149.304	153.773	- 4.469
Crediti verso Regione Toscana finanziamenti da erogare	722.037			722.037	1.421.425	- 699.388
Crediti verso Regione Toscana finanziamenti barriere architettoniche					120.478	- 120.478
Crediti verso ASL Arezzo	220.000			220.000	220.000	-
Anticipazioni e crediti diversi	27.225			27.225	27.225	-
Anticipi a professionisti	21.198			21.198	-	21.198
Crediti Comune di Cortona	55.000			55.000	-	55.000
Crediti Comune di Sansepolcro	35.106			35.106	-	35.106
totale C.II.5	1.196.401	92.000	34.304	1.322.705	2.043.676	- 720.971
TOTALE CREDITI C.II.	2.972.371	2.202.000	354.422	5.528.793	6.324.815	- 796.022

AREZZO Casa S.pa.

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

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

Bilancio al 31 Dicembre 2006**C.IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE**

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

	Saldo iniziale	Variazioni	Saldo finale
DEPOSITI PRESSO TESORIERE O CASSIERE	9.478.463	- 614.805	8.863.658
C/C BANCARI E POSTALI	216.556	- 53.070	163.486
TESORERIA PROV.LE STATO FONDI CER	643.708	- 437.765	205.943
TESORERIA PROV.LE STATO FONDI L.560/93	11.079.243	- 234.885	10.844.358
ASSEGNI		-	
DENARO E VALORI IN CASSA	4.365	- 2.025	2.340
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	21.422.335	- 1.342.550	20.079.785

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

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

Non esistono ratei attivi. Sono stati invece rilevati risconti attivi pari ad € 40.741 relativi a polizze assicurative varie, costi sostenuti nell'esercizio in chiusura ma di competenza di esercizi futuri.

Dettaglio Risconti attivi	
Premi assicurativi	40.406
Diversi	335
Totale	40.741

A) PATRIMONIO NETTO

Il capitale sociale è formato da n° 3.120.0000 di azioni al valore nominale di un euro ad azione. Nell'esercizio non sono state emesse nuove azioni.

Il patrimonio netto ammonta ad euro 4.708.441 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 117.093 derivante dall'utile dell'esercizio chiuso al 31/12/2006.

Patrimonio netto	Consistenza iniziale	Pagamento dividendi	Altri movimenti	Utile/Perdita d'esercizio	Consistenza finale
Capitale sociale	3.120.000	-	-	-	3.120.000
Riserva legale	1.902	-	1.170		3.072
Riserva Statutaria	1.902		1.170		3.072
Altre riserve					
Riserva rischi gener.da stima di confer.	1.409.906	-	-	-	1.409.906
Riserva da arrotondamento	-	-	-	-	
Riserva straordinaria manutenzione e pronto intervento	34.239		21.059		55.298
totale altre riserve	1.444.145	-	21.059	-	1.465.204
Utile/perdita d'esercizio	23.399	-	-	117.093	117.093
Totale Patrimonio Netto	4.567.949	-	23.399	117.093	4.708.441

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri esposti in bilancio per complessivi euro 7.764 sono costituiti soltanto dal "Fondo sociale situazioni disagio economico" previsto dall'articolo 32 bis della legge regionale 96/1996.

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il fondo ammonta a euro 232.672 registrando un incremento rispetto all'inizio dell'esercizio di euro 93.803 .

Nel corso dell'anno sono stati accantonati a tale fondo complessivamente euro 94.887,88 più euro 3.397,34 di rivalutazione in conformità alle previsioni di legge e a quanto al riguardo contenuto nel contratto collettivo; a fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo pari ad euro 4.482,94 per il pagamento dell'indennità di fine servizio al dipendente SERAFINI Umberto collocato a riposo in data 31/12/2005.

AREZZO Casa S.pa.

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

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

Bilancio al 31 Dicembre 2006

D) DEBITI

L'importo totale dei debiti ammonta a euro 7.901.294 di cui euro 149.304 per debiti verso Cassa DD.PP. per mutui passivi, euro 570.219 per debiti verso fornitori, euro 197.235 per debiti tributari, euro 3.179 per debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale e euro 6.981.357 per altri debiti.

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

VOCE	ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	DAL 2° AL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	OLTRE IL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	AL 31/12/2006	AL 31/12/2005	DIFFERENZE
D.04 DEBITI VERSO BANCHE						
Cassa DD.PP. Mutui GS	23.000	92.000	34.304	149.304	153.773	- 4.469
totale debiti verso banche D.04	23.000	92.000	34.304	149.304	153.773	- 4.469
D.06 ACCONTI						
totale acconti D.06						
D.07 DEBITI VESO FORNITORI	570.219	-	-	570.219	1.078.330	- 508.111
D.12 DEBITI TRIBUTARI	197.235	-	-	197.235	135.078	62.157
D.13 DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVID.	3.179	-	-	3.179	3.086	93
D.14 ALTRI DEBITI						
debiti per Gest.Spec. Reg.ex CER vinc.art. 25 L.513/77	58.784	-	317.943	376.727	345.797	30.930
debiti per Gest.Spec. Reg.ex CER non vinc.art. 25 L.513/77	15.126	-	-	15.126	4.862	10.264
debiti per Gest.Spec. L.560/93	2.302.810	-	-	2.302.810	1.321.027	981.783
rientri vincol.Gestione Speciale a scadere	430.000	1.720.000	61.603	2.211.603	2.747.224	- 535.621
fondo sociale regionale ERP	404.776	-	-	404.776	199.474	205.302
debiti fondo residuo gettito canoni	5.788	-	-	5.788	3.404	2.384
debiti fondo sociale regionale 1%	170.000	95.546	-	265.546	234.489	31.057
debiti per depositi cauzionali	5.000	20.000	326.796	351.796	328.728	23.068
debiti verso i Comuni per canone concessorio art.16 contratto di servizio	369.193	-	-	369.193	305.415	63.778
debiti diversi	490.146	182.086		672.232	530.558	141.674
depositi e ritenute ad imprese	5.760			5.760		5.760
totale altri debiti D.14	4.257.383	2.017.632	706.342	6.981.357	6.020.978	960.379
TOTALE DEBITI D.	5.051.016	2.109.632	740.646	7.901.294	7.391.245	510.049

Bilancio al 31 Dicembre 2006

E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei passivi ammontano a euro 44 rappresentano la quota di costo relativa ad una polizza assicurativa in corso di maturazione alla data di chiusura del presente bilancio e non liquidata.

I risconti passivi ammontano complessivamente a euro 26.514.889.

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

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

DETTAGLIO RISCONTI PASSIVI	Importi espressi in migliaia di euro	
<i>Fondi della Gestione Speciale</i>		
-Fondo Sociale ERP 0,50% c/1804	€	205.943
-Cassa DD.PP. 2005	€	1.882.033
-Cassa DD.PP. Bibbiena legge 513/77 articolo 25	€	1.392.825
-Cassa DD.PP. Sansepolcro legge 513/77 articolo 25	€	175.230
-Cassa DD.PP. 2006	€	2.064.150
	<i>totale</i> €	<i>5.720.181</i>
<i>Fondi Impegnati Vincolati Legge 560/93</i>		
-Risorse giacenti Banca Etruria	€	4.636.374
-Risorse giacenti Banca d'Italia	€	10.740.866
-Utilizzi anno 2005	€	865.277
-Utilizzi anno 2006	€	1.998.972
-Comune di Montemignaio	€	103.492
	<i>totale</i>	<i>18.344.981</i>
<i>Finanziamento Comune di Cortona</i>		<i>75.000</i>
<i>Fondi G.S. da utilizzare</i>		<i>231.129</i>
<i>Finanziamento ASL Sansepolcro</i>		<i>220.000</i>
	TOTALE	24.591.291

CONTO ECONOMICO**A) VALORE DELLA PRODUZIONE**

Il valore della produzione realizzata nel 2006 ammonta a euro 5.535.169.

A.1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

Non si sono rilevati ricavi delle vendite. I ricavi delle prestazioni di servizi rese nell'esercizio ammontano a euro 4.991.280 e si riferiscono a prestazioni effettuate solo nella provincia di Arezzo.

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

VOCE	IMPORTO
CANONI DI LOCAZIONE	
Canoni di alloggi di ERP di proprietà di terzi	3.490.708
Canoni di locali ad uso diverso da abitazione di proprietà di terzi	78.907
<i>Totale canoni di locazione</i>	<i>3.569.615</i>
CORRISPETTIVI E RIMBORSI AMMINISTRAZIONE STABILI	264.197
CORRISPETTIVI E RIMBORSI MANUTENZIONE STABILI	132.503
RIMBORSI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI A RIMBORSO	979.850
RICAVI PRESTAZIONI ATTIVITA' COSTRUTTIVA	45.115
<i>Totale ricavi delle prestazioni dei servizi</i>	<i>1.421.665</i>
TOTALE	4.991.280

L'affitto medio mensile per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica nell'esercizio 2006 risulta pari ad euro 105,08 che moltiplicato per n. 33.220 fatture emesse produce il risultato evidenziato alla voce "Canoni di alloggi ERP di proprietà di terzi".

A.4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

Tale voce espone un valore pari a euro 150.173 di cui euro 47.485 per spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi ed euro 102.688 per spese tecniche di realizzazione interventi di manutenzione straordinaria, risanamento, ristrutturazione alloggi ERP.

AREZZO Casa S.pa.

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

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

Bilancio al 31 Dicembre 2006**A.5) ALTRI RICAVI E PROVENTI**

Gli altri ricavi e proventi ammontano a euro 393.716, compresi i contributi in conto esercizio ricevuti dalla Regione Toscana pari a euro 77.765.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE**B.06) COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI**

Detti costi ammontano complessivamente a euro 33.493 e si riferiscono all'acquisto di cancelleria e stampati, combustibili per riscaldamento, carburanti e lubrificanti per automezzi ed altri acquisti di materiale di consumo.

B.07) COSTI PER SERVIZI

I costi per servizi esposti in bilancio ammontano a euro 2.369.490.

Di seguito si evidenziano le voci più rilevanti:

VOCE	IMPORTO
Spese generali	227.116
Spese della gestione immobiliare	
Spese di amministrazione degli stabili	98.156
Spese di manutenzione degli stabili	1.129.068
Spese di gestione dei servizi a rimborso	864.765
Totale spese della gestione immobiliare	2.091.989
Spese dell'attività costruttiva	50.385
Totale costi per servizi	2.369.490

Si precisa inoltre che fra le spese generali risultano annotati i compensi spettanti agli amministratori e ai sindaci come dal seguente prospetto:

AMMINISTRATORI	€	52.119
SINDACI	€	41.168
	€	93.287

B.08) COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI

Detta voce è riportata in bilancio per complessivi euro 309.755.

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

B.09) COSTI PER IL PERSONALE

L'importo complessivo dei costi del personale ammonta a euro 1.875.858 compresi gli arretrati per rinnovo contratto relativi al 2006 pari ad euro 15.712.

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

-salari e stipendi	1.288.667
-oneri sociali	359.663
-trattamento di fine rapporto	98.705
-trattamento di quiescenza e simili	
-altri costi del personale	8.126
-incentivo legge 109/94	32.631
-incentivo legge 449	40.476
- lavoro interinale	47.590
totale	1.875.858

Di seguito si rappresenta il prospetto del personale in servizio al 31/12/2006 e la suddivisione secondo i settori di attività della società.

AREZZO Casa S.pa.

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

CAPITALE SOCIALE € 3.120.000,00 INTERAMENTE VERSATO

Sede legale: Via margaritone n. 6 -52100 AREZZO

Bilancio al 31 Dicembre 2006							
Aree	DIRIGENTI	Quadri	A/1 e A/3	B/1 e B/2	B3	C2	TOTALE
Tecnica	}	2	6	4		1	13
Contabile		1	1	1	2	1	6
Affari generali		1	3	2	1	2	9
							1
	1	4	10	7	3	4	29

B.10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano ad euro 43.683 e sono relativi all'ammortamento dei costi di costituzione della società per euro 26.482 e all'ammortamento dei software in licenza d'uso per euro 17.201.

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

Nell'esercizio gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali effettuati ammontano a euro 106.076, come evidenziato sul prospetto riportato in sede di illustrazione della voce "Immobilizzazioni materiali".

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

Le svalutazioni dei crediti verso gli utenti compresi nell'attivo circolante sono state di euro 7.229 a fronte di presunta inesigibilità dei canoni e dei servizi.

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

B.13) ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce espone un importo di euro 7.764 e si riferisce all'accantonamento al fondo sociale situazioni disagio economico previsto dall'articolo 32bis della legge regionale 96/1996.

B.14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Tale posta è iscritta in bilancio per un valore di euro 745.302. Di seguito si rappresentano le poste che compongono tale voce:

ONERI DIVERSI DI GESTIONE	IMPORTO
<u>Sopravvenienze passive</u>	48.900
<u>Costi ed oneri diversi</u>	
-Contributi associativi	18.446
-Acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni varie	5.869
-Quota 0,50% valore locativo alla Gestione Speciale	246.646
-Quota fondo sociale regionale ERP	31.057
-Residuo gettito canoni 2°c. art.23 L.R.96/1996	2.384
-Oneri diversi	15
totale costi ed oneri diversi	304.417
<u>Imposte indirette, tasse e contributi</u>	
-Imposta di registro	150.207
-Tasse concessioni governative	516
-Imposta di bollo	11.029
-ICI	6.583
-IVA indetraibile	222.550
-Altre imposte e tasse	783
-Bollo auto	317
Totale imposte indirette, tasse e contributi	391.985
TOTALE ONERI DIVERSI DI GESTIONE	745.302

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

a) Quota al fondo sociale regionale ERP di euro 31.057, che corrisponde all' 1% dei canoni di locazione degli alloggi di ERP previsto dalla lettera a) del 1° comma dell'art.23 della legge regionale 96/1996;

b) Quota 0,50% valore locativo alla Gestione Speciale di euro 246.646 da versare al fondo sociale per l'edilizia residenziale pubblica di cui all'articolo 13 della legge 457/78 previsto dalla lettera b) del 1° comma dell'art.23 della legge regionale 96/1996;

Bilancio al 31 Dicembre 2006

c) Residuo gettito canoni (cioè la differenza fra i proventi per canoni di locazione e accessori e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi di ERP) destinato alle finalità di cui all'art.25 della legge 513/1977 previsto dal 2° comma della legge regionale n.96/1996 per euro 2.384. Tale importo è stato determinato mediante la riclassificazione dei costi e dei ricavi inerenti l'attività di gestione del patrimonio di ERP.

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**C.16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI**

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

In dettaglio sono così distinti:

VOCE	IMPORTO
Interessi su depositi presso banche	185.248
Interessi su depositi presso Amministrazione Postale	3.814
Interessi da assegnatari per dilazione debiti	
Interessi da assegnatari per indennità di mora su canoni scaduti	53.242
Interessi su crediti diversi	548
TOTALE	242.852

Gli interessi e gli altri oneri finanziari sopportati dall'azienda nell'esercizio ammontano complessivamente a euro 8.414 e sono così costituiti:

VOCE	IMPORTO
Spese su depositi bancari e postali	8.414
Interessi su mutui	
Interessi ed oneri su altri debiti	
TOTALE	8.414

E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI

I proventi straordinari rilevati nell'esercizio 2006 sono pari ad euro 117.976.

Gli stessi sono riferiti a sopravvenienze attive derivanti da insussistenze di debiti iscritti nel bilancio iniziale pari a euro 61.202 e dal recupero di crediti svalutati per euro 56.774.

Le insussistenze passive ammontano a euro 87.475.

Le stesse sono riferite a rimborsi per canoni affitto non dovuti pari a euro 10.314, costi di manutenzione relativi all'esercizio precedente per euro 77.099 ed insussistenze attive diverse per euro 62.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito ammontano complessivamente ad euro 185.365 di cui imposte correnti euro 102.563 per IRES e euro 82.802 per IRAP.

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

Il RISULTATO DI ESERCIZIO viene determinato in un UTILE DI ESERCIZIO pari ad euro 117.093

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

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2006, composto da Stato patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Arezzo, li 23 Marzo 2007

PRESIDENTE

[Firma]

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

	C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C	1 ESERCIZIO 2006	2 Ricavi e prov. diversi comuni alle attività	3		6 Attività tecnica per interv. edilizi	6 Altre attività	7
				Alloggi ERP	Gestioni immobiliari Servizi a rimborso			
	RICAVI							
	A VALORE DELLA PRODUZIONE							
	1 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	€ 4.991.279,81	€ 48.142,26	€ 3.902.593,83	€ 979.850,44	€ 45.114,94	€ 15.578,34	
		4.991.279,81						
	RICAVI DELLE VENDITE							
41.01	di interventi costruttivi							
41.01.01	di interventi di risanamento e ristruttur. di serv. residenz.							
41.01.02	di opere di urbanizzazione							
41.01.03	di materiali							
41.01.04								
	RICAVI DELLE PRESTAZIONI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	€ 4.946.164,87	€ 48.142,26	€ 3.902.593,83	€ 979.850,44		€ 15.578,34	
41.02		€ 4.946.164,87						
41.02.01	Canoni di locazione							
41.02.01.0001	*canoni di alloggi di erp di proprietà di terzi	€ 3.569.614,74		€ 3.569.614,74				
41.02.01.0002	*canoni di alloggi La Meridiana	€ 3.454.492,10		€ 3.454.492,10				
41.02.01.0004	*canoni di locali ad uso diverso dello Stato in gestione	€ 36.215,58		€ 36.215,58				
41.02.01.0005	*canoni di locali ad uso diverso di abitazione di proprietà di terzi	€ 78.907,06		€ 78.907,06				
	Consuntivi e rimborsi di Amministrazione Stabili	€ 264.196,65	€ 48.142,26	€ 200.476,05				
41.02.02	*quote amministrazione alloggi ceduti in proprietà	€ 12.986,77		€ 12.986,77				
41.02.02.0001	*quote amministrazione locali ceduti in proprietà							
41.02.02.0002	*quote amministrazione alloggi e locali gestiti per terzi							
41.02.02.0003	*quote amministrazione alloggi e locali gestiti per terzi							
41.02.02.0004	*compensi per gestioni condominiali	€ 103.405,86		€ 103.405,86				
41.02.02.0005	*rimborso imposta di bollo su canoni							
41.02.02.0006	*rimb. per stipulaz. contratti	€ 41.746,23	€ 41.746,23					
41.02.02.0007	*consuntivi per gestione nientri G.S.	€ 15.578,34					€ 15.578,34	
41.02.02.0008	*proventi per sanzioni amministrative a carico utenti							
41.02.02.0009	*rimborsi per procedimenti legali	€ 49.515,91		€ 49.515,91				
41.02.02.0010	*rimborsi per funzion. Commissione Alloggi							
41.02.02.0011	*rimborso spese bollette	€ 27.113,88		€ 27.113,88				
41.02.02.0013	*rimborso spese postali	€ 6.396,03	€ 6.396,03					
41.02.02.0014	*rimborso spese assicurazioni stabili	€ 4.449,35		€ 4.449,35				
41.02.02.0015	*rimborso quote alloggi autogestiti	€ 3.004,28		€ 3.004,28				

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

	RICAVI	ESERCIZIO 2006	Ricavi e prov. diversi comuni alle attività	Gestioni immobiliari		Attività tecnica per interv. edilizi	Altre attività	
				Aloggi ERP	Servizi a rimborso		Attività finanziarie	
41.02.03	Corrispettivi e rimborsi di Manutenzione Stabili							
41.02.03.0001	*quote manutenzione alloggi ceduti in proprietà	€ 132.503,04			€ 132.503,04			
41.02.03.0002	*quote manutenzione locali ceduti in proprietà							
41.02.03.0003	*quote manutenzione alloggi gestiti per c/ferzi							
41.02.03.0004	*rimborsi da assicurazione per danni a fabbricati	€ 4.378,06			€ 4.378,06			
41.02.03.0005	*corrispettivi per esecuzione opere di manutenzione.	€ 128.124,98			€ 128.124,98			
41.02.03.0006	*compensi tecnici per manutenzione stabili c/ferzi							
41.02.04	Rimborsi per la gestione dei servizi	€ 979.850,44			€ 979.850,44			
41.02.04.0001	*acqua	€ 15.585,39			€ 15.585,39			
41.02.04.0002	*illuminazione	€ 12.161,58			€ 12.161,58			
41.02.04.0003	*ascensori	€ 2.208,91			€ 2.208,91			
41.02.04.0004	*altri servizi	€ 522,18			€ 522,18			
41.02.04.0005	*conguaglio per servizi a rimborso	€ 949.372,38			€ 949.372,38			
41.02.05	Canoni diversi							
41.02.05.0001	*affitti delle aree							
41.02.05.0002	*gestioni agricole delle aree							
41.02.05.0003	*altri proventi							
41.03	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER INTERVENTI EDILIZI	€ 45.114,94			€ 45.114,94			
41.03.01	Attività costruttiva	€ 45.114,94			€ 45.114,94			
41.03.01.0001	*compensi per interventi costruttivi							
41.03.01.0002	*compensi per interventi di manut. straordinaria, ristruttur. e recupero							
41.03.01.0003	*compensi per realizzazione servizi residenziali							
41.03.01.0004	*compensi per altri interventi	€ 43.614,94			€ 43.614,94			
41.03.01.0005	*proventi per relazioni tecniche	€ 1.500,00			€ 1.500,00			
2	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI, FINITI							
42.01	Rimanenze di interventi costruttivi							
42.01.01	Rimanenze di interventi costruttivi destinati alla vendita							
42.01.01.0001	*rimanenze iniziali di interventi costruttivi destinati alla vendita							
42.01.01.0002	*rimanenze finali di interventi costruttivi dest. alla vendita							
42.02	Rimanenze di interventi di risanam. e ristrutturazione							
42.02.01	Rimanenze di interventi di risanam. e ristruttur. destinati alla vendita							
42.02.01.0001	*rimanenze iniziali di interventi di risan. e ristruttur. destinati alla vend.							
42.02.01.0002	*rimanenze finali di interventi di risan. e ristruttur. destinati alla vendita							
42.03	Rimanenze di servizi residenziali							
42.03.01	Rimanenze di servizi residenziali destinati alla vendita							
42.03.01.0001	*rimanenze iniziali di servizi residenziali destinati alla vendita							
42.03.01.0002	*rimanenze finali di servizi residenziali destinati alla vendita							

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

	RICAVI	ESERCIZIO 2006	Ricavi e prov. diversi comuni alle attività	Gestioni immobiliari		Attività tecnica per interv. edili	Altre attività	
				Alloggi ERP	Servizi a rimborso		Attività finanziarie	
	3	VARIAZIONE DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE						
43.01	Rimanenze di interventi costruttivi per c/terzi							
43.01.01	*rimanenze iniziali di interventi costruttivi per c/terzi							
43.01.01.0001	*rimanenze finali di interventi costruttivi per c/terzi							
43.01.01.0002	*rimanenze finali di interventi costruttivi per c/terzi							
43.02	Rimanenze di interventi di risanamento e ristruttur. per c/terzi							
43.02.01	*rimanenze iniziali di interventi di risanamento e ristruttur. per c/terzi							
43.02.01.0001	*rimanenze finali di interventi di risanamento e ristruttur. per c/terzi							
43.02.01.0002	*rimanenze finali di interventi di risanamento e ristruttur. per c/terzi							
43.03	Rimanenze di servizi residenziali per c/terzi							
43.03.01	*rimanenze iniziali di servizi residenziali per c/terzi							
43.03.01.0001	*rimanenze finali di servizi residenziali per c/terzi							
43.03.01.0002	*rimanenze finali di servizi residenziali per c/terzi							
	4	INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI						
		€ 150.172,92						
44.01	CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA							
44.01.01	capitalizzazione costi interventi costruttivi	€ 47.484,53						
44.01.01.0001	*Spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi	€ 47.484,53						
44.01.02	capitalizzazione costi realizzazione servizi residenziali	€ 47.484,53						
44.01.02.0001	*Spese tecniche di realizzazione servizi residenziali							
44.02	CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA							
44.02.01	capitalizzazione costi interv. manut. straordinario, risan., ristruttur. e recup.	€ 102.688,39						
44.02.01.0001	*Spese tecniche di realiz. interv. manut. straordinario, risan., ristruttur. e recup.	€ 102.688,39						
44.03	Manutenzione straordinaria							
440301	Manutenzione straordinaria							
4403010001	Manutenzione straordinaria							
	5	ALTRI RICAVI E PROVENTI						
		€ 393.715,82	€ 81.100,82	€ 77.764,54	€ -	€ 234.850,46	€ -	€ -
45.01	Rimborsi e proventi diversi	€ 315.951,28	€ 81.100,82	€ -	€ -	€ 234.850,46	€ -	€ -
45.01.01	altri proventi	€ 315.951,28	€ 81.100,82	€ -	€ -	€ 234.850,46	€ -	€ -
45.01.01.0001	*recupero spese istruttoria pratiche diverse	€ 14.592,17	€ 14.592,17					
45.01.01.0002	*rimborso da assicurazioni per danni ai dipendenti	€ 335,84	€ 335,84					
45.01.01.0003	*rimborso imposta di bollo	€ 40.774,08	€ 40.774,08					
45.01.01.0004	*altri rimborsi e proventi diversi	€ 4.576,92	€ 4.576,92					
45.01.01.0006	*registrazione contratti di appalto							
45.01.01.0009	*recupero spese anticipate ex ATER							
45.01.01.0010	* sanzione legge regionale 96/96 art. 28 e 37	€ 20.821,81	€ 20.821,81					
	* recupero spese tecniche	€ 234.850,46	€ 234.850,46					
45.01.02	Contributi in conto esercizio	€ 77.764,54	€ 77.764,54					
45.01.02.0001	*dallo Stato							
45.01.02.0002	*dalla Regione							
45.01.02.0003	*da altri Enti							
45.01.02.0004	*contributo partecipazione ulenza manutenzione	€ 77.764,54	€ 77.764,54					

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

	RICAVI	ESERCIZIO 2006	Ricavi e prov. diversi comuni alle attività	Gestioni immobiliari		Attività tecnica per interv. ediliz	Altre attività
				Alloggi ERP	Servizi a rimborso		
	15 PROVENTI DA PARTECIPAZIONE						
60.01	da imprese controllate						
60.02	da imprese collegate						
60.03	altri						
		€ 242.851,98	€ -	€ 53.020,73			€ 189.831,25
	16 ALTRI PROVENTI FINANZIARI						
61.01	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni						
61.01.01	da imprese controllate						
61.01.02	da imprese collegate						
61.01.03	da controllanti						
61.01.04	altri						
61.02	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni						
61.02.01	titoli emessi o garantiti dallo Stato						
61.02.02	obbligazioni e cartelle fondiane						
61.02.03	altri titoli a reddito fisso						
61.03	da titoli iscritti nell'attivo circolante						
61.04	proventi diversi dai precedenti	€ 242.851,98	€ -	€ 53.020,73		€ -	€ 189.831,25
61.04.01	da imprese controllate						
61.04.02	da imprese collegate						
61.04.03	da controllanti						
61.04.04	altri	€ 242.851,98	€ -	€ 53.020,73		€ -	€ 189.831,25
61.04.04.0001	interessi su depositi presso Banche	€ 188.072,33					€ 188.072,33
61.04.04.0002	interessi su depositi presso Amministrazione Postale	€ 989,08					€ 989,08
61.04.04.0003	interessi su depositi presso Tesoreria Provinciale	€ 548,36					€ 548,36
61.04.04.0004	interessi da assegnatari per dilazione debiti						
61.04.04.0005	*interessi da assegnatari per indennità di mora su canoni scaduti	€ 53.020,73		€ 53.020,73			€ 53.020,73
61.04.04.0006	*interessi su crediti diversi	€ 221,48					€ 221,48
61.04.04.0007	*indennità di mora						

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

	RICAVI	ESERCIZIO 2006	Ricavi e prov. diversi comuni alle attività	Gestioni immobiliari		Attività tecnica per interv. edilizi	Altre attività
				Alloggi ERP	Servizi a rimborso		
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE						
	18 Rivalutazioni						
	di partecipazioni						
65.01	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni						
65.02	di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.						
E	PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	€ 117.976,31					€ 117.976,31
	20 Proventi Straordinari	€ 117.976,31					€ 117.976,31
	Plusvalenze da alienazioni						
80.01	plusvalenze da alienazioni di diritti di brevetto ind. e diritti utili.op.ing.						
80.01.01	plusvalenze da alienazioni di terreni e fabbricati						
80.01.02.0001	*plusvalenze da alienazioni di terreni edificabili						
80.01.02.0002	*plusvalenze da alienazioni di terreni non edificabili						
80.01.02.0003	*plusvalenze da alienazioni di terreni ceduti in superficie						
80.01.02.0004	*plusvalenze da alienazioni di stabili di proprietà in locazione						
80.01.02.0005	*plusvalenze da alienazioni di stabili di proprietà in locaz.						
80.01.02.0006	*plusvalenze da alienazioni di stabili di proprietà ad uso diretto						
80.01.02.0007	*plusvalenze da alienazioni di stab. di propr.superfic.ad uso diretto						
80.01.02.0008	*plusvalenze da alienazioni di servizi residenziali						
80.01.03	plusvalenze da alienazioni di altri beni mobili						
80.01.03.0001	*plusvalenze da alienazione di mobili e arredi						
80.01.03.0002	*plusvalenze da alienazione di macchine ordinarie per ufficio						
80.01.03.0003	*plusvalenze da alienaz. di macch.elettrom.ed.electr.per ufficio						
80.01.03.0004	*plusvalenze da alienazione di altri impianti e macchine						
80.01.03.0005	*plusvalenze da alienazione di autoveicoli						
80.01.03.0006	*plusvalenze da alienazione di motocamici e motocicli						
80.01.03.0007	*plusvalenze da alienazione di attrezzature varie						
80.02	sopravvenienze attive/insussistenze passive	€ 117.976,31					€ 117.976,31
80.02.01	sopravvenienze attive	€ 117.976,31					€ 117.976,31
80.02.01.0001	*sopravvenienze attive diverse	€ 61.202,70					€ 61.072,77
80.02.02	insussistenze passive						
80.02.02.0001	*insussistenze passive diverse						
	recupero crediti svalutati	€ 56.773,61					€ 56.903,54
80.03	altri proventi straordinari						
80.03.01	per immobili ricevuti a titolo gratuito						
80.03.02	*proventi straordinari diversi						
	TOTALE PROVENTI E RICAVI DELL'ESERCIZIO	€ 5.895.996,84	€ 129.243,08	€ 4.033.379,10	€ 979.850,44	€ 430.138,32	€ 323.385,90
	ripartizione proventi e ricavi comuni ai servizi	€ 129.243,08	€ 75.883,69	€ 4.109.262,79	€ 979.850,44	€ 53.359,39	€ 323.385,90
	TOTALE	€ 5.895.996,84	€ 129.243,08	€ 4.109.262,79	€ 979.850,44	€ 483.497,71	€ 323.385,90
	UTILE O PERDITA DELL'ESERCIZIO		0,00				

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		ESERCIZIO 2006	Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestioni Immobiliari		Attività tecnica per Interv. edilizi	Altre attività
COSTI				Amministrazione Manutenzione	Servizi a rimborso		
B	COSTI DELLA PRODUZIONE	€ 5.497.650,56	€ 1.780.895,98	€ 2.299.960,83	€ 864.765,01	€ 552.028,74	€ -
		€ 5.497.650,56					
6	MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCÌ						
31.01.01	acquisto di materiali edili						
31.01.02	acquisto di immobili per interventi edili destinati alla vendita						
31.01.03	compensativi di appalto per interventi edili destinati alla vendita						
31.01.04	acquisto attrezzature e materiali di consumo	€ 32.493,46	€ 32.493,46				
31.01.04.0001	*cancelleria e stampati	€ 28.411,83	€ 28.411,83				
31.01.04.0002	*combustibile per riscaldamento						
31.01.04.0003	*carburanti e lubrificanti per automezzi	€ 2.405,01	€ 2.405,01				
31.01.04.0004	*altri acquisti di materiali di consumo	€ 1.676,62	€ 1.676,62				
31.01.05	variazioni di acquisti per resi, abbuoni e premi attivi						
7	COSTI PER SERVIZI	€ 2.369.489,68	€ 227.116,39	€ 1.227.223,64	€ 864.765,01	€ 50.384,64	
32.01.01	Spese generali	€ 227.116,39	€ 227.116,39				
32.01.01.0001	*indennità, compensi e rimborsi a Amministratori	€ 93.287,57	€ 93.287,57				
32.01.01.0002	*spese di rappresentanza	€ -	€ -				
32.01.01.0003	*spese servizi e manutenzione uffici	€ 35.212,81	€ 35.212,81				
32.01.01.0004	*postali e telefoniche	€ 29.277,49	€ 29.277,49				
32.01.01.0005	*spese pubblicità	€ 5.192,66	€ 5.192,66				
32.01.01.0006	*spese per automezzi (manutenz. assicuraz. etc.)	€ 6.591,22	€ 6.591,22				
32.01.01.0007	*manutenzione macchine d'ufficio	€ 616,97	€ 616,97				
32.01.01.0008	*gestione sistema informativo	€ 33.078,98	€ 33.078,98				
32.01.01.0009	*partecipazione a concorsi, seminari, convegni e corsi professionali	€ 40,00	€ 40,00				
32.01.01.0010	*consulenze e prestazioni professionali	€ 11.954,79	€ 11.954,79				
32.01.01.0011	*spese varie di amministrazione	€ 466,61	€ 466,61				
32.01.01.0012	*costo buoni pasto al personale	€ 10.193,83	€ 10.193,83				
32.01.01.0013	*costo vitto e alloggio dipendenti in trasferta	€ 1.110,10	€ 1.110,10				
32.01.01.0014	*costo per mense gestite da terzi	€ -	€ -				
32.01.01.0015	*costo del personale distaccato presso l'azienda	€ -	€ -				
32.01.01.0016	*spese telefoniche non deducibili	€ 93,66	€ 93,66				
32.02	Spese della gestione immobiliare						
32.02.01	spese di amministrazione degli stabili	€ 98.155,62		€ 98.155,62			
32.02.01.0001	*assicurazione degli alloggi e locali	€ 8.771,44		€ 8.771,44			
32.02.01.0002	*spese per riscossione canoni	€ 27.432,98		€ 27.432,98			
32.02.01.0003	*bollo su canoni						
32.02.01.0004	*stipulazione contratti di affitto						
32.02.01.0005	*procedimenti legali	€ 34.948,54		€ 34.948,54			
32.02.01.0006	*quote amministrazione per alloggi in condominio	€ 18.681,62		€ 18.681,62			
32.02.01.0007	*rimborsi quote amministrazione alloggi autogestiti	€ 5.879,36		€ 5.879,36			
32.02.01.0008	*istruttoria pratiche diverse						
32.02.01.0009	*indennità e rimborsi ai componenti Comm. Alloggi						
32.02.01.0010	*spese traslochi e custodia mobili	€ 511,40		€ 511,40			
32.02.01.0011	*rimborsi diversi	€ 422,04		€ 422,04			
32.02.01.0012	*rimborso canone affitto						
32.02.01.0013	*consulenze per recupero crediti	€ 1.508,24		€ 1.508,24			
32.02.01.0014	*sentenze passate in giudicato	€ -		€ -			
32.02.01.0015	*altre spese legali	€ -		€ -			

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		ESERCIZIO 2006	Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestioni Immobiliari		Attività tecnica per interv. ediliz	Altre attività
COSTI				Amministrazione Manutenzione	Servizi a rimborso		
		€	€	€	€	€	€
32.02.02	Spese di manutenzione degli stabili	€ 1.051.303,48					
32.02.02.0001	*materiali utilizzati						
32.02.02.0002	*costi di manutenzione alloggi ERP	€ 1.051.303,48					
32.02.02.0003	*costi di manutenzione locali uso diverso da abitazione						
32.02.02.0004	*rimborso costi di manutenzione alloggi ERP autogestiti						
32.02.02.0005	*quote manutenzione per alloggi in condominio						
32.02.02.0006	*spese tecniche						
32.02.03	Spese di gestione dei servizi	€ 864.765,01					
32.02.03.0001	*acqua	€ 337.320,63			€ 864.765,01		
32.02.03.0002	*illuminazione	€ 111.617,60			€ 337.320,63		
32.02.03.0003	*ascensori	€ 87.582,62			€ 111.617,60		
32.02.03.0004	*altri servizi	€ 40.962,80			€ 87.582,62		
32.02.03.0005	*conguagli	€ 224,05			€ 40.962,80		
	*riscaldamento	€ 191.697,17			€ 224,05		
	*pulizia parti a comune	€ 79.966,83			€ 191.697,17		
	*anticipazioni assegnatari morosi	€ 15.393,31			€ 79.966,83		
32.03.01	Spese dell'attività costruttiva	€ 50.384,64					
32.03.01.0001	*progettazioni	€ 21.473,54				€ 50.384,64	
32.03.01.0002	*direzione e assistenza lavori	€ 6.680,36				€ 21.473,54	
32.03.01.0003	*commissioni e collaudi	€ 1.911,79				€ 6.680,36	
32.03.01.0004	*consulenze tecniche	€ 8.936,59				€ 1.911,79	
32.03.01.0005	*procedimenti legali	€ 5.259,80				€ 8.936,59	
32.03.01.0006	*altre spese tecniche	€ 5.322,56				€ 5.259,80	
32.03.01.0007	*spese pubblicità per appalti interv ediliz	€ 800,00				€ 5.322,56	
32.04.01	Partecipazione utenza manutenzione fabbricati	€ 77.764,54					
	*partecipazione utenza manutenzione fabbricati	€ 77.764,54			€ 77.764,54		
8	COSTI PER GODIMENTO BENI DEI TERZI						
33.01.01	canoni di locazione						
33.01.01.0001	canoni di locazione beni immobili						
33.01.01.0002	canoni di locazione beni mobili						
33.01.02	canoni per software						
33.01.03	canoni per locazioni finanziarie						
33.01.04	canoni di concessione	€ 309.754,95					
33.01.04.0001	canone di concessione alloggi ERP dai comuni	€ 309.754,95			€ 309.754,95		

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		COSTI						ESERCIZIO 2006		Oneri diversi e gener. comuni alle attività		Gestioni Immobiliari		Attività tecnica per interv. edilizi		Altre attività	
		ESERCIZIO 2006		Oneri diversi e gener. comuni alle attività		Gestioni Immobiliari		Attività tecnica per interv. edilizi		Altre attività		Oneri straordinari					
		€		€		€		€		€		€		€		€	
9	COSTI PER IL PERSONALE	€ 1.875.858,36	€ 899.083,26	€ 475.131,00	€ -	€ 501.644,10	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.01	salari e stipendi	€ 1.288.666,88	€ 601.449,18	€ 341.951,00	€ -	€ 345.266,70	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.01.0001	*retribuzioni e indennità al personale	€ 902.301,06	€ 413.976,06	€ 242.719,00	€ -	€ 245.606,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.01.0002	*lavoro straordinario	€ 2.848,25	€ 1.307,25	€ 766,00	€ -	€ 775,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.01.0003	*indennità di trasferta	€ 1.037,70	€ -	€ 889,00	€ -	€ 148,70	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.01.0004	*premio risultato dipendenti	€ 362.738,45	€ 166.424,45	€ 97.577,00	€ -	€ 98.737,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.01.0005	*retribuzione incentivante dirigenti	€ 19.741,42	€ 19.741,42	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.01.0006	*indennità risoluzione consensuale	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.02	oneri sociali	€ 359.662,74	€ 167.043,74	€ 95.740,00	€ -	€ 96.879,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.02.0001	*Enti previdenziali	€ 319.272,21	€ 146.482,21	€ 85.884,00	€ -	€ 86.906,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.02.0002	*Enti assicurativi	€ 36.637,86	€ 16.808,86	€ 9.856,00	€ -	€ 9.973,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.02.0003	*Enti previdenziali INPS	€ 3.752,67	€ 3.752,67	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.03	trattamento di fine rapporto (TFR)	€ 98.704,97	€ 45.285,97	€ 26.552,00	€ -	€ 26.887,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.03.0001	*trattamento di fine rapporto	€ 98.704,97	€ 45.285,97	€ 26.552,00	€ -	€ 26.887,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.04	trattamento di quiescenza e simili	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.04.0001	*accantonamento al fondo previdenza integrativa	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.04.0002	*altri oneri per personale in quiescenza	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.05	altri costi del personale	€ 8.125,66	€ 8.125,66	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.05.0001	*partecipazione corsi aggiornamento	€ 2.320,00	€ 2.320,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.05.0002	*spese per visite medico Aziendale	€ 715,42	€ 715,42	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.05.0003	*Altre spese	€ 5.090,24	€ 5.090,24	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.06	Incentivo legge 109/94	€ 32.631,40	€ -	€ -	€ -	€ 32.631,40	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.06.0001	*incentivo legge 109/94	€ 32.631,40	€ -	€ -	€ -	€ 32.631,40	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.07	Incentivo legge 449 art. 43	€ 40.475,89	€ 29.587,89	€ 10.888,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.07.0001	*incentivo legge 449 art. 43	€ 40.475,89	€ 29.587,89	€ 10.888,00	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.08	lavoro interinale	€ 47.590,82	€ 47.590,82	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
34.01.08.0001	*lavoro interinale	€ 47.590,82	€ 47.590,82	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		ESERCIZIO 2006	Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestioni Immobiliari		Attività tecnica per interv. ediliz	Altre attività
COSTI				Amministrazione Manutenzione	Servizi a rimborso		
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	€ 156.988,10	€ 156.988,10				
35.01	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€ 43.683,19	€ 43.683,19				
35.01.01	ammortamento costi di impianto e di ampliamento	€ 26.482,07	€ 26.482,07				
35.01.01.0001	*quota ammortamento costi di costituzione	€ 11.587,45	€ 11.587,45				
35.01.01.0002	*quota ammortamento altri costi	€ 14.894,62	€ 14.894,62				
35.01.02	ammortamento costi di ricerca, sviluppo e pubblicità						
35.01.03	ammortamento diritti di brevetto ind. e diritti utiliz. opere ingegno						
35.01.03.0001	*quota ammortamento dei software di proprietà						
35.01.03.0002	*quota ammortamento dei software di prod. interna	€ 17.201,12	€ 17.201,12				
35.01.04	ammortamento concessioni, licenze, marchi e diritti simili	€ 17.201,12	€ 17.201,12				
35.01.04.0001	*quota ammortamento dei software in licenza d'uso						
35.02	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€ 106.076,20	€ 106.076,20				
35.02.01	ammortamento fabbricati	€ 68.323,78	€ 68.323,78				
35.02.01.0001	*quota degli stabili di proprietà in locazione						
35.02.01.0002	*quota degli stabili in proprietà superficaria in locazione						
35.02.01.0003	*quota degli stabili di proprietà in uso diretto	€ 68.323,78	€ 68.323,78				
35.02.01.0004	*quota degli stabili in proprietà superficaria in uso diretto						
35.02.01.0005	* quota dei servizi residenziali						
35.02.02	ammortamento impianti e macchinari						
35.02.02.0001	*quota ammortamento impianti generici						
35.02.02.0002	*quota ammortamento impianti specifici						
35.02.02.0003	*quota ammortamento macchinari						
35.02.03	ammortamento attrezzature industriali e commerciali						
35.02.04	ammortamento altri beni	€ 37.752,42	€ 37.752,42				
35.02.04.0001	*quota ammortamento mobili e arredi	€ 8.527,31	€ 8.527,31				
35.02.02.0002	*quota ammortamento macchine ordinarie per ufficio	€ -	€ -				
35.02.02.0003	*quota ammortamento macchine elettrom.ed electron. per ufficio	€ 24.241,75	€ 24.241,75				
35.02.02.0004	*quota ammortamento altri impianti e macchine						
35.02.02.0005	*quota ammortamento autoveicoli						
35.02.02.0006	*quota ammortamento motocarri, cicli e motocicli	€ 4.983,36	€ 4.983,36				
35.02.02.0007	*quota ammortamento attrezzatura varia						
35.03	altre svalutazioni delle immobilizzazioni						
35.03.01	quota ammortamento altri beni						
35.04	svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	€ 7.228,71	€ 7.228,71				
35.04.01	accantonamento per rischi su crediti						
35.04.01.0001	*quota al fondo rischi su crediti	€ 7.228,71	€ 7.228,71				
11	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME,						
	SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERC.						
36.01	variazioni delle rimanenze di materie prime						
36.01.01	rimanenze di materie prime						
36.01.01.0001	*rimanenze iniziali di materie prime						
36.01.01.0002	*rimanenze finali di materie prime						
12	ACCANTONAMENTI PER RISCHI						
37.01	accantonamento al fondo plusvalenze						
37.02	accantonamento al fondo rischi su indennità di mora						

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C. ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		ESERCIZIO 2006	Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestioni Immobiliari		Attività tecnica per Interv. edilizi	Altre attività
COSTI				Amministrazione Manutenzione	Servizi a rimborso		
13	ALTRI ACCANTONAMENTI	€ 7.764,29		€ 7.764,29			
38.01	accantonamento al fondo manutenzione stabili						
38.01.01.0001	accantonamento al fondo manutenzione alloggi erp						
38.02	accantonamento finanziario stabili costruiti su diritto di superficie						
38.03	accant. al fondo manutenz. e ripristino dei beni gratuitam. devolvibili	€ 7.764,29		€ 7.764,29			
38.04	altri accantonamenti	€ 7.764,29		€ 7.764,29			
38.04.01	Accant.F. do soc. situaz. disagio econ. L.R.T. 96/1996 art. 32bis	€ 7.764,29		€ 7.764,29			
38.04.01.0001	*Accant.F. do soc. situaz. disagio econ. L.R.T. 96/1996 art. 32bis	€ 7.764,29		€ 7.764,29			
14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	€ 745.301,72	€ 465.214,77	€ 280.086,95			
39.01	oneri diversi di gestione	€ 745.301,72	€ 465.214,77	€ 280.086,95			
39.01.01	minusvalenze ordinarie						
39.01.01.0001	*Minusvalenze da alienazioni di beni strumentali						
39.01.02	Sopravvenienze e insussistenze passive	€ 48.899,66	€ 48.899,66				
39.01.02.0001	*perdita su crediti dell'attivo circolante						
39.01.02.0002	*perdita su crediti verso utenti	€ 41.073,36	€ 41.073,36				
39.01.02.0003	*insufficienza di fondi per rischi ed oneri	€ 0,01	€ 0,01				
39.01.02.0004	*arrotondamenti passivi	€ 7.826,29	€ 7.826,29				
39.01.02.0005	*rimborsti vari						
39.01.03	Costi ed oneri diversi	€ 304.417,11	€ 24.330,16	€ 280.086,95			
39.01.03.0001	*contributi associativi	€ 18.446,00	€ 18.446,00				
39.01.03.0002	*spese sociali per l'utenza						
39.01.03.0003	*acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni varie	€ 5.868,75	€ 5.868,75				
39.01.03.0004	*quota 0,50% valore locativo alla Gestione Speciale	€ 246.645,55		€ 246.645,55			
39.01.03.0005	*quota al fondo sociale regionale erp	€ 31.057,18		€ 31.057,18			
39.01.03.0006	*residuo gettito da canoni 2 c.art.23 L.R.96/1996	€ 2.384,22		€ 2.384,22			
39.01.03.0007	* oneri diversi	€ 15,41	€ 15,41				
39.01.04	imposte indirette, tasse e contributi	€ 391.984,95	€ 391.984,95				
39.01.04.0001	*imposta di registro	€ 150.207,26	€ 150.207,26				
39.01.04.0002	*imposte ipotecarie e catastali						
39.01.04.0003	*tassa concessioni governative	€ 516,45	€ 516,45				
39.01.04.0004	*imposta di bollo	€ 11.028,78	€ 11.028,78				
39.01.04.0005	*INVM						
39.01.04.0006	*ICI	€ 6.583,00	€ 6.583,00				
39.01.04.0007	*IVA indebitabile	€ 222.550,08	€ 222.550,08				
39.01.04.0008	*altre imposte e tasse	€ 782,54	€ 782,54				
39.01.04.0009	* bollo auto	€ 316,84	€ 316,84				

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		ESERCIZIO 2006	Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestioni Immobiliari		Attività tecnica per interv. edilizi	Altre attività
COSTI				Amministrazione Manutenzione	Servizi a rimborso		
C	ONERI FINANZIARI	€ 8.413,59	€ 8.413,59	-			
17	INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI						
50.01	da imprese controllate						
50.02	da imprese collegate						
50.03	da controllanti						
50.04	altri						
50.04.01	interessi ed oneri bancari e postali	€ 8.413,59	€ 8.413,59				
50.04.01.0001	*interessi bancari						
50.04.01.0002	*spese su depositi bancari e postali	€ 8.413,59	€ 8.413,59				
50.04.01.0003	*interessi ed oneri sconto ed incasso effetti						
50.04.02	interessi su mutui	€	€				
50.04.02.0001	*di alloggi, locali e servizi residenz. costruiti con contrib. dello Stato						
50.04.02.0002	*di alloggi, locali e servizi residenz. costruiti con contrib. di altri Enti						
50.04.02.0003	*di alloggi, locali e servizi residenz. costruiti senza contributo						
50.04.02.0004	*di alloggi, locali e servizi residenziali di edilizia agevolata o convenz.						
50.04.02.0005	*contratti per ripiano disavanzi						
50.04.03	interessi ed oneri su altri debiti						
50.04.03.0001	*interessi su finanziamenti Cer						
50.04.03.0002	*interessi su debiti verso fornitori						
50.04.03.0003	*interessi su depositi cauzionali						
50.04.03.0004	*interessi ed oneri diversi						

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C.ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		ESERCIZIO 2006	Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestioni Immobiliari		Attività tecnica per interv. edilizi	Altre attività
D	COSTI			Amministrazione Manutenzione	Servizi a rimborso		
	D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE						
19	Svalutazioni di partecipazioni						
55.01	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni						
55.02	di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz.						
55.03	altre svalutazioni						
55.04							
	E PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	€ 87.474,56	€ 2.412,87	€ 85.061,69	€ -	€ -	€ -
21	Oneri Straordinari	€ 87.474,56	€ 2.412,87	€ 85.061,69	€ -	€ -	€ -
70.01	minusvalenze da alienazioni						
70.01.01	minusvalenze da alienazioni di diritti di brevetto ind. e dir. uti. op. ing.						
70.01.02	minusvalenze da alienazioni, terreni e fabbricati						
70.01.02.0001	*minusvalenze da alienazioni di terreni edificabili						
70.01.02.0002	*minusvalenze da alienazioni di terreni non edificabili						
70.01.02.0003	*minusvalenze da alienazioni di terreni ceduti in superficie						
70.01.02.0004	*minusvalenze da alienazioni di stabili di proprietà in locazione						
70.01.02.0005	*minusvalenze da alienazioni di stabili di propr. superfic. in locazione						
70.01.02.0006	*minusvalenze da alienazioni di stabili di propr. ad uso diretto						
70.01.02.0007	*minusvalenze da alienazioni di stabili di propr. superfic. ad uso diretto						
70.01.02.0008	*minusvalenze da alienazioni di servizi residenziali						
70.01.03	minusvalenze da alienazioni di altri beni mobili						
70.01.03.0001	*minusvalenze da alienazioni di mobili e arredi						
70.01.03.0002	*minusvalenze da alienazioni di macchine ordinarie per ufficio						
70.01.03.0003	*minusvalenze da alienazioni di macchine elettrom. e elettrom. per Uff.						
70.01.03.0004	*minusvalenze da alienazioni di altri impianti e macchine						
70.01.03.0005	*minusvalenze da alienazioni di autoveicoli						
70.01.03.0006	*minusvalenze da alienazioni di motocarri, cicli e motocicli						
70.01.03.0007	*minusvalenze da alienazioni di attrezzature varie						
70.02	sopraavvenienze passive/insussistenze attive	€ 87.474,56	€ 2.412,87	€ 85.061,69			
70.02.01	sopraavvenienze passive	€ 87.412,92	€ 2.351,23	€ 85.061,69			
70.02.01.0001	*sopraavvenienze passive diverse	€ 87.412,92	€ 2.351,23	€ 85.061,69			
70.02.02	insussistenze attive	€ 61,64	€ 61,64				
70.02.02.0001	*insussistenze attive diverse	€ 61,64	€ 61,64				
70.03.01	imposte e tasse esercizi precedenti						

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

C. ECONOMICO AI SENSI DELL' ARTICOLO 2425 C.C.		ESERCIZIO 2006	Oneri diversi e gener. comuni alle attività	Gestioni Immobiliari		Attività tecnica per Interv. edilizii	Altre attività
COSTI				Amministrazione Manutenzione	Servizi a rimborso		
22	Imposte sul reddito dell'esercizio	€ 185.365,00	€ 185.365,00				
90.01	Imposte correnti						
90.01.01	Ires	€ 102.563,00	€ 102.563,00				
90.01.01.0001	*Ires	€ 102.563,00	€ 102.563,00				
90.01.02	Irap	€ 82.802,00	€ 82.802,00				
90.01.02.0001	*Irap	€ 82.802,00	€ 82.802,00				
90.02	Imposte differite (anticipate)						
	TOTALE COSTI DELL'ESERCIZIO	€ 5.778.903,71	€ 1.791.722,44	€ 2.570.387,52	€ 864.765,01	€ 552.028,74	€ -
	ripartizione costi comuni ai servizi		€ 1.538.875,27			€ 252.847,17	
	TOTALE	€ 5.778.903,71	€ 4.109.262,79	€ 864.765,01	€ 864.765,01	€ 804.875,91	€ -
	UTILE O PERDITA DELL'ESERCIZIO						

ESERCIZIO 2006 situazione al 31/12/2006

	RICAVI	COSTI	ECCEDENZE
GESTIONI IMMOBILIARI			
Gestione alloggi ERP (Residuo gettito canoni 2°c. art 23 L.R. 96/96)	€ 4.109.262,79	€ 4.106.878,57 € 2.384,22	
TOTALE GESTIONI IMMOBILIARI	€ 4.109.262,79	€ 4.109.262,79	€ -
ATTIVITA' TECNICA INTERVENTI EDILIZI	€ 483.497,71	804.875,91	-€ 321.378,20
ALTRE ATTIVITA'			
Servizi a rimborso	€ 979.850,44	€ 864.765,01	€ 115.085,43
Attività finanziarie	€ 323.385,90		€ 323.385,90
TOTALE ALTRE ATTIVITA'	€ 1.303.236,34	€ 864.765,01	€ 438.471,33
TOTALE GENERALE	€ 5.895.996,84	€ 5.778.903,71	€ 117.093,13

ALLEGATO AL BILANCIO 2006
 PROSPETTO DIMOSTRATIVO PAREGGIO COSTI-RICAVI
 GESTIONE IMMOBILI

IL PRESIDENTE

Renato Posa



Arezzo Casa S.p.A.

Via Margaritone, 6 – 52100 Arezzo

P.IVA/C.F. e iscrizione Reg. Imp. Di Arezzo 01781060510 - Cap. Soc. € 3.120.000,00 interamente versato

RELAZIONE SULLA GESTIONE

(art. 2428 c.c.)

Il Bilancio Consuntivo 2006 si potrebbe definire un documento “a regime”, intendendo così significare che tutti gli aspetti della riforma regionale del settore sono stati attuati, l’attività del nuovo soggetto gestore é regolarmente avviata, i rapporti contrattuali e politici con i Comuni soci si sviluppano normalmente, in breve la situazione dell’edilizia residenziale pubblica nel nuovo assetto delineato dalla legge regionale 77/1998 appare definitivamente stabilizzata.

A dire il vero mancherebbe all’appello una revisione del regime dei canoni di locazione, sulla quale da tempo la Regione si é impegnata; tuttavia, trattandosi di provvedimenti complessi e per molti aspetti impopolari, é comprensibile un allungamento dei tempi che consenta un’adeguata riflessione.

Tutto questo sarebbe in qualche misura tranquillizzante, se non fosse che nuovi cambiamenti si delineano all’orizzonte, in parte originati da nuove normative statali ed in parte da un ripensamento di alcuni aspetti della stessa riforma regionale appena varata.

Da una parte infatti la Legge Finanziaria 2007, predicando una linea di generale riduzione dei costi della politica impone una consistente diminuzione del numero dei componenti i Consigli di Amministrazione degli organismi societari del tipo di Arezzo Casa; dall’altra parte la Regione Toscana, riprendendo agli stessi scopi una delle primitive stesure del disegno di legge di riforma, sta ipotizzando un drastico accorpamento degli enti di gestione che dovrebbero addirittura confluire in un’unica struttura centrale con uffici decentrati a livello provinciale privi di autonomia giuridica.

Sull’opportunità e almeno nel secondo caso sulla stessa fattibilità tecnica di questi cambiamenti sarà il corso degli eventi a dare lumi.

Da parte nostra, ci limiteremo ad esporre le risultanze della gestione 2006 come se la situazione fosse stabile e destinata a perdurare nel tempo, rinviando ai successivi bilanci l’esposizione ed i commenti agli sviluppi che verranno.

SITUAZIONE DELLA SOCIETA’

Analizziamo brevemente le voci principali dell’attività sociale.

Il **Patrimonio netto**, derivante dalla somma tra capitale sociale, riserve ed utile di esercizio, ammonta ad euro 4.708.441.

L’**attivo immobilizzato non e.r.p.** della Società ammonta complessivamente ad euro 2.836.147 corrispondenti al 60,23% del patrimonio netto.

L’**Indice di liquidità** ha una consistenza soddisfacente, come risulta dal seguente prospetto:

Disponibilità liquide	€	9.029.484
Fondi vincolati L.560/1993	€	4.636.374
Interventi L. n.560/1993 in corso di attuazione	€	4.393.110
Crediti a breve termine	€	<u>2.972.371</u>
Totale attivo a breve	€	7.365.481
Debiti a breve termine	€	2.093.722
Rientri L.513/77 da versare alla Tesoreria Prov.le dello Stato	€	648.686
Rientri L.560/1993 da versare alla Tesoreria Prov.le dello Stato	€	<u>2.308.598</u>
Totale passivo a breve	€	5.051.006

C'è un margine di struttura positivo, considerando che il passivo a lungo a lungo termine e il patrimonio netto sono di molto superiori all'attivo a lungo termine:

Attivo immobilizzato non e.r.p.	€	2.836.147
Crediti a lungo termine	€	<u>2.556.422</u>
Totale attivo a lungo termine	€	5.392.569
Debiti a lungo termine	€	2.850.278
Patrimonio netto	€	<u>4.708.441</u>
Totale passivo a lungo termine e patrimonio netto	€	7.558.719

Per quanto riguarda gli **interventi di e.r.p. in corso**, la situazione è la seguente:

Disponibilità liquide presso Tesoreria Provinciale dello Stato c/ 1804	€	205.943
Disponibilità liquide presso Tesoreria Provinciale dello Stato c/ 1888	€	<u>10.844.358</u>
	€	11.050.301
Disponibilità da versare alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/ 1804	€	633.560
Disponibilità da versare alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/ 1888	€	<u>2.308.598</u>
Totale disponibilità	€	13.992.459
A detrarre:		
Interventi localizzati con delibera LODE n.3/2002	€	6.084.355
Intervento art.25 L. 513/1977 Poppi	€	221.211
Intervento art.25 L. 513/1977 Sansepolcro Prucino	€	442.293
Interventi localizzati con delibera LODE n.2/ 2006	€	<u>5.061.000</u>
Totale disponibilità residue	€	<u>2.183.600</u>

Tra le altre immobilizzazioni immateriali figurano gli interventi di manutenzione straordinaria finanziati con fondi di edilizia sovvenzionata sugli alloggi e.r.p. di proprietà dei Comuni per un totale di € 6.594.793, non ancora consegnati e collaudati.

Tra le immobilizzazioni in corso e acconti risultano gli interventi di edilizia sovvenzionata per nuove costruzioni di proprietà dei Comuni per € 2.361.248, non ancora consegnati e collaudati.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Questo secondo esercizio sociale intero termina con un utile di esercizio pari ad euro 117.093,13, tenendo conto che tra i costi è stato registrato il residuo gettito da canoni previsto dall'art.23 della L.R. n.96/1996 (corrispondente alla differenza tra i proventi da canoni di locazione e l'insieme dei costi inerenti la gestione degli alloggi e.r.p.), per un ammontare di euro 2.384,22.

Per determinare il residuo gettito canoni si è compilato il prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle singole attività della società, e si sono rilevate le risultanze economiche degli altri settori di attività.

Le attività attuali sono state suddivise in "Attività tecnica per interventi edilizi" e "Gestioni immobiliari".

Ad ogni attività sono stati attribuiti i costi e i ricavi di imputazione diretta ed una percentuale degli oneri e proventi generali nella misura del 86% per le Gestioni immobiliari e del 14% all'Attività tecnica per interventi edilizi.

Questi criteri sono stati determinati in considerazione dell'effettivo utilizzo del personale nei vari settori di attività.

I proventi e gli oneri generali di competenza delle gestioni immobiliari sono stati ulteriormente suddivisi in proporzione alle unità immobiliari gestite ed ai ricavi delle gestioni diverse svolte per conto terzi.

GESTIONE IMMOBILIARE

1) Gestione di alloggi di edilizia residenziale pubblica

In attuazione dei principi contenuti nella Legge Regionale n.77/1998, Arezzo Casa gestisce tutti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti nell'ambito territoriale corrispondente alla provincia di Arezzo (denominato Livello Ottimale di Esercizio - LODE di Arezzo), la cui proprietà è stata interamente devoluta ai Comuni in cui sono ubicati.

Il rapporto di gestione è disciplinato, oltre che dalla ricordata normativa di fonte regionale, da un dettagliato Contratto di Servizio sottoscritto tra la Società ed i Comuni affidanti rappresentati dal LODE in data 28 Maggio 2004.

La situazione così delineata prevede quindi che i canoni di locazione siano attribuiti alla Società, che provvede a fatturarli direttamente agli assegnatari. Ai Comuni è riservato un corrispettivo annuo definitivamente ridefinito rispetto alla prima stesura del contratto in € 108 ad alloggio gestito, rivalutato annualmente in base alle variazioni dell'indice ISTAT. A seguito di tale variazione, l'importo riferito all'anno 2006 è risultato pari ad € 109,80 ad alloggio.

Con i canoni di locazione riscossi, Arezzo Casa deve coprire i costi di amministrazione, gestione e manutenzione.

Inoltre, deve destinare:

- l'1% del monte canoni al fondo sociale regionale per l'e.r.p. previsto dall'art.29 della Legge Regionale n.96/1996;
- una somma pari allo 0,50% del valore locativo del patrimonio, come da delibera CIPE 13.3.1995 recepita dall'art.23 della L.R. n.96/1996;
- fino ad un massimo dello 0,25% delle entrate per canoni destinate al fondo per situazioni di particolare disagio economico previsto dall'art.32-bis della citata L.R. n.96/1996.

Eventuali ulteriori residui di gettito da canoni sono finalizzati come in passato al riutilizzo nel settore per gli scopi e con le procedure di cui all'art. 25 della Legge n. 513/1977, tenendo presente che, dopo lo scioglimento del Comitato per l'Edilizia Residenziale, l'autorità di riferimento per autorizzare gli interventi è la Regione.

La situazione al 31.12.2006 è così riassumibile:

Canoni di locazione alloggi e.r.p.	€	3.490.708
Canoni di locali non e.r.p.	€	78.908
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€	200.476
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€	132.503
Proventi finanziari	€	53.020
Altri ricavi e proventi	€	77.765
Proventi e ricavi comuni di competenza	€	75.884
TOTALE RICAVI	€	<u>4.109.263</u>
Costi di amministrazione stabili	€	98.156
Costi di manutenzione stabili	€	1.206.167
Costi del personale direttamente impiegato	€	475.131

Corrispettivo ai Comuni	€	309.755
Accantonamento fondo per situazioni di disagio economico	€	7.764
Oneri diversi di gestione (0,50% val.loc., fondo sociale reg.le)	€	277.703
Interessi e proventi straordinari	€	7.963
Imposta sul reddito dell'esercizio	€	185.365
Costi e oneri generali di competenza	€	<u>1.538.875</u>

TOTALE COSTI € **4.109.263**

Residuo gettito canoni art.23 L.R. n.96/1996 € **2.384**

Abbiamo quindi che:

il canone medio mensile per alloggio é pari ad € 105,08

ed é così destinato:

- fondo sociale per l'e.r.p.	€ 7,41
- fondo sociale regionale	€ 0,92
- fondo situazioni di disagio economico	€ 0,23
- corrispettivo ai Comuni	€ 9,32
- costi di manutenzione alloggi e.r.p.	€ 38,03
- costi del personale direttamente impiegato	€ 14,30
- altri costi amministrazione e gestione	€ 3,18
- costi ed oneri generali di competenza	€ 26,04
- imposte sul reddito esercizio di comp.	<u>€ 5,58</u>
	€ 105,01

Avanzo destinato a residuo gettito canoni € 0,07

Totale € 105,08

Per quanto riguarda la morosità, l'andamento non evidenzia variazioni particolari rispetto all'esperienza degli scorsi anni maturata nell'A.T.E.R. prima e in Arezzo Casa poi.

Lo sforzo degli uffici é notevole nel combattere tempestivamente l'insolvenza degli assegnatari, tuttavia i problemi strutturali sono quelli di sempre: la farraginosità e l'onerosità delle procedure legali di recupero e le condizioni economiche e personali intrinsecamente deboli di una parte rilevante dell'utenza degli alloggi di e.r.p.

Pur con questi limiti di natura oggettiva, si segnala il risultato positivo ottenuto da Arezzo Casa che registra a fine anno una diminuzione della morosità di competenza per canoni vicina all'1%; di gran lunga maggiore, ma in realtà assai meno significativa la diminuzione del 7% ottenuta nella morosità per servizi a rimborso, come meglio spiegato nel seguito della presente relazione.

Nel corso dell'anno 2006 si é proseguito nel lavoro svolto di concerto con gli Organi del L.O.D.E. alla ricerca di una metodica di recupero della morosità che sia al contempo più incisiva in termini di risultato e meno invasiva in termini di impatto sociale.

Lo sforzo é stato quello di definire in maniera più puntuale le modalità di attuazione delle disposizioni contenute nel contratto di servizio, in particolare nell'art.16; contemporaneamente, si é operato cercando un miglior raccordo tra l'azione degli uffici di Arezzo Casa e quella degli operatori del sociale alle dipendenze dei Comuni. Il tutto é confluito in un'intesa ratificata con delibera dell'Assemblea dei Sindaci del L.O.D.E. n.3 in data 26.7.2006, che ha dato certezza ai rapporti reciproci di natura patrimoniale e contemporaneamente ha fissato una metodologia univoca e concordata nelle procedure di recupero dei crediti.

Durante il 2006 si é inoltre sviluppato il rapporto con l'agenzia di recupero crediti intrapreso a fine 2005.

Un'analisi sommaria dei dati sull'attività sin qui svolta dalla Società C.R.C. International sembrerebbe non evidenziare dati particolarmente significativi in termini di efficacia dell'azione di recupero. Occorre tuttavia tenere presente che gran parte delle pratiche inizialmente affidate erano costituite da situazioni pressoché disperate, con probabilità di realizzo del credito vicine allo zero.

Ci riserviamo quindi un esame più completo sull'efficacia di questo strumento in sede di consuntivo 2007.

La tabella che segue illustra l'evoluzione della morosità negli anni di gestione A.T.E.R. e nei primi tre anni di gestione Arezzo Casa.

Come si rileva, l'intervento degli uffici e dei legali diviene realmente efficace solo a partire dal terzo-quarto esercizio, in cui la percentuale dell'insoluto rispetto a quella del bollettato scende a livelli che si possono definire fisiologici.

Anno	totale annuo canoni	morosità maturata nell'anno	%	morosità residua	%
CANONI					
2001	2.759.322,50	351.508,64	12,70	8.386,54	0,30
2002	2.907.088,91	396.480,00	13,64	43.874,97	1,51
2003	2.780.829,17	456.999,31	16,40	48.663,27	1,75
2004	3.165.175,45	416.527,64	13,20	85.917,05	2,71
2005	3.205.770,60	428.631,77	13,37	122.715,84	3,83
2006	3.490.707,68	437.875,11	12,54	<u>437.875,11</u>	-
TOTALE				747.432,78	
SERVIZI					
2001	429.116,90	94.756,03	22,10	3.038,72	0,71
2002	546.177,86	186.481,19	34,14	11.179,19	2,05
2003	572.390,15	182.921,14	32,00	14.740,92	2,58
2004	608.708,27	207.004,13	34,00	21.361,83	3,51
2005	683.588,27	154.285,43	22,57	30.120,15	4,41
2006	979.850,44	149.417,94	15,23	<u>149.417,94</u>	-
TOTALE				229.858,75	

Nel totale complessivo di € 1.445.742,66 sono compresi inoltre gli insoluti per le rate ammortamento degli alloggi ceduti, il rimborso dei lavori, rimborso spese legali, applicazione indennità di mora ed altre voci pari ad € 468.451,13.

Prospetto riassuntivo del patrimonio gestito da Arezzo Casa S.p.a. al 31.12.2006

1) Alloggi di e.r.p. di proprietà dei Comuni	
Comune	n.alloggi
Anghiari	37
Arezzo	1130
Badia Tedalda	11
Bibbiena	57
Bucine	32
Capolona	14
Caprese Michelangelo	22
Castelfocognano	15
Castelfranco di sopra	1
Castel San Niccolò	20
Castiglion Fiorentino	41
Cavriglia	120
Chitignano	2
Chiusi della Verna	11
Civitella della Chiana	15
Cortona	140
Foiano della Chiana	31
Laterina	9
Loro Ciuffenna	5
Lucignano	13
Marciano della Chiana	14
Montemignaio	5
Monte San Savino	22
Montevarchi	246
Ortignano Raggiolo	5
Pergine Valdarno	6
Piandiscò	16
Pieve Santo Stefano	112
Poppi	57
Pratovecchio	22
San Giovanni Valdarno	295
Sansepolcro	150
Sestino	17
Stia	36
Subbiano	43
Talla	2
Terranuova Bracciolini	65
	2.841
2) Alloggi ceduti ratealmente ATER e Stato L.513/1977 e precedenti	153
3) Alloggi ceduti ratealmente ATER L.560/1993	403
4) Alloggi ceduti ratealmente ex Stato L.560/1993	72
5) Locali ad uso diverso	40
totale patrimonio gestito	3.509

Le variazioni rispetto al 31.12.2005 tengono conto delle cessioni avvenute nel 2006, per complessivi n. 20 alloggi.

2) Gestione dei servizi a rimborso

La gestione dei servizi a rimborso comprende le spese sostenute per i servizi a comune degli stabili e le correlative somme addebitate agli assegnatari nelle bollette mensili.

Dato lo sfalsamento temporale tra l'esercizio finanziario e la periodicità della gestione condominiale, in alcuni casi come lo scorso anno e come anche quest'anno può verificarsi il risultato apparentemente paradossale per cui le somme recuperate superano quelle spese. In realtà si tratta di una gestione sostanzialmente a pareggio, come si può rilevare analizzando il dettaglio della contabilità.

Nel corso dell'esercizio 2006, abbiamo quindi sostenuto costi per € 864.765 01 fronte di ricavi per € 979.850,44.

ATTIVITA' TECNICA PER INTERVENTI EDILIZI

Si tratta dell'attività di progettazione, direzione e assistenza lavori per gli interventi di edilizia sovvenzionata. Per queste prestazioni spettano alla Società le competenze denominate "spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi" nella misura del 14% e del 18% dell'importo dei lavori, rispettivamente per il caso di nuove costruzioni e per il caso di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero, come stabilito dalle norme tecniche di attuazione adottate dalla Regione Toscana.

Di contro, si registrano i costi per il personale dipendente direttamente addetto al settore nonché altre spese dirette ed indirette.

Questa é la situazione al 31.12.2006:

- Spese per il personale direttamente addetto al settore	€	501.644
- Spese dirette per il settore interventi edilizi	€	50.384
- Quota spese ed oneri generali attribuiti	€	<u>252.847</u>
TOTALE SPESE	€	804.875
- Capitalizzazione spese tecniche di realizzazione:		
Proventi relazioni tecniche per vendite	€	1.500
Interventi costruttivi di e.r.p.	€	278.468
Interventi costruttivi non di e.r.p.	€	--
- Capitalizzazione spese tecniche di realizzazione interventi di man.straord., risanamento e recupero alloggi di e.r.p.	€	150.173
- Proventi generali attribuiti a tale attività	€	<u>53.359</u>
TOTALE RICAVI	€	483.497
PERDITA DI SETTORE NEL PERIODO	- €	321.378

OSSERVAZIONI CONCLUSIVE SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Il nucleo centrale dell'attività sociale, costituito al momento attuale dalla gestione degli alloggi di e.r.p., presenta risultati economici soddisfacenti. Si registra infatti un utile di esercizio pari ad euro 117.093, che per disposizione di legge dovrà essere destinato al reinvestimento nel settore con le finalità previste dall'art.23 della Legge Regionale n.96/1996.

Il risultato positivo é determinato sostanzialmente da una politica societaria ereditata dall'A.T.E.R. costantemente volta al contenimento ed alla razionalizzazione delle spese, nonché dalla consistenza numerica del patrimonio gestito, che si attesta sopra le 3000 unità con tendenza all'incremento.

Sottolineiamo quest'ultimo aspetto perché i Comuni Soci, che sono titolari delle competenze di programmazione in materia di vendite degli alloggi di e.r.p., cerchino per quanto in loro potere di conformare la politica delle cessioni al concetto di mutualità in vigore da sempre nell'e.r.p.

In sostanza, sinché il patrimonio in gestione rimane di questa consistenza o meglio ancora si incrementa per effetto di nuove realizzazioni, é possibile diluire ed assorbire senza danno gli effetti economici dell'articolazione dei canoni di locazione in vigore nell'e.r.p., canoni che partono da 12 euro mensili per le situazioni più disagiate. E' invece dimostrato dall'esperienza di altre realtà locali che, man mano che il numero degli alloggi gestiti diminuisce, diviene sempre più difficile far quadrare i conti ed evitare disavanzi. In merito ci sembra di poter dire che gli Organi del L.O.D.E. hanno positivamente recepito questa impostazione, in particolare in occasione della revisione dei piani di vendita effettuata a novembre 2006 in attuazione della delibera del Consiglio Regionale n.38/2006.

Anche dal punto di vista della manutenzione del patrimonio i risultati possono essere definiti soddisfacenti.

In sostanza, si é confermato il buon livello di intervento sugli immobili gestiti che era già proprio dell'A.T.E.R. Riferendosi alla sola manutenzione ordinaria, in totale sono stati spesi 1.206.167 euro che rapportati al numero degli alloggi gestiti ed al gettito da canoni corrispondono a circa il 38,03% del canone medio, oltre due punti percentuali in più rispetto allo scorso anno. Detto in altre parole, é quantitativamente e percentualmente importante la quota dell'affitto riscosso che viene ogni anno reinvestita in opere di conservazione e miglioramento del patrimonio.

Per quanto riguarda l'attività tecnica finalizzata alla realizzazione degli interventi edilizi, siamo in presenza di un deficit strutturale dovuto ad un insieme di più fattori, tra i quali assumono particolare rilievo:

- il gran numero di cantieri aperti o in procinto di aprire che non consente di far fronte agli impegni tecnici necessari ed obbligatori per legge con le sole forze interne alla Società, costringendo così a ricorrere all'apporto di professionisti esterni con aggravio di costi;
- la farraginosità delle procedure di legge in materia di lavori pubblici, che in molte situazioni non consentono un andamento lineare dell'attività costruttiva ed impediscono di conseguenza un regolare afflusso dei proventi da essa derivanti.

ATTIVITA' DI RICERCA E DI SVILUPPO

Nel corso dell'esercizio la Società ha proseguito nel costante lavoro di adeguamento della propria struttura organizzativa alla nuova realtà delineata dalla riforma ed ai nuovi compiti attribuiti al soggetto gestore.

Ha anche cercato di consolidare ed espandere i rapporti di collaborazione già in passato avviati con i Comuni nel tentativo di divenirne l'interlocutore privilegiato per interventi ed iniziative nel settore e al di fuori.

Si è inoltre proseguito nell'attività di razionalizzazione del lavoro di amministrazione dei condomini, che si sta rivelando un interessante filone di sviluppo per il futuro.

Arezzo Casa é poi costantemente impegnata a migliorare ed estendere l'informatizzazione dei servizi, sia nello svolgimento dell'attività interna che nei riguardi dei soggetti esterni con cui entra in rapporto.

Ricordiamo in merito la procedura destinata ai Comuni, i quali possono ora collegarsi con la banca dati della Società, inviare e ricevere comunicazioni, effettuare interrogazioni, oltre a disporre di un proprio spazio riservato dove pubblicizzare atti ed iniziative legate o meno al settore e.r.p.

Un breve cenno va poi fatto alle iniziative di realizzazione di alloggi finanziati tramite il credito fondiario ordinario e da concedere in locazione a canoni intermedi tra quelli dell'e.r.p. e quelli di mercato.

L'obiettivo di questi interventi é quello di venire incontro alle esigenze della cosiddetta "fascia grigia" del mercato degli affitti, cioè a quei soggetti che posseggono disponibilità economiche superiori a quelle previste per accedere all'e.r.p. ma inferiori a quelle necessarie per acquistare l'alloggio. Lo scopo sarebbe quindi ugualmente di carattere sociale e per Arezzo Casa dovrebbe compiersi a costo zero in quanto il canone dovrebbe coprire l'ammortamento del mutuo, ed a mutuo ripagato garantirebbe comunque un incremento del patrimonio.

Entrando nello specifico, é stato possibile verificare che operazioni di questo genere, se finanziate interamente con i canali ordinari, non riescono a garantire l'equilibrio costi-ricavi. Sarebbe necessario che i Comuni interessati, in considerazione delle finalità comunque di carattere sociale di questo tipo di interventi, si facessero carico almeno di una parte dei costi quali l'acquisto dell'area, le opere di urbanizzazione e simili.

Proprio in base a questo tipo di valutazioni si é quindi abbandonato il progetto di realizzazione di 20 alloggi in Comune di Capolona dove non esistevano agevolazioni di alcun genere, e si é invece scelto di partecipare al bando regionale per l'incremento di abitazioni in locazione con due localizzazioni nei Comuni di San Giovanni Valdarno e Castel San Niccolò. Si tratta di due interventi ai quali Arezzo Casa ha concorso in veste di operatore privato e che, usufruendo di un contributo regionale a fondo perduto, consentiranno di incrementare il patrimonio sociale e di offrire all'utenza complessivamente circa 50 nuove abitazioni a canone concordato la cui entità consentirà di sostenere l'onere del mutuo bancario. Sarà così garantita l'autosufficienza rispetto all'attività ordinaria della Società.

Confermiamo infine la volontà di partecipazione diretta della Società ad alcune iniziative facenti parte del Programma Ministeriale denominato "Contratti di Quartiere II" localizzate nel Comune di Sansepolcro.

Purtroppo, la stasi generata dalla crisi della precedente amministrazione e dalle successive elezioni hanno rallentato il programma, ma Arezzo Casa resta disponibile negli stessi termini già concordati e sta cercando di riallacciare i contatti in merito con l'Amministrazione comunale.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

Non sussistono rapporti.

NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI POSSEDUTE DALLA SOCIETA'

Non si rilevano.

NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI ACQUISTATE O ALIENATE DALLA SOCIETA' NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

Non si rilevano.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELLA GESTIONE

Nel periodo successivo alla chiusura della gestione, sono avvenuti alcuni fatti che hanno avuto influenza diretta e indiretta sullo stesso esercizio 2006 e che potranno averne sugli sviluppi futuri dell'attività sociale.

In primo luogo segnaliamo che é stato come ogni anno predisposto ed approvato dal Consiglio di Amministrazione e dall'Assemblea del L.O.D.E. il programma triennale degli interventi 2007/2009. Si tratta di uno strumento previsto specificamente dal Contratto di Servizio, che anche quest'anno si alimenta in gran parte con i fondi derivanti dalle vendite degli alloggi effettuate in attuazione della Legge n.560/1993.

In proposito rileviamo che finalmente, sia pure con procedure alquanto macchinose, la Regione Toscana ha stabilito in maniera univoca le modalità di rendicontazione degli introiti e di autorizzazione dei programmi di reinvestimento. E' attualmente in corso una attenta verifica congiunta tra gli uffici della Società e quelli regionali preposti riguardo alla documentazione inviata dai Comuni e dalla stessa Arezzo Casa. Al termine della verifica, si dovrebbe finalmente ottenere il nulla osta all'impiego dei fondi giacenti e dare il via all'attuazione degli interventi.

Infine, in materia di personale dipendente, é stata presentata domanda di pensionamento da parte del Direttore dell'Area Tecnica con decorrenza dal 1 ottobre. Sulle modalità e sui tempi con cui avverrà la sostituzione si riferirà in sede di consuntivo 2007.

E' stato inoltre collocato in quiescenza il Direttore Generale a partire dal 1 febbraio 2007. In quest'ultimo caso, tuttavia, in considerazione delle pressanti necessità organizzative e gestionali e dell'esperienza maturata dall'arch. Lani, si é ritenuto opportuno prolungare il rapporto in forma di collaborazione coordinata e continuativa per ulteriori due anni.

Da ultimo, sempre in materia di organico, si sta valutando se provvedere ad aumentare in via definitiva di una unità la dotazione di personale con qualifica di usciere-centralinista, per motivi legati alla necessità di garantire costantemente il servizio di interfaccia con l'utenza e di sorveglianza degli accessi alla sede.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Per quanto riguarda il futuro, si prevede uno sviluppo abbastanza regolare delle iniziative in corso e in generale di tutta l'attività della Società.

Saranno proseguiti gli interventi di manutenzione programmata avviati, e si prevede di mantenere anche il consueto livello di manutenzione ordinaria.

Si cercherà di intensificare ulteriormente per quanto possibile l'attività di recupero della morosità, pur tenendo presenti i limiti oggettivi connessi all'utenza dell'edilizia residenziale pubblica.

Si proseguirà anche nell'attuazione dei programmi di nuova costruzione già in corso o in procinto di iniziare secondo il piano triennale dei lavori.

Tutto questo dovrebbe confermare l'andamento positivo a livello gestionale, tecnico ed economico di Arezzo Casa.

Gli amministratori in questa sede desiderano esprimere il loro ringraziamento a tutto il personale dipendente che ha collaborato positivamente al buon andamento dell'attività sociale, ed in particolare a chi ha contribuito alla redazione del bilancio.

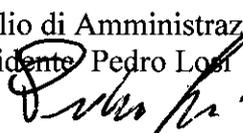
PROPOSTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE ALL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI

Il Consiglio di Amministrazione invita i Soci ad approvare il bilancio di esercizio al 31.12.2006, sia nel complesso che in ogni singola posta dello stato patrimoniale, del conto economico e della nota integrativa, oltre alla presente relazione sulla gestione della Società.

Propone inoltre di destinare l'utile di esercizio di € 117.093,00 come previsto dallo Statuto, art.25: per il 5% a riserva legale (€ 5.855,00), per il 5% a riserva statutaria (€ 5.855,00), per il rimanente (€ 105.383,00) a riserva straordinaria per integrare le necessità di manutenzione e pronto intervento del patrimonio.

Arezzo, 27.3.2007

per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente Pedro Losi



AREZZO CASA S.p.a.

ESTRATTO DEI VERBALI DELLE SEDUTE
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERAZIONE N. 16 DEL 29 MARZO 2007

OGGETTO: APPROVAZIONE BILANCIO CONSUNTIVO 2006.

L'anno 2007 (duemilasette), il giorno 29 (ventinove) del mese di Marzo in Arezzo alle ore 17,30 nella sede della società Arezzo Casa S.p.a. posta in Arezzo Via Margaritone n. 6, previa convocazione diramata in conformità a quanto previsto dalla Legge e dallo Statuto sociale, si è riunito il Consiglio di Amministrazione della Società Arezzo Casa S.p.a.

Sono presenti i signori:

- LOSI sig. Pedro, Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- BERBEGLIA avv. Luca, vice presidente;
- BONCOMPAGNI sig. Fedele, Consigliere;
- STORNI rag. Romano, Consigliere.

Sono inoltre presenti i sigg.ri: ARCANGIOLI dr. Pierangelo, Presidente del Collegio Sindacale, CARBINI rag. Francesco e CARLONI rag. Vittorino, Sindaci Effettivi. Sono assenti i Consiglieri BADIO dr. Samuele, MUGNAI sig. Mauro e PAGLIAI rag. Maurizio.

Assistono alla seduta il dr. CHIANUCCI Paolo Francesco, Direttore Area Affari Generali della Società e Segretario del Consiglio, la rag. Patrizia CAMAIANI, Direttore Area Contabilità della Società e l'arch. Franco LANI, Direttore Generale della Società.

Il Presidente, constatata la validità della seduta per la presenza del numero legale di Consiglieri, apre la trattazione del seguente Ordine del Giorno:

O M I S S I S

3) Approvazione bilancio consuntivo 2006.

O M I S S I S

Il Presidente illustra ai Consiglieri e ai Sindaci presenti la proposta di Bilancio Consuntivo dell'esercizio 2006, predisposta in collaborazione con gli Uffici della Società.

Analizza brevemente le principali poste dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico e dà lettura della Nota Integrativa redatta ai sensi dell'art.2427 c.c., precisando che nei confronti dei Comuni Soci ritiene non sussistente la condizione di cui all'art.2497-sexies c.c.

Dà infine lettura della seguente Relazione sulla Gestione, predisposta ai sensi dell'art.2428 c.c.:

"Il Bilancio Consuntivo 2006 si potrebbe definire un documento "a regime", intendendo così significare che tutti gli aspetti della riforma regionale del settore sono stati attuati, l'attività del nuovo soggetto gestore é regolarmente avviata, i rapporti contrattuali e politici con i Comuni soci si

sviluppano normalmente, in breve la situazione dell'edilizia residenziale pubblica nel nuovo assetto delineato dalla legge regionale 77/1998 appare definitivamente stabilizzata.

A dire il vero mancherebbe all'appello una revisione del regime dei canoni di locazione, sulla quale da tempo la Regione si é impegnata; tuttavia, trattandosi di provvedimenti complessi e per molti aspetti impopolari, é comprensibile un allungamento dei tempi che consenta un'adeguata riflessione.

Tutto questo sarebbe in qualche misura tranquillizzante, se non fosse che nuovi cambiamenti si delineano all'orizzonte, in parte originati da nuove normative statali ed in parte da un ripensamento di alcuni aspetti della stessa riforma regionale appena varata.

Da una parte infatti la Legge Finanziaria 2007, predicando una linea di generale riduzione dei costi della politica impone una consistente diminuzione del numero dei componenti i Consigli di Amministrazione degli organismi societari del tipo di Arezzo Casa; dall'altra parte la Regione Toscana, riprendendo agli stessi scopi una delle primitive stesure del disegno di legge di riforma, sta ipotizzando un drastico accorpamento degli enti di gestione che dovrebbero addirittura confluire in un'unica struttura centrale con uffici decentrati a livello provinciale privi di autonomia giuridica.

Sull'opportunità e almeno nel secondo caso sulla stessa fattibilità tecnica di questi cambiamenti sarà il corso degli eventi a dare lumi.

Da parte nostra, ci limiteremo ad esporre le risultanze della gestione 2006 come se la situazione fosse stabile e destinata a perdurare nel tempo, rinviando ai successivi bilanci l'esposizione ed i commenti agli sviluppi che verranno.

SITUAZIONE DELLA SOCIETA'

Analizziamo brevemente le voci principali dell'attività sociale.

Il Patrimonio netto, derivante dalla somma tra capitale sociale, riserve ed utile di esercizio, ammonta ad euro 4.708.441.

L'attivo immobilizzato non e.r.p. della Società ammonta complessivamente ad euro 2.836.147 corrispondenti al 60,23% del patrimonio netto.

L'Indice di liquidità ha una consistenza soddisfacente, come risulta dal seguente prospetto:

Disponibilità liquide	€	9.029.484
Fondi vincolati L.560/1993	€	4.636.374
Interventi L.n.560/1993 in corso attuaz.	€	4.393.110
Crediti a breve termine	€	2.972.371
Totale attivo a breve	€	7.365.481

Debiti a breve termine	€	2.093.722
------------------------	---	-----------

Rientri L.513/77 da versare alla Tesoreria Prov.le dello Stato	€	648.686
--	---	---------

Rientri L.560/1993 da versare alla Tesoreria Prov.le dello Stato	€	2.308.598
--	---	-----------

Totale passivo a breve	€	5.051.006
------------------------	---	-----------

C'è un margine di struttura positivo, considerando che il passivo a lungo a lungo termine e il patrimonio netto sono di molto superiori all'attivo a lungo termine:

Attivo immobilizzato non e.r.p.	€	2.836.147
Crediti a lungo termine	€	2.556.422
Totale attivo a lungo termine	€	5.392.569

Debiti a lungo termine	€	2.850.278
Patrimonio netto	€	4.708.441
Totale passivo a lungo ter. e patr. netto	€	7.558.719

Per quanto riguarda gli interventi di e.r.p. in corso, la situazione è la seguente:

Disponibilità liquide presso Tesoreria Provinciale dello Stato c/ 1804	€	205.943
Disponibilità liquide presso Tesoreria Provinciale dello Stato c/ 1888	€	10.844.358
	€	11.050.301
Disponibilità da versare alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/ 1804	€	633.560
Disponibilità da versare alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/ 1888	€	2.308.598
Totale disponibilità	€	13.992.459

A detrarre:

Interventi localizzati con del. LODE n.3/2002	€	6.084.355
Intervento art.25 L. 513/1977 Poppi	€	221.211
Interv. art.25 L. 513/1977 Sansepolcro Prucino	€	442.293
Interventi localizzati con del. LODE n.2/ 2006	€	5.061.000
Totale disponibilità residue	€	2.183.600

Tra le altre immobilizzazioni immateriali figurano gli interventi di manutenzione straordinaria finanziati con fondi di edilizia sovvenzionata sugli alloggi e.r.p. di proprietà dei Comuni per un totale di € 6.594.793, non ancora consegnati e collaudati.

Tra le immobilizzazioni in corso e acconti risultano gli interventi di edilizia sovvenzionata per nuove costruzioni di proprietà dei Comuni per € 2.361.248, non ancora consegnati e collaudati.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Questo secondo esercizio sociale intero termina con un utile di esercizio pari ad euro 117.093,13, tenendo conto che tra i costi è stato registrato il residuo gettito da canoni previsto dall'art.23 della L.R. n.96/1996 (corrispondente alla differenza tra i proventi da canoni di locazione e l'insieme dei costi inerenti la gestione degli alloggi e.r.p.), per un ammontare di euro 2.384,22.

Per determinare il residuo gettito canoni si è compilato il prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle singole attività della società, e si sono rilevate le risultanze economiche degli altri settori di attività.

Le attività attuali sono state suddivise in "Attività tecnica per interventi edilizi" e "Gestioni immobiliari".

Ad ogni attività sono stati attribuiti i costi e i ricavi di imputazione diretta ed una percentuale degli oneri e proventi

generali nella misura del 86% per le Gestioni immobiliari e del 14% all'Attività tecnica per interventi edilizi. Questi criteri sono stati determinati in considerazione dell'effettivo utilizzo del personale nei vari settori di attività.

I proventi e gli oneri generali di competenza delle gestioni immobiliari sono stati ulteriormente suddivisi in proporzione alle unità immobiliari gestite ed ai ricavi delle gestioni diverse svolte per conto terzi.

GESTIONI IMMOBILIARI

1) Gestione di alloggi di edilizia residenziale pubblica

In attuazione dei principi contenuti nella Legge Regionale n.77/1998, Arezzo Casa gestisce tutti gli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti nell'ambito territoriale corrispondente alla provincia di Arezzo (denominato Livello Ottimale di Esercizio - LODE di Arezzo), la cui proprietà è stata interamente devoluta ai Comuni in cui sono ubicati.

Il rapporto di gestione è disciplinato, oltre che dalla ricordata normativa di fonte regionale, da un dettagliato Contratto di Servizio sottoscritto tra la Società ed i Comuni affidanti rappresentati dal LODE in data 28 Maggio 2004.

La situazione così delineata prevede quindi che i canoni di locazione siano attribuiti alla Società, che provvede a fatturarli direttamente agli assegnatari. Ai Comuni è riservato un corrispettivo annuo definitivamente ridefinito rispetto alla prima stesura del contratto in € 108 ad alloggio gestito, rivalutato annualmente in base alle variazioni dell'indice ISTAT. A seguito di tale variazione, l'importo riferito all'anno 2006 è risultato pari ad € 109,80 ad alloggio.

Con i canoni di locazione riscossi, Arezzo Casa deve coprire i costi di amministrazione, gestione e manutenzione.

Inoltre, deve destinare:

l'1% del monte canoni al fondo sociale regionale per l'e.r.p. previsto dall'art.29 della Legge Regionale n.96/1996;

una somma pari allo 0,50% del valore locativo del patrimonio, come da delibera CIPE 13.3.1995 recepita dall'art.23 della L.R. n.96/1996;

fino ad un massimo dello 0,25% delle entrate per canoni destinate al fondo per situazioni di particolare disagio economico previsto dall'art.32-bis della citata L.R. n.96/1996.

Eventuali ulteriori residui di gettito da canoni sono finalizzati come in passato al riutilizzo nel settore per gli scopi e con le procedure di cui all'art.25 della Legge n.513/1977, tenendo presente che, dopo lo scioglimento del Comitato per l'Edilizia Residenziale, l'autorità di riferimento per autorizzare gli interventi è la Regione.

La situazione al 31.12.2006 è così riassumibile:

Canoni di locazione alloggi e.r.p.	€	3.490.708
Canoni di locali non e.r.p.	€	78.908
Corrispettivi e rimborsi di amm.ne stabili	€	200.476
Corrispettivi e rimborsi manutenz. stabili	€	132.503
Proventi finanziari	€	53.020
Altri ricavi e proventi	€	77.765

Proventi e ricavi comuni di competenza	€	75.884
TOTALE RICAVI	€	4.109.263
Costi di amministrazione stabili	€	98.156
Costi di manutenzione stabili	€	1.206.167
Costi del personale direttamente impiegato	€	475.131
Corrispettivo ai Comuni	€	309.755
Accantonamento fondo per situazioni di disagio economico	€	7.764
Oneri diversi di gestione (0,50% val.loc., fondo sociale reg.le)	€	277.703
Interessi e proventi straordinari	€	7.963
Imposta sul reddito dell'esercizio	€	185.365
Costi e oneri generali di competenza	€	1.538.875
TOTALE COSTI	€	4.109.263
Residuo gettito canoni art.23 L.R. n.96/1996	€	2.384

Abbiamo quindi che:

il canone medio mensile per alloggio é pari € 105,08

ed é così destinato:

- fondo sociale per l'e.r.p.	€	7,41
- fondo sociale regionale	€	0,92
- fondo situazioni di disagio economico	€	0,23
- corrispettivo ai Comuni	€	9,32
- costi di manutenzione alloggi e.r.p.	€	38,03
- costi del personale dirett. impiegato	€	14,30
- altri costi amministrazione e gestione	€	3,18
- costi ed oneri generali di competenza	€	26,04
- imposte sul reddito esercizio di comp.	€	5,58
	€	105,01
Avanzo destinato a residuo gettito canoni	€	0,07
Totale	€	105,08

Per quanto riguarda la morosità, l'andamento non evidenzia variazioni particolari rispetto all'esperienza degli scorsi anni maturata nell'A.T.E.R. prima e in Arezzo Casa poi.

Lo sforzo degli uffici é notevole nel combattere tempestivamente l'insolvenza degli assegnatari, tuttavia i problemi strutturali sono quelli di sempre: la farraginosità e l'onerosità delle procedure legali di recupero e le condizioni economiche e personali intrinsecamente deboli di una parte rilevante dell'utenza degli alloggi di e.r.p.

Pur con questi limiti di natura oggettiva, si segnala il risultato positivo ottenuto da Arezzo Casa che registra a fine anno una diminuzione della morosità di competenza per canoni vicina all'1%; di gran lunga maggiore, ma in realtà assai meno significativa la diminuzione del 7% ottenuta nella morosità per servizi a rimborso, come meglio spiegato nel seguito della presente relazione.

Nel corso dell'anno 2006 si é proseguito nel lavoro svolto di concerto con gli Organi del L.O.D.E. alla ricerca di una metodica di recupero della morosità che sia al contempo più incisiva in termini di risultato e meno invasiva in termini di impatto sociale.

Lo sforzo é stato quello di definire in maniera più puntuale le modalità di attuazione delle disposizioni contenute nel contratto di servizio, in particolare nell'art.16;

contemporaneamente, si é operato cercando un miglior raccordo tra l'azione degli uffici di Arezzo Casa e quella degli operatori del sociale alle dipendenze dei Comuni. Il tutto é confluito in un'intesa ratificata con delibera dell'Assemblea dei Sindaci del L.O.D.E. n.3 in data 26.7.2006, che ha dato certezza ai rapporti reciproci di natura patrimoniale e contemporaneamente ha fissato una metodologia univoca e concordata nelle procedure di recupero dei crediti.

Durante il 2006 si é inoltre sviluppato il rapporto con l'agenzia di recupero crediti intrapreso a fine 2005.

Un'analisi sommaria dei dati sull'attività sin qui svolta dalla Società C.R.C. International sembrerebbe non evidenziare dati particolarmente significativi in termini di efficacia dell'azione di recupero. Occorre tuttavia tenere presente che gran parte delle pratiche inizialmente affidate erano costituite da situazioni pressoché disperate, con probabilità di realizzo del credito vicine allo zero.

Ci riserviamo quindi un esame più completo sull'efficacia di questo strumento in sede di consuntivo 2007.

La tabella che segue illustra l'evoluzione della morosità negli anni di gestione A.T.E.R. e nei primi tre anni di gestione Arezzo Casa.

Come si rileva, l'intervento degli uffici e dei legali diviene realmente efficace solo a partire dal terzo-quarto esercizio, in cui la percentuale dell'insoluto rispetto a quella del bollettato scende a livelli che si possono definire fisiologici.

Anno	totale annuo canoni	morosità maturata nell'anno	%	morosità residua	%
CANONI					
2001	2.759.322,50	351.508,64	12,70	8.386,54	0,30
2002	2.907.088,91	396.480,00	13,64	43.874,97	1,51
2003	2.780.829,17	456.999,31	16,40	48.663,27	1,75
2004	3.165.175,45	416.527,64	13,20	85.917,05	2,71
2005	3.205.770,60	428.631,77	13,37	122.715,84	3,83
2006	3.490.707,68	437.875,11	12,54	437.875,11	-
TOTALE				747.432,78	
SERVIZI					
2001	429.116,90	94.756,03	22,10	3.038,72	0,71
2002	546.177,86	186.481,19	34,14	11.179,19	2,05
2003	572.390,15	182.921,14	32,00	14.740,92	2,58
2004	608.708,27	207.004,13	34,00	21.361,83	3,51
2005	683.588,27	154.285,43	22,57	30.120,15	4,41
2006	979.850,44	149.417,94	15,23	149.417,94	-
TOTALE				229.858,75	

Nel totale complessivo di € 1.445.742,66 sono compresi inoltre gli insoluti per le rate ammortamento degli alloggi ceduti, il rimborso dei lavori, rimborso spese legali, applicazione indennità di mora ed altre voci pari ad € 468.451,13.

<p>Prospetto riassuntivo del patrimonio gestito da Arezzo Casa S.p.a. al 31.12.2006</p> <p>1) Alloggi di e.r.p. di proprietà dei Comuni</p>

correlative somme addebitate agli assegnatari nelle bollette mensili.

Dato lo sfalsamento temporale tra l'esercizio finanziario e la periodicità della gestione condominiale, in alcuni casi come lo scorso anno e come anche quest'anno può verificarsi il risultato apparentemente paradossale per cui le somme recuperate superano quelle spese. In realtà si tratta di una gestione sostanzialmente a pareggio, come si può rilevare analizzando il dettaglio della contabilità.

Nel corso dell'esercizio 2006, abbiamo quindi sostenuto costi per € 864.765 01 fronte di ricavi per € 979.850,44.

ATTIVITA' TECNICA PER INTERVENTI EDILIZI

Si tratta dell'attività di progettazione, direzione e assistenza lavori per gli interventi di edilizia sovvenzionata. Per queste prestazioni spettano alla Società le competenze denominate "spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi" nella misura del 14% e del 18% dell'importo dei lavori, rispettivamente per il caso di nuove costruzioni e per il caso di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero, come stabilito dalle norme tecniche di attuazione adottate dalla Regione Toscana.

Di contro, si registrano i costi per il personale dipendente direttamente addetto al settore nonché altre spese dirette ed indirette.

Questa è la situazione al 31.12.2006:

- Spese per il personale dirett. addetto al settore	€501.644
- Spese dirette per il settore interventi edilizi	€ 50.384
- Quota spese ed oneri generali attribuiti	€252.847
TOTALE SPESE	€804.875
- Capitalizzazione spese tecniche di realizzazione:	
Proventi relazioni tecniche per vendite	€ 1.500
Interventi costruttivi di e.r.p.	€278.468
Interventi costruttivi non di e.r.p.	€ --
- Capitalizzazione spese tecniche di realizzazione interventi di man.straord., risanamento e recupero alloggi di e.r.p.	€150.173
- Proventi generali attribuiti a tale attività	€ 53.359
TOTALE RICAVI	€483.497
PERDITA DI SETTORE NEL PERIODO	- €321.378

OSSERVAZIONI CONCLUSIVE SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Il nucleo centrale dell'attività sociale, costituito al momento attuale dalla gestione degli alloggi di e.r.p., presenta risultati economici soddisfacenti. Si registra infatti un utile di esercizio pari ad euro 117.093, che per disposizione di legge dovrà essere destinato al reinvestimento nel settore con le finalità previste dall'art.23 della Legge Regionale n.96/1996.

Il risultato positivo è determinato sostanzialmente da una politica societaria ereditata dall'A.T.E.R. costantemente volta al contenimento ed alla razionalizzazione delle spese, nonché dalla consistenza numerica del patrimonio gestito, che si attesta sopra le 3000 unità con tendenza all'incremento.

Sottolineiamo quest'ultimo aspetto perché i Comuni Soci, che sono titolari delle competenze di programmazione in materia di vendite degli alloggi di e.r.p., cerchino per quanto in loro

)
potere di conformare la politica delle cessioni al concetto di mutualità in vigore da sempre nell'e.r.p.

)
In sostanza, sinché il patrimonio in gestione rimane di questa consistenza o meglio ancora si incrementa per effetto di nuove realizzazioni, é possibile diluire ed assorbire senza danno gli effetti economici dell'articolazione dei canoni di locazione in vigore nell'e.r.p., canoni che partono da 12 euro mensili per le situazioni più disagiate. E' invece dimostrato dall'esperienza di altre realtà locali che, man mano che il numero degli alloggi gestiti diminuisce, diviene sempre più difficile far quadrare i conti ed evitare disavanzi. In merito ci sembra di poter dire che gli Organi del L.O.D.E. hanno positivamente recepito questa impostazione, in particolare in occasione della revisione dei piani di vendita effettuata a novembre 2006 in attuazione della delibera del Consiglio Regionale n.38/2006.

)
Anche dal punto di vista della manutenzione del patrimonio i risultati possono essere definiti soddisfacenti.

)
In sostanza, si é confermato il buon livello di intervento sugli immobili gestiti che era già proprio dell'A.T.E.R. Riferendosi alla sola manutenzione ordinaria, in totale sono stati spesi 1.206.167 euro che rapportati al numero degli alloggi gestiti ed al gettito da canoni corrispondono a circa il 38,03% del canone medio, oltre due punti percentuali in più rispetto allo scorso anno. Detto in altre parole, é quantitativamente e percentualmente importante la quota dell'affitto riscosso che viene ogni anno reinvestita in opere di conservazione e miglioramento del patrimonio.

)
Per quanto riguarda l'attività tecnica finalizzata alla realizzazione degli interventi edilizi, siamo in presenza di un deficit strutturale dovuto ad un insieme di più fattori, tra i quali assumono particolare rilievo:

)
- il gran numero di cantieri aperti o in procinto di aprire che non consente di far fronte agli impegni tecnici necessari ed obbligatori per legge con le sole forze interne alla Società, costringendo così a ricorrere all'apporto di professionisti esterni con aggravio di costi;

)
- la farraginosità delle procedure di legge in materia di lavori pubblici, che in molte situazioni non consentono un andamento lineare dell'attività costruttiva ed impediscono di conseguenza un regolare afflusso dei proventi da essa derivanti.

ATTIVITA' DI RICERCA E DI SVILUPPO

)
Nel corso dell'esercizio la Società ha proseguito nel costante lavoro di adeguamento della propria struttura organizzativa alla nuova realtà delineata dalla riforma ed ai nuovi compiti attribuiti al soggetto gestore.

)
Ha anche cercato di consolidare ed espandere i rapporti di collaborazione già in passato avviati con i Comuni nel tentativo di divenirne l'interlocutore privilegiato per interventi ed iniziative nel settore e al di fuori.

)
Si è inoltre proseguito nell'attività di razionalizzazione del lavoro di amministrazione dei condomini, che si sta rivelando un interessante filone di sviluppo per il futuro.

Arezzo Casa é poi costantemente impegnata a migliorare ed estendere l'informatizzazione dei servizi, sia nello svolgimento dell'attività interna che nei riguardi dei soggetti esterni con cui entra in rapporto.

Ricordiamo in merito la procedura destinata ai Comuni, i quali possono ora collegarsi con la banca dati della Società, inviare e ricevere comunicazioni, effettuare interrogazioni, oltre a disporre di un proprio spazio riservato dove pubblicizzare atti ed iniziative legate o meno al settore e.r.p.

Un breve cenno va poi fatto alle iniziative di realizzazione di alloggi finanziati tramite il credito fondiario ordinario e da concedere in locazione a canoni intermedi tra quelli dell'e.r.p. e quelli di mercato.

L'obiettivo di questi interventi é quello di venire incontro alle esigenze della cosiddetta "fascia grigia" del mercato degli affitti, cioè a quei soggetti che posseggono disponibilità economiche superiori a quelle previste per accedere all'e.r.p. ma inferiori a quelle necessarie per acquistare l'alloggio. Lo scopo sarebbe quindi ugualmente di carattere sociale e per Arezzo Casa dovrebbe compiersi a costo zero in quanto il canone dovrebbe coprire l'ammortamento del mutuo, ed a mutuo ripagato garantirebbe comunque un incremento del patrimonio.

Entrando nello specifico, é stato possibile verificare che operazioni di questo genere, se finanziate interamente con i canali ordinari, non riescono a garantire l'equilibrio costiricavi. Sarebbe necessario che i Comuni interessati, in considerazione delle finalità comunque di carattere sociale di questo tipo di interventi, si facessero carico almeno di una parte dei costi quali l'acquisto dell'area, le opere di urbanizzazione e simili.

Proprio in base a questo tipo di valutazioni si é quindi abbandonato il progetto di realizzazione di 20 alloggi in Comune di Capolona dove non esistevano agevolazioni di alcun genere, e si é invece scelto di partecipare al bando regionale per l'incremento di abitazioni in locazione con due localizzazioni nei Comuni di San Giovanni Valdarno e Castel San Niccolò. Si tratta di due interventi ai quali Arezzo Casa ha concorso in veste di operatore privato e che, usufruendo di un contributo regionale a fondo perduto, consentiranno di incrementare il patrimonio sociale e di offrire all'utenza complessivamente circa 50 nuove abitazioni a canone concordato la cui entità consentirà di sostenere l'onere del mutuo bancario. Sarà così garantita l'autosufficienza rispetto all'attività ordinaria della Società.

Confermiamo infine la volontà di partecipazione diretta della Società ad alcune iniziative facenti parte del Programma Ministeriale denominato "Contratti di Quartiere II" localizzate nel Comune di Sansepolcro.

Purtroppo, la stasi generata dalla crisi della precedente amministrazione e dalle successive elezioni hanno rallentato il programma, ma Arezzo Casa resta disponibile negli stessi termini già concordati e sta cercando di riallacciare i contatti in merito con l'Amministrazione comunale.

RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE E CONTROLLANTI

Non sussistono rapporti.

NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI POSSEDUTE DALLA SOCIETA'

Non si rilevano.

NUMERO E VALORE NOMINALE DELLE AZIONI PROPRIE E DELLE AZIONI O QUOTE DI SOCIETA' CONTROLLANTI ACQUISTATE O ALIENATE DALLA SOCIETA' NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

Non si rilevano.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELLA GESTIONE

Nel periodo successivo alla chiusura della gestione, sono avvenuti alcuni fatti che hanno avuto influenza diretta e indiretta sullo stesso esercizio 2006 e che potranno averne sugli sviluppi futuri dell'attività sociale.

In primo luogo segnaliamo che é stato come ogni anno predisposto ed approvato dal Consiglio di Amministrazione e dall'Assemblea del L.O.D.E. il programma triennale degli interventi 2007/2009.

Si tratta di uno strumento previsto specificamente dal Contratto di Servizio, che anche quest'anno si alimenta in gran parte con i fondi derivanti dalle vendite degli alloggi effettuate in attuazione della Legge n.560/1993.

In proposito rileviamo che finalmente, sia pure con procedure alquanto macchinose, la Regione Toscana ha stabilito in maniera univoca le modalità di rendicontazione degli introiti e di autorizzazione dei programmi di reinvestimento. E' attualmente in corso una attenta verifica congiunta tra gli uffici della Società e quelli regionali preposti riguardo alla documentazione inviata dai Comuni e dalla stessa Arezzo Casa. Al termine della verifica, si dovrebbe finalmente ottenere il nulla osta all'impiego dei fondi giacenti e dare il via all'attuazione degli interventi.

Infine, in materia di personale dipendente, é stata presentata domanda di pensionamento da parte del Direttore dell'Area Tecnica con decorrenza dal 1 ottobre. Sulle modalità e sui tempi con cui avverrà la sostituzione si riferirà in sede di consuntivo 2007.

E' stato inoltre collocato in quiescenza il Direttore Generale a partire dal 1 febbraio 2007. In quest'ultimo caso, tuttavia, in considerazione delle pressanti necessità organizzative e gestionali e dell'esperienza maturata dall'arch. Lani, si é ritenuto opportuno prolungare il rapporto in forma di collaborazione coordinata e continuativa per ulteriori due anni.

Da ultimo, sempre in materia di organico, si sta valutando se provvedere ad aumentare in via definitiva di una unità la dotazione di personale con qualifica di usciere-centralinista, per motivi legati alla necessità di garantire costantemente il servizio di interfaccia con l'utenza e di sorveglianza degli accessi alla sede.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Per quanto riguarda il futuro, si prevede uno sviluppo abbastanza regolare delle iniziative in corso e in generale di tutta l'attività della Società.

Saranno proseguiti gli interventi di manutenzione programmata avviati, e si prevede di mantenere anche il consueto livello di manutenzione ordinaria.

Si cercherà di intensificare ulteriormente per quanto possibile l'attività di recupero della morosità, pur tenendo presenti i limiti oggettivi connessi all'utenza dell'edilizia residenziale pubblica.

Si proseguirà anche nell'attuazione dei programmi di nuova costruzione già in corso o in procinto di iniziare secondo il piano triennale dei lavori.

Tutto questo dovrebbe confermare l'andamento positivo a livello gestionale, tecnico ed economico di Arezzo Casa.

Gli amministratori in questa sede desiderano esprimere il loro ringraziamento a tutto il personale dipendente che ha collaborato positivamente al buon andamento dell'attività sociale, ed in particolare a chi ha contribuito alla redazione del bilancio.

PROPOSTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE ALL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI

Il Consiglio di Amministrazione invita i Soci ad approvare il bilancio di esercizio al 31.12.2006, sia nel complesso che in ogni singola posta dello stato patrimoniale, del conto economico e della nota integrativa, oltre alla presente relazione sulla gestione della Società.

Propone inoltre di destinare l'utile di esercizio di € 117.093,00 come previsto dallo Statuto, art.25: per il 5% a riserva legale (€ 5.855,00), per il 5% a riserva statutaria (€ 5.855,00), per il rimanente (€ 105.383,00) a riserva straordinaria per integrare le necessità di manutenzione e pronto intervento del patrimonio.

Arezzo, 27.3.2007"

Si apre quindi la discussione tra i presenti.

La rag. Camaiani illustra in dettaglio le varie poste di bilancio.

Il Presidente, ripresa la parola, sottolinea alcuni aspetti salienti della gestione, ed in particolare:

- che per la prima volta dopo molti anni é in euqilibrio, oltre al bilancio nel suo complesso, anche la gestione tipica al netto delle rendite finanziarie;
- che le aspettative di semplificazione e di snellimento operativo create dalla riforma sono andate in parte deluse, in quanto Arezzo Casa della società per azioni ha solo la forma ma non la sostanza, essendo ancora legata a vecchi schemi di natura puramente assistenzialistica;
- che il canone medio applicato ad Arezzo risulta tra i più elevati della Toscana, dato che la Società é l'unico soggetto gestore a verificare la totalità delle autocertificazioni presentate dagli assegnatari mentre nelle altre provincie si procede a campione o non si verifica affatto.

In conclusione, Losi dà un giudizio estremamente positivo della gestione e del risultato di bilancio.

Il Presidente del Collegio dei Revisori dr. Arcangioli conferma sostanzialmente il giudizio positivo sul bilancio, evidenziando in particolare la situazione di equilibrio strutturale raggiunta ed il buon livello di autonomia

finanziaria e di liquidità. Conferma anche la correttezza delle proposte del Presidente in merito alla destinazione degli utili.

Al termine della discussione il Consiglio,

- Visto il progetto di bilancio consuntivo dell'esercizio 2006 comprendente Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa;

- Sentita la relazione del Presidente sulla gestione;

- Sentito quanto riferito dal Presidente del Collegio Sindacale;

con il parere favorevole del Direttore Generale all'unanimità dei voti espressi in forma palese

D E L I B E R A

- di approvare il bilancio consuntivo 2006 comprensivo di tutti gli allegati descritti in premessa, nonché dell'allegato Riclassificazione dei Costi e dei Ricavi, che si depositano agli atti di ufficio;

- di trasmettere per la prescritta approvazione il bilancio, unitamente alla Relazione del Collegio Sindacale, all'Assemblea Ordinaria dei Soci che viene convocata per il giorno 29 Aprile 2007.

O M I S S I S

IL PRESIDENTE
Pedro LOSI

IL SEGRETARIO
dr. Paolo Francesco CHIANUCCI

VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI

DEL 27 APRILE 2007

L'anno 2007 (duemilasette), il giorno 27 (ventisette) del mese di Aprile in Arezzo alle ore 10,30 presso la sede sociale posta in Arezzo - Via Margaritone n.6, previa convocazione prot.n.2470 in data 02.4.2006 diramata in conformità a quanto previsto dalla Legge e dallo Statuto sociale, si è riunita in seconda convocazione l'Assemblea Ordinaria della Società Arezzo Casa S.p.a.

Sono presenti i Soci sotto elencati con l'indicazione delle rispettive quote del capitale sociale:

- Comune di Arezzo, in persona dell'Assessore Alessandro Caporali, delegato dal Sindaco, per una quota di € 1.040.182;
- Comune di Anghiari, in persona del Vice Sindaco avv. Riccardo La Ferla, delegato dal Sindaco, per una quota di € 51.766;
- Comune di Caprese Michelangelo, in persona del Consigliere Zeno Milanini, delegato dal Sindaco, per una quota di € 20.722;

- Comune di Castelfocognano, in persona dell'Assessore Marsilio Maggi, delegato dal Sindaco, per una quota di € 24.466;
- Comune di Cavriglia, in persona del sig. Fabrizio Segoni, delegato dal Sindaco, per una quota di € 102.570;
- Comune di Lucignano, in persona dell'Assessore Sig. Mario Del Zonzo, delegato dal Sindaco, per una quota di € 25.116;
- Comune di Montevarchi, in persona dell'Assessore Sig. Moreno Grassi, delegato dal Sindaco, per una quota di € 243.230;
- Comune di Ortignano Raggiolo, in persona del Sindaco, per una quota di € 6.916;
- Comune di Poppi, in persona dell'Assessore Luciano Pancini, delegato dal Sindaco, per una quota di € 61.334;
- Comune di San Giovanni Valdarno, in persona dell'Assessore Sig. Fabrizio Segoni, delegato dal Sindaco, per una quota di € 259.870;
- Comune di Sansepolcro, in persona del Consigliere Luigi Bivignani, delegato dal Sindaco, per una quota di € 158.496;

- Comune di Stia, in persona dell'Assessore Tiziano Checcacci, delegato dal Sindaco, per una quota di € 45.838;
- Comune di Terranuova Bracciolini, in persona dell'Ass.re Sig. Marcello Naldini, delegato dal Sindaco, per una quota di € 91.416.

Il totale del capitale sociale rappresentato é quindi pari ad € 2.131.922 su 3.120.000.

Sono inoltre presenti i signori:

- LOSI sig. Pedro, Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- BERBEGLIA avv. Luca, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione;
- ARCANGIOLI dr. Pierangelo, Presidente del Collegio Sindacale;
- CARBINI rag. Francesco, Sindaco Effettivo;
- CARLONI rag. Vittorino, Sindaco Effettivo.

Assistono alla seduta i signori LANI arch. Franco, Direttore Generale della Società, CHIANUCCI dr. Paolo Francesco, Direttore Area Affari Generali della Società che svolge funzioni di segretario verbalizzante, CAMAIANI rag. Patrizia, Direttore Area Contabilità della Società.

Il Presidente, constatata la validità della seduta per la presenza del numero legale di Soci che rappresentano complessivamente il 68,33% del capitale sociale, dichiara aperta l'Assemblea per la trattazione del seguente Ordine del Giorno:

1) Approvazione Bilancio di esercizio al 31.12.2006 e deliberazioni relative;

2) Rinnovo organi societari ai sensi dei nn. 2,3, 1° comma, art. 2364 Codice Civile;

3) Varie ed eventuali

In merito al primo punto il Presidente Losi dà lettura del progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2006, che presenta un utile di € 117.093, che propone di destinare come segue:

€ 5.855 a riserva legale;

€ 5.855 a riserva statutaria;

€ 105.383 a riserva straordinaria per manutenzione e pronto intervento.

Il Presidente del Collegio dei Sindaci Revisori dr. Pierangelo Arcangioli legge la relazione del Collegio Sindacale.

Segue quindi la discussione, nel corso della quale vengono forniti tutti i chiarimenti del caso.

In particolare, il Presidente Losi illustra per sommi capi l'attività sociale svolta nell'anno trascorso, i problemi sorti e i rimedi adottati. Evidenzia che il bilancio 2006 è il primo da vari anni che si chiude in attivo anche senza considerare le rendite finanziarie, fatto che dimostra un consolidamento globale della situazione di Arezzo Casa.

Espone quindi la situazione dei più importanti cantieri in corso di attuazione e di quelli che si stanno progettando, soffermandosi in particolare sui programmi integrati di San Giovanni Valdarno e Castel San Niccolò ai quali la Società partecipa in virtù della collaborazione instaurata con le due amministrazioni comunali interessate. Compiacendosi per i due interventi avviati, Losi auspica che anche altri Comuni vogliano indirizzarsi su iniziative analoghe da realizzare in collaborazione con Arezzo Casa.

Il Presidente si sofferma poi sull'entità del canone medio pari ad € 105,08 e sulla sua destinazione. Sottolinea che il livello di canone praticato nella provincia di Arezzo risulta tra i più elevati della Toscana motivando con il fatto

che la Società, a differenza degli Enti Gestori operanti nelle altre provincie, verifica telematicamente per mezzo dell'Anagrafe Tributaria la totalità delle dichiarazioni dei redditi prodotte dagli assegnatari, evitando così fenomeni di erosione fraudolenta degli affitti.

Losi accenna quindi al programma triennale di interventi che sembra finalmente in procinto di essere approvato dai competenti Organi regionali.

Sottolinea infine che a livello governativo sembra che stia maturando un clima di grande consapevolezza della centralità del problema casa. Si augura quindi che a tali acquisizioni faccia riscontro un adeguato programma di investimenti nel settore che sta progressivamente esaurendo le risorse interne.

Prende quindi la parola il Presidente dei Sindaci Revisori dr. Arcangioli il quale legge ed illustra la relazione del Collegio Sindacale, concludendo che nulla osta all'approvazione del bilancio.

Al termine della discussione, all'unanimità dei voti dei presenti espressi in forma palese, l'Assemblea

d e l i b e r a

- di approvare il bilancio consuntivo al 31.12.2006 corredato dei relativi allegati;
- di approvare la destinazione dell'utile proposta dal Presidente Losi.

Si passa quindi a trattare il secondo punto all'Ordine del giorno, riguardante il rinnovo degli organi societari.

Il Presidente ricorda che con l'odierna assemblea di approvazione del bilancio 2006 il Consiglio di Amministrazione ed il Collegio dei Revisori sono in scadenza, avendo espletato il proprio mandato per tre esercizi.

Sarebbe quindi compito dell'assemblea odierna provvedere alla nomina dei nuovi Amministratori e Sindaci. In proposito, tuttavia, Losi fa presente che la Legge 27.12.2006 n.296 (Legge Finanziaria 2007) all'articolo 1, comma 729, ha disposto che i componenti il Consiglio di Amministrazione degli enti come Arezzo Casa possono essere in numero non superiore a tre, cinque nelle società con capitale superiore ad una soglia che sarà stabilita entro il 30 giugno con decreto del Presidente del Consiglio. Dalla data di emanazione del decreto decorrerà poi un termine di tre mesi per l'adeguamento degli statuti.

Si pone quindi il problema di evitare la ripetizione in un breve arco di tempo di complesse e onerose assemblee straordinarie e di non dar luogo a nomine e successive revoche che potrebbero originare situazioni di contenzioso.

L'organizzazione CISPEL, che raggruppa tutti gli enti economici del settore dei servizi pubblici, ha suggerito una proroga a termine degli amministratori attuali fino all'entrata in vigore delle nuove disposizioni, dopo di che sarà possibile in un'unica assemblea modificare lo Statuto e designare i nuovi amministratori; nessun problema invece per il Collegio Sindacale che può essere nominato per tre esercizi non essendo interessato dalle nuove disposizioni. A tale proposito, il Presidente propone all'Assemblea il rinnovo degli attuali Sindaci Revisori con la sola sostituzione del supplente dr. Pietro Benedetti, che rinuncia per motivi personali, con il dr. Riccardo Rossi. Questo perché gli attuali componenti hanno operato con grande impegno e capacità, sia nella loro funzione di controllo e verifica sia nell'attività di consulenza svolta in favore

degli organi e uffici della Società, manifestando grande disponibilità.

Prende la parola il rappresentante del Comune di Arezzo Assessore Caporali il quale, associandosi alla proposta del Presidente per quanto riguarda il rinnovo del Collegio Sindacale, manifesta la contrarietà propria e dell'amministrazione di cui fa parte all'ipotesi di proroghe degli attuali amministratori oltre la scadenza di legge del 30 giugno; precisa che, qualora a tale data non sia ancora stato emanato il decreto attuativo del Presidente del Consiglio, l'Assemblea dovrà comunque procedere alla nomina dei nuovi componenti il Consiglio.

Il Presidente del Collegio Sindacale dr. Arcangioli, avuta la parola, conferma che è possibile non procedere alla nomina del Consiglio nell'assemblea odierna, stabilendo sin d'ora che l'assemblea sarà riconvocata entro il 30 giugno per approvare le modifiche statutarie in forma straordinaria e successivamente la nomina degli amministratori in forma ordinaria.

Al termine della discussione, all'unanimità dei voti dei presenti espressi in forma palese, l'Assemblea

d e l i b e r a

- di nominare il Collegio Sindacale per la durata di tre esercizi con la seguente composizione:

- Arcangioli dr. Pierangelo, Presidente;
- Carbini rag. Francesco, Membro effettivo;
- Carloni rag. Vittorino, Membro effettivo;
- Mascarucci rag. Fabrizio, Membro supplente;
- Rossi rag. Riccardo, Membro supplente;

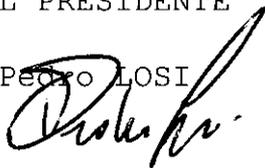
- di confermare ai Sindaci il compenso previsto dall'art.23 dello statuto sociale.

Si stabilisce inoltre di riconvocare l'assemblea entro e non oltre il 30 giugno 2007 per provvedere alla variazione dello statuto sociale ed alla nomina del Consiglio di Amministrazione.

Alle ore 11,35, non essendoci altri argomenti da trattare né richieste di intervento, il Presidente dichiara chiusa la seduta.

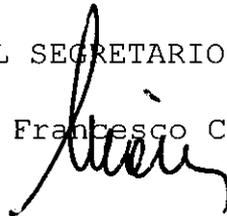
IL PRESIDENTE

Pietro LOSI



IL SEGRETARIO

dr. Paolo Francesco CHIANUCCI



AREZZO CASA S.P.A.

Sede in VIA MARGARITONE , 6 - 52100 AREZZO (AR) Capitale sociale Euro 3.120.000,00 I.V.

Relazione del Collegio Sindacale esercente attività di controllo contabile

Signori Azionisti della AREZZO CASA S.P.A.

Parte prima**Relazione ai sensi dell'art. 2409-ter, primo comma, lettera c) del Codice Civile**

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2006 della società AREZZO CASA S.P.A. . La responsabilità della redazione del bilancio compete all'organo amministrativo della società AREZZO CASA S.P.A.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

2. Il nostro esame è stato condotto secondo gli statuiti principi per la revisione contabile. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale.

3. A nostro giudizio, il sopramenzionato bilancio nel suo complesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società AREZZO CASA S.P.A. per l'esercizio chiuso al 31/12/2006, in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio.

Parte seconda**Relazione ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile**

1. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2006 la nostra attività è stata ispirata alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale raccomandate dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri.

2. In particolare:

- Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dell'atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
 - Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
 - Mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione trasmessaci, abbiamo valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione,
3. Nel corso dell'esercizio, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli amministratori sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. Possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o in contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
4. Il Collegio Sindacale non ha riscontrato operazioni atipiche e / o inusuali.
5. Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile, né esposti di alcun genere né ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
6. Per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31/12/2006 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della Vostra Società ai sensi dell'articolo 2409-ter del Codice Civile rimandiamo alla prima parte della nostra relazione.
7. Gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile.
8. Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio positivo di Euro **117.093,00** e si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	37.441.507,00
Passività	Euro	32.733.066,00
- Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	4.591.348,00
- Utile dell'esercizio	Euro	117.093,00
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	5.535.169,00
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	5.497.650,00
Differenza	Euro	37.519,00
Proventi e oneri finanziari	Euro	234.438,00
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	
Proventi e oneri straordinari	Euro	30.501,00
Risultato prima delle imposte	Euro	302.458,00

Imposte sul reddito
Utile dell'esercizio

Euro
Euro

185.365,00
117.093,00

9. Ai sensi dell'art. 2426 del Codice Civile; punto 5, il Collegio Sindacale ha espresso il proprio consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e ampliamento per Euro 67.859,00.
10. Dall'attività di vigilanza e controllo non sono emersi fatti significativi suscettibili di segnalazione o di menzione nella presente relazione.
11. Per quanto precede, il Collegio Sindacale non rileva motivi ostativi all'approvazione del bilancio di esercizio al 31/12/2006, né ha obiezioni da formulare in merito alla proposta di deliberazione presentata dal Consiglio di Amministrazione per la destinazione del risultato dell'esercizio.

Arezzo, lì 13 Aprile 2007

Il Collegio Sindacale

Firmato

Presidente Collegio Sindacale Arcangioli Dott. Pierangelo

Sindaco effettivo

Carbini Rag. Francesco

Sindaco effettivo

Carloni Rag. Vittorino