

NOTA INTEGRATIVA**Nota Integrativa Parte Iniziale**

Il bilancio chiuso al 31/12/2019 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

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

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

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

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

Ai fini della comparabilità dei saldi di bilancio, ai sensi dell'art. 2423 ter, quinto comma del Codice Civile, si è provveduto a riclassificare i saldi dell'esercizio precedente.

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

Criteri di redazione

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

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

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

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

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

Ai sensi dell'art. 5 L.R. 77 del 03/11/1998 Arezzo Casa eroga un servizio sociale di interesse generale,

ponendosi come soggetto unitario nei confronti dell'utenza anche nel lato attivo dei contratti di locazione relativi al patrimonio immobiliare affidato.

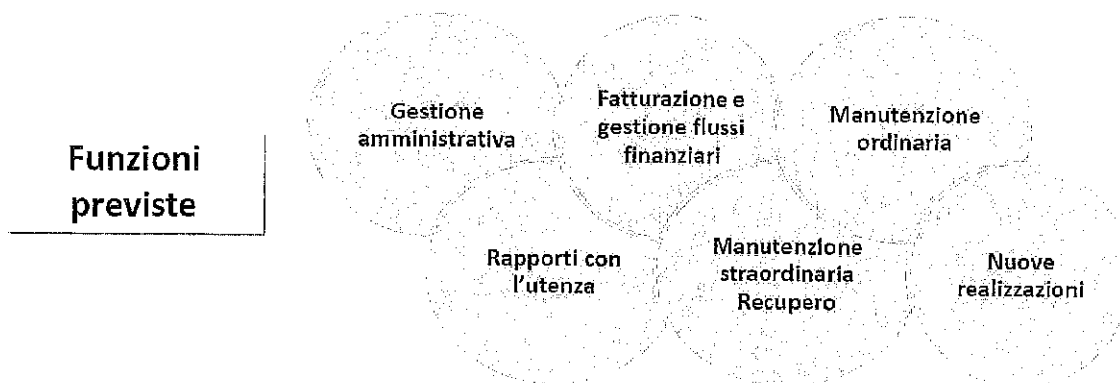
Ad Arezzo Casa sono inoltre attribuite le funzioni inerenti le manutenzioni, i recuperi, le ristrutturazioni e le nuove realizzazioni di alloggi E.R.P. di proprietà dei Comuni Soci.

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

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

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

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



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

A seguito dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 il D.L. 17 Marzo 2020 n. 18 (c.d. "Cura Italia") ha tra l'altro disposto il differimento automatico a 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio del termine per la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del bilancio 2019.

E' passato, dunque al 29 maggio il termine entro il quale dovrà essere consegnato il progetto di bilancio per la visione e la relazione dell'organo di controllo.

Criteria applicati nella valutazione dei valori di Bilancio

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni Immateriali	Aliquota applicata
COSTI DI IMPIANTO E DI AMPLIAMENTO	
Costi di costituzione della Società	20%
CONCESSIONI, LICENZE, MARCHI E DIRITTI SIMILI	
Software in licenza d'uso	33%
ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	
Manutenzioni straordinarie finanziate con fondi propri	Diviso n. 5 esercizi
Recupero, risanamento, ristrutturazioni beni di Terzi finanziate con fondi propri	Diviso n. anni durata della società

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Immobilizzazioni Materiali	Aliquota applicata
TERRENI E FABBRICATI	
Terreni	
Fabbricati	3%
Fabbricati in concessione realizzati con fondi propri	Diviso n. anni durata della società
IMPIANTI E MACCHINARI	
Impianti e macchinari	7,50%
ALTRI BENI	
Mobili e arredi	12%
Macchine elettroniche	20%
Automezzi	25%

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

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

Si attesta che il valore netto dei beni rivalutati risultante in bilancio non eccede il costo di sostituzione del suddetto fabbricato, fondatamente attribuibile in relazione alla capacità produttiva e al valore di mercato.

Gli immobili Patrimoniali, categoria residuale che comprende tutti gli immobili che non sono merce, strumentali per natura o per destinazione, sono principalmente gli immobili abitativi non utilizzati direttamente e non destinati alla vendita. In pratica, gli immobili civili destinati alla locazione (categorie catastali da A/1 ad A/9 e A/11), per i quali la dottrina maggioritaria non riconosce deterioramento fisico o tecnico e che quindi non hanno dato luogo ad ammortamento (vedi anche OIC n. 16).

Si rileva che il valore dei Beni Patrimonio iscritti a bilancio è inferiore al valore di mercato come si può evincere dalla perizie estimative effettuate in occasione dell'accensione dei mutui ipotecari sui suddetti immobili.

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

Immobilizzazioni finanziarie

Non esistono immobilizzazioni finanziarie,

Crediti

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

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

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

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

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

Non risultano crediti assistiti da garanzie.

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

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

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

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

Le attività per imposte anticipate connesse ad una perdita fiscale sono state rilevate in presenza di ragionevole certezza sul loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un congruo periodo di tempo che preveda redditi imponibili e/o differenze temporanee imponibili sufficienti ad utilizzare le perdite riportabili.

Attività finanziarie dell'attivo circolante

Nell'attivo circolante non risultano attività finanziarie.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale e sono rappresentate dalle giacenze di banca cc/cc postali e cassa regolarmente riconciliate con le situazioni contabili rilevate al 31/12/2019.

Ratei e risconti attivi

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

Fondi per rischi ed oneri

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

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

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

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

Tattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

E' stato determinato in conformità all'art. 2120 c.c. e riflette l'effettivo debito maturato nei confronti dei dipendenti alla data del 31 dicembre 2019, dedotte le anticipazioni corrisposte e aumentato della rivalutazione di legge.

Debiti

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

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

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

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

I debiti con scadenza oltre l'esercizio successivo sono costituiti in gran parte dai rientri, vincolati alle destinazioni previste dalle leggi di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, da versare nelle contabilità speciali intestate al Lode di Arezzo, accese presso la tesoreria dello Stato e derivano dalle rateizzazioni nei confronti dei cessionari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ivi inclusi gli incassi derivanti dalle rinunce al diritto di prelazione sul riacquisto degli immobili (ex art. 28 comma 9 Legge 513/77 ex Legge 560/93 e successive integrazioni) nonché dei versamenti da effettuare a favore dei fondi di cui alle Leggi Regionali 2/2019 e n. 5/2014.

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

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

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

Valori in valuta

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

Ratei e risconti passivi

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

Costi e ricavi

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

Informazioni sullo Stato Patrimoniale Attivo

A) Crediti verso Soci

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

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

B) Immobilizzazioni

B.1) Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 3.939.835 (€ 6.006.787 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:4)

4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili € 11.048 (€ 11.061 nel precedente esercizio).

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI							
	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2018	Valore al 01/01/2019	Acquisizioni	Ammortamenti	Valore al 31/12/2019
Immobilizzazioni lorde							
Costi di impianto e di ampliamento	132.410	132.410	0	0	0	0	0
Diritti utilizzazione opere ingegno	210.993	199.932	11.061	11.061	11.050	11.063	11.048
TOTALE	343.403	332.342	11.061	11.061	11.050	11.063	11.048

6) Immobilizzazioni in corso e acconti € 3.927.081 (€ 5.751.292 nel precedente esercizio);

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

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

I movimenti della voce sono esposti nella tabella seguente:

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI - SPESE INCREMENTATIVE SU IMMOBILI DEI COMUNI					
Costo	Valore al 31/12/2017	Valore al 01/01/2019	Acquisizioni	Cantieri collaudati	Valore al 31/12/2019
<i>Immobilizzazioni lorde</i>					
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	5.995.726	5.995.726	1.486.193	3.554.838	3.927.081
TOTALE	5.995.726	5.995.726	1.486.193	3.554.838	3.927.081

Si espone qui di seguito la situazione dei cantieri in corso al 31/12/2019:

Utilizzi ex Legge 560/1993

Arezzo Ex Scuola S. Gemignano recupero 5 alloggi	1.112.790
Civitella in Val di Chiana Località Tegoletto Via Molinara 5 ail.	543.390
Montevarchi Via Costituzione ripristino coperture e infissi	113.391
Cortona Località Farneta ARE ex Casadel Popolo	2.423
Cortona ARE ex Scuola di San Lorenzo	33
Capolona Via Gramsci	2.574
Viciomaggio-Tegoletto	3.878
Alloggi di risulta anno 2018	281.233
	2.059.710

Utilizzi ex Legge 96/96 POR 2019

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

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

Sansepolcro Ex Manifattura Tabacchi 12 alloggi	243.972
	243.972

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

Poppi Badia Prataglia ex Hotel Verdeluna 6 alloggi	723.596
	723.596

Contributo Comune di Subbiano

Subbiano Località Santa Mama 1 alloggio	22.000
---	--------

Contributo Comune di Castiglion Fiorentino

Castiglion Fiorentino ex Palazzo Banti lavori di compl.	1.706
---	-------

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

Pieve S. Stefano Via Martiri della Libertà 38 1 alloggio	88.281
Poppi Località Sala 1 alloggio	101.968
	190.249

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

Arezzo Via Malpighi 6/14 rifacim. coperture e smalt. amianto	308.010
Arezzo Via Laparelli Pitti n. 83/5	12.842
Arezzo Via Darwin n. 9	7.376
Arezzo Via Montale n.91/93/95	506
	328.733

Nel corso dell'anno 2019 si è provveduto all'attuazione del programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica L. 80/2014 4^a tranche, sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria per il ripristino di n. 62 alloggi di risulta per un importo complessivo pari ad Euro **252.932**

Si è provveduto a saturare l'impegno della legge 560/93 anno 2018 per ripristinare n. 11 alloggi di risulta per un importo complessivo pari ad Euro **29.123**

Totale Voce B.I 6) Immobilizzazioni in corso e acconti € 3.691.990

Voce B.I.7) Altre Immobilizzazioni Immateriali

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI - UTILIZZO FONDI PROPRI						
Costo	Valore storico	Totale Ammortamenti	Valore 01/01/2019	Acquisizioni	Ammortamento esercizio in corso	Valore al 31/12/2019
Immobilizzazioni lorde						
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	361.242	116.808	244.434	0	7.637	236.797
TOTALE	361.242	116.808	244.434	0	7.637	236.797

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

Si espone qui di seguito la situazione dei cantieri in corso al 31/12/2019:

Interventi di manutenzione e recupero finanziati con fondi propri

Castel Focognano Rassina 5 alloggi	26.988
Sansepolcro Ex Ospedale	34.158
Pieve S. Stefano rifacimento coperture	68.816
Bibbiena Le Monache 21 alloggi	46.281
Bibbiena Le Monache Tetto Chiesa stipiti e facciate fabbricato	185.000
	361.242
Ammortamento	-124.445
	236.797

Totale Voce B.I 7) Altre Immobilizzazioni Immateriali € 236.797

Totale Voce B.I Immobilizzazioni Immateriali € 3.939.835

B II) Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 15.395.496 (€ 15.288104 nel precedente esercizio).

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

1. Terreni e fabbricati € 6.206.995 (€ 6.236.509 nel precedente esercizio);

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	Esercizio precedente	Ammortamenti	Valore al 31/12/2018	Valore al 01/01/2019	Acquisizioni	Rivalutazione	Ammortamenti	Valore al 31/12/2019
Terreni e fabbricati								
Terreni	678.241		678.241	678.241				678.241
Terreni non edificabili	11.600		11.600	11.600	734			12.334
	678.241		678.241	678.241	734			690.575
Fabbricati								
Fabbricati ad uso diretto	2.864.249	1.133.291	1.730.958	1.730.958	25.521		86.310	1.670.169
Fabbricati ad uso magazzino	35.076		35.076	35.076				35.076
	2.899.325	1.133.291	1.766.034	1.766.034	25.521		86.310	1.705.245

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

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

Fabbricati ultimati in proprietà destinati alla locazione

Immobilizzazioni	Costo storico	Valore al 31/12/2018	Valore al 01/01/2019	Acquisizioni	Valore esercizio corrente
Interventi costruttivi ultimati	5.765.668	5.765.668	5.765.668	30.540	5.796.208
A detrarre finanziamento regionale	-1.985.033	-1.985.033	-1.985.033		-1.985.033
Valore di bilancio	3.780.635	3.780.635	3.780.635	30.540	3.811.175

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

2. Impianti e macchinari € 12.327 (€ 13.882 nel precedente esercizio);

	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2018	Valore al 01/01/2019	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
Impianti e macchinari	20.733	6.851	13.882	13.882		1.555	12.327
Totale	20.733	6.851	13.882	13.882		1.555	12.327

4. Altri beni € 540.132 (€ 562.375 nel precedente esercizio);

Immobilizzazioni lorde	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2018	Valore al 01/01/2019	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
Mobili e arredi	136.311	118.368	17.943	17.943	4.660	5.901	16.702
Macchine per ufficio elettroniche	118.394	106.778	11.676	11.676	5.170	6.122	10.663
Automezzi	72.266	68.149	4.117	4.117		2.805	1.312
Attrezzature	49.639	48.669	970	970		526	444
Beni strumentali inferiori a 516,46	9.876	9.876	0	0	338	338	0
Totale	382.663	351.840	34.649	34.649	10.165	15.692	29.122

Fabbricati in concessione ultimati (oltre il finanziamento autorizzato)

Cantieri oltre il finanziamento autorizzato	
Arezzo ex Socca 30 alloggi	207.042
Arezzo ex Socca 30 alloggi	97.033
Laterina Ponticino 6 alloggi	156.344
Loro Ciuffenna località Monticello 6 alloggi	22.121
S. Giovanni Valdarno 18 alloggi	128.152
Pratovecchio Pancaldi 8 alloggi	63.869
	674.562
A detrarre ammortamento	-163.551
	511.011

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

5 Immobilizzazioni in corso e acconti € 8.636.042 (€ 8.475.337 nel precedente esercizio)

Fabbricati in corso di realizzazione in concessione					
Immobilizzazioni lorde	Valore al 31/12/2018	Valore al 01/01/2019	Avanzamenti lavori anno 2019	Cantieri collaudati anno 2019	Valore al 31/12/2019
Interventi costruttivi in corso	8.475.338	8.475.338	1.309.622	1.148.918	8.636.042
TOTALE	8.475.338	8.475.338	1.309.622	1.148.918	8.636.042

Interventi costruttivi in corso ed acconti	Saldi al 31/12/2019
Utilizzi Legge 560/93	
Arezzo Peep S. Donnino 12 alloggi	1.682.467
Montevarchi Località Levanella 16 alloggi	1.471.385
Poppi località Sala 5 alloggi	655.276
Sestino Via Mosconi 4 alloggi	629.432
Civitella della Chiana Località Ciggiano NC 4 alloggi	392.376
Piano Nazionale di Edilizia Abitativa DPCM 16/07/2009	
Arezzo Pescaiola 15 alloggi	1.456.975
Montevarchi Levanella 8 alloggi	1.329.367
Fondi ex Gescal DGRT 337/2015	
Arezzo Villaggio Gattolino 2 alloggi + servizi	98.678
D.G.R. 58/2011	
Styia Località Papiano 4 alloggi	20.295
	7.736.250
Interventi costruttivi di proprietà	
S. Giovanni Valdarno Cetinale n. 9 alloggi da completare	899.791
Totale interventi costruttivi in corso e acconti	8.636.042

Totale Voce B.II Immobilizzazioni Materiali € 15.395.496

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B) € 19.335.331

C) Attivo Circolante

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

C II) CREDITI

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 7.294.220 (€ 7.688.016 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso utenti	1.067.258	607.471	1.674.729	- 6.059	1.668.670
Verso utenti "minimi"	307.645	461.467	769.112	- 769.112	-
Crediti tributari	79.335	-	79.335		79.335
Imposte anticipate	129.803		129.803		129.803
Verso altri (clienti diversi)	2.903.042	2.513.370	5.416.413	-	5.416.413
Totale	4.487.083	3.582.308	8.069.392	- 775.171	7.294.220

Crediti – Distinzione per scadenza

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

VOCE	ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	DAL 2° AL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	OLTRE IL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	AL 31/12/2019	AL 31/12/2018	DIFFERENZE
C.II.1 CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI						
Alloggi e locali ERP	727.084	384.723	100.000	1.211.807	819.860	391.947
fondo rischi su crediti	-6.059			-6.059	-4.099	-1.960
Alloggi e locali ERP crediti minimi	307.645	307.645	153.822	769.112	1.256.636	487.524
Fondo rischi su crediti minimi	-307.645	-307.645	-153.822	-769.112	-1.256.636	-487.524
Verso acquirenti di alloggi ERP per debito residuo	81.832	65.466	57.282	204.580	206.379	-1.799
Clienti diversi	258.342			258.342	319.860	-61.518
totale C.II.1	1.061.199	450.189	157.282	1.668.670	1.341.999	326.671
C.II.5 bis CREDITI TRIBUTARI	79.335			79.335	111.969	-32.634
C.II.5 ter CREDITI Tributari per imposte anticipate	129.803			129.803	86.038	43.765
	209.138			209.138	198.007	11.131
C.II.5-quarter CREDITI VERSO ALTRI						
Crediti verso Comuni LODE di AREZZO	195.656			195.656	450.439	-254.783
Crediti causa cantiere Capolona	0			0	33.416	-33.416
Crediti verso Regione Toscana per Finanziamenti	2.346.627	2.346.627		4.693.254	5.109.698	-416.444
Anticipazioni e crediti diversi	74.761			74.761	51.391	+23.370
Anticipi a professionisti	38.807			38.807	96.893	-58.086
Crediti verso Condomini Gestiti	214.089			214.089	192.008	+22.081
Crediti verso Ass. Alloggio incendiato		7.272		7.272	7.272	
Crediti verso Ministero Beni Culturali			159.471	159.471	159.471	
Crediti verso Comuni per anticipazioni contributi sfratti	33.102			33.102	47.423	-14.321
totale C.II.5 quarter	2.903.042	2.353.899	159.471	5.416.413	6.148.010	-731.599
TOTALE CREDITI C.II	4.173.379	2.804.088	316.753	7.294.220	7.688.016	-393.796

I crediti complessivamente sono diminuiti del 5% rispetto all'anno precedente, passando da euro 7.668.016 a euro 7.294.220 per le dinamiche evidenziate nei paragrafi che seguono.

La voce "Crediti utenti alloggi e locali ERP" sono valutati in euro 1.205.748 con esposizione al netto dei fondi svalutazione così composti:

- Euro 646.425 per svalutazione crediti minimi accantonati esercizi precedenti;
- Euro 6.059 per svalutazione crediti 0,50 % anno 2019;
- Euro 122.687 per svalutazione crediti minimi esercizio 2019.

In considerazione dei valori dei crediti minimi svalutati e poi recuperati negli esercizi successivi: anno 2018 recuperati (euro 411.468), anno 2019 recuperati (euro 571.928) nell'esercizio 2019 si è provveduto a svalutare prudenzialmente i crediti relativi agli insoluti alla data del 31/12/2018 per un importo totale pari ad euro 122.687.

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

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio è stato utilizzato il fondo svalutazione crediti minimi per complessivi euro 610.211 di cui euro 571.928 per crediti svalutati negli esercizi precedenti e recuperati nell'esercizio in corso ed euro 38.283 per crediti eliminati definitivamente dal bilancio.

Per maggiore chiarezza sono esposti i crediti portati a perdita negli esercizi precedenti ai sensi del D.L. 83/2012 "crediti minimi" non ancora riscossi alla data del 31/12/2019 per un importo di euro 769.112 creando un fondo svalutazione ad hoc, in quanto è necessario monitorare le vicende successive relative ai predetti crediti che:

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

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

Crediti verso utenti per canoni di locazione

Anno	Totale annuo canoni emessi	Insoluti maturati nell'anno	%	Morosità residua al 31/12/2019	%
2006	3.490.708	437.875	12,54		
2007	3.460.032	427.657	12,36		
2008	3.680.007	593.382	16,12		
2009	3.524.022	445.073	12,63		
2010	3.592.113	405.505	11,29		
2011	3.409.166	374.554	10,99		
2012	3.572.480	508.086	14,22		
2013	3.421.751	386.999	11,31		
2014	3.642.389	546.894	15,01		
2015	3.568.723	358.371	10,04		-
2016	3.920.086	507.311	12,94		-
2017	3.960.685	470.187	11,87		-
2018	4.077.788	421.918	10,35	3.518	0,09
2019	4.083.676	563.935	13,81	563.395	13,81
Morosità complessiva				566.913	

Crediti verso utenti per servizi a rimborso

2006	979.850	149.418	15,25	23	-
2007	923.215	149.182	16,16	12	-
2008	966.558	161.937	16,75	45	-
2009	995.619	150.201	15,09	305	-
2010	1.300.512	176.474	13,57	723	0,06
2011	1.320.549	176.244	13,35	820	0,06
2012	1.675.873	282.199	16,84	524	0,03
2013	1.616.975	238.104	14,73	600	0,04
2014	1.002.431	259.748	25,91	636	0,06
2015	796.709	134.981	16,94	1.380	0,17
2016	952.725	128.454	13,48	4.067	0,43
2017	896.107	109.770	12,25	3.973	0,44
2018	921.083	109.657	11,91	9.368	1,02
2019	955.006	215.254	22,54	215.254	22,54
Morosità complessiva				237.730	

Nel totale complessivo della morosità pari ad euro 1.211.807 sono compresi inoltre gli insoluti per prezzo di cessione alloggi con versamenti rateali euro 18.961; rimborso spese lavori euro 54.242; rimborso spese legali euro 54.932; compensi per gestioni condominiali euro 36.366; IVA euro 137.524; indennità di mora euro 44.099 altre voci minori per euro 86.494.

La voce "**Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P.**" (assegnatari alloggi ex ATER ed ex Demanio dello Stato) pari ad euro 204.580 evidenzia il residuo credito, per rate di capitale e di interessi non scadute al 31.12.2019 sorto a fronte delle cessioni di alloggi E.R.P. fatte a tutto il 2019, ai sensi della Legge 560/93 e della Legge Regionale n. 5/2014.

Nell'anno 2019 sono state incassate rate d'ammortamento per un importo complessivo di euro 72.178 e sono stati venduti n. 2 alloggi con pagamento rateale per euro 70.378.

I crediti in discorso, al momento dell'effettivo incasso (rientro), dovranno essere versati nel c/c aperto presso la Filiale di Firenze della Banca d'Italia; trovano quindi riscontro nella corrispondente voce del passivo (14 altri debiti), iscritta per euro 204.580, pari alla somma tra le rate di capitale ed interessi non scaduti.

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

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

CREDITI TRIBUTARI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	
IRES versamenti acconti anno 2019	21.454	36.512	-	15.058
IRES a credito	23.095	32.070	-	8.975
IRAP versamenti acconti	24.200	33.320	-	9.120
Imposta sostitutiva rivalutazione TFR	422	-	-	422
IRES a rimborso per deduz. IRAP preced. esercizi	5.942	5.942	-	-
IVA da dichiarazione annuale	4.222	4.125	-	97
Totale crediti tributari	79.335	111.969	-	32.634

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

Imposte anticipate

Nella voce CII 5 ter) "imposte anticipate" è indicato l'ammontare netto delle minori imposte (129.803) che si pagheranno in futuro in conseguenza delle differenze temporanee tra normativa civilistica e normativa fiscale, il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi di imposta risulta ragionevolmente certo nella capienza del reddito imponibile atteso.

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

Sul Conto Economico dell'esercizio il riversamento della fiscalità anticipata ha determinato un effetto positivo netto di euro 43.765.

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

La voce "**Crediti verso Regione Toscana**" (euro 4.693.254) esprime il credito dei finanziamenti approvati ma non erogati. La liquidazione degli stati di avanzamento dei cantieri in corso di esecuzione è stata effettuata da questa Società nel rispetto dei contratti di appalto stipulati con le imprese appaltatrici e con i professionisti.

Si precisa in proposito le modalità di erogazione dei finanziamenti:

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

Tali crediti sono riepilogati nella tabella seguente:

Crediti Regione Toscana	Finanziato	Erogato	Da Erogare
Edilizia Agevolata			
S. Giovanni Valdarno	€ 930.523	€ 651.366	€ 279.157
Castel S. Niccolò	€ 1.054.510	€ 738.157	€ 316.353
	€ 1.985.033	€ 1.389.523	€ 595.510
Finanziamento per sviluppo e qualificazione erp			
Misura "b" D.C.R. 43/2009 D.D. 5110/2009	€ 7.207.701	€ 7.096.898	€ 110.803
Misura "c" D.C.R. 43/2009 D.D. 5110/2010	€ 1.169.719	€ 1.169.719	€ -
	€ 8.377.420	€ 8.266.617	€ 110.803
Contributi sostegno alla locazione per morosità incolpevole			
	€ 125.185	€ -	€ 125.185
	€ 125.185	€ -	€ 125.185
Finanziamento fondi ex Gescal			
Interventi localizzati DGR 337/2015	€ 889.274	€ -	€ 889.274
Poppi Piazza della Libertà	€ 129.228	€ 128.145	€ 1.083
	€ 1.018.502	€ 128.145	€ 890.357
Finanziamento programma recupero alloggi ERP			
DGR n. 6210/2015			
lettera a)	€ 605.283	€ 605.283	€ -
lettera b)	€ 1.959.825	€ 1.869.894	€ 89.931
Legge 80/2014 art. 4 comma 1) annualità 2018	€ 275.344	€ 275.344	€ -
Legge 80/2014 art. 4 comma 1) annualità 2019	€ 276.780	€ -	€ 276.780
	€ 3.117.232	€ 2.750.521	€ 366.711
Finanziamento piano Nazionale Edilizia Abitativa			
DPCM 16/07/2009 Montevachi Levanella	€ 1.360.000	€ 1.224.000	€ 136.000
DPCM 16/07/2009 Arezzo Pesciola 15 alloggi	€ 2.528.050	€ 758.413	€ 1.769.637
	€ 3.888.050	€ 1.982.413	€ 1.905.637
Finanziamento DGR 78/2019 e DD21606 del 20/12/2019			
Recupero alloggi di risulta	€ 187.762	€ -	€ 187.762
	€ 187.762	€ -	€ 187.762
Finanziamento DGR 58/2011			
Interventi costruttivi	€ 511.290	€ -	€ 511.290
	€ 511.290	€ -	€ 511.290
Totale	€ 19.022.712	€ 14.517.219	€ 4.693.254

I crediti verso Condomini gestiti sono pari ad euro 214.089 riguardano le anticipazioni effettuate da questa Società per il pagamento dei servizi, per conto dei condomini gestiti che verranno rendicontate e recuperate nel corso dell'esercizio successivo al momento dell'approvazione dei bilanci consuntivi da parte delle assemblee condominiali come previsto dalla legge.

I crediti verso Comuni del LODE di Arezzo pari ad euro 195.656 rappresentano la somma dei crediti vantati da questa Società nei confronti dei Comuni del Lode di Arezzo. Ai sensi dell'articolo 11 comma 6 lett. j) D.Lgs 118/2011 sono state effettuate le verifiche e le attestazioni relativamente ai reciproci rapporti di debito/credito ancora aperti al termine dell'esercizio.

Gli altri crediti (euro 313.413) sono dettagliati come segue:

Altri Crediti	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Crediti causa cantiere Capolona edilizia agevolata	-	33.416	- 33.416
Anticipazioni e crediti diversi	74.761	51.391	23.370
Anticipi a legali per pratiche morosità in corso	38.807	96.893	- 58.086
Credito verso Assicurazione per alloggio incendiato	7.272	7.272	-
Crediti verso Comuni per contributi prevenzione sfratti	33.102	47.423	- 14.321
Crediti verso Ministero Beni Culturali	159.471	159.471	-
Totale Altri Crediti	313.413	395.866	- 82.453

Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti

Esistenza Iniziale	4.099
Utilizzi dell'Esercizio	-
Accantonamenti dell'esercizio	6.059
Valore al 31/12/2019	6.059

Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti Minimi

Esistenza Iniziale	1.256.636
Utilizzi dell'Esercizio	-
Accantonamenti dell'esercizio	122.687
Valore al 31/12/2019	769.112

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

Crediti – Ripartizione per area geografica

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

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

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.668.670	1.341.999
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	79.335	79.335
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	129.803	129.803
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	5.416.413	6.148.010
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	7.294.220	7.699.147

C III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**6) Altri titoli**

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

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

C IV) Disponibilità Liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 9.381.405 (€ 11.077.588 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	11.075.529	-1.698.121	9.377.408
Denaro e altri valori in cassa	2.059	1.938	3.997
Totale disponibilità liquide	11.077.588	-1.696.183	9.381.405

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

Le disponibilità liquide sono dettagliate come segue:

DISPONIBILITA' LIQUIDE	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione d'esercizio
C/c bancari con destinazione non vincolati	6.797.148	8.450.514	- 1.653.366
C/c bancari con destinazione vincolata	2.447.038	2.447.038	-
C/c postali	133.222	177.978	- 44.756
Danaro e valori in cassa	3.997	2.059	1.938
Totale disponibilità liquide	9.381.405	11.077.588	- 1.696.185

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

Della giacenza complessiva pari ad euro 9.381.405 euro 6.356.666 sono finalizzati agli utilizzi previsti dalla legislazione vigente. (allegati "D" Deliberazione C.R.T. 38/2006)

La residua liquidità, pari ad euro 3.024.739 depositata sui conti correnti bancari e postali è destinata a fronteggiare gli impegni a breve iscritti nel passivo del bilancio.

D) Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 66.235 (€ 66.205 nel precedente esercizio).

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

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

RISCONTI ATTIVI	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Esercizio corrente
Premi assicurativi	63.619	1.921	65.540
Altri risconti attivi	2.586	-1.891	695
Totale ratei e risconti attivi	66.205	30	66.235

Totale Attivo

36.078.435

Il totale dell'attivo è diminuito circa del 10,00% passando da euro 40.127.943 dell'anno precedente a euro 36.078.435 per effetto delle dinamiche dei cantieri collaudati nel corso dell'esercizio che sono entrati a far parte del patrimonio dei comuni soci.

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

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari ad € 5.865.475 (€ 5.734.106 nel precedente esercizio).

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

Patrimonio Netto	Consistenza iniziale	Pagamento dividendi	Altri movimenti	Utile/Perdita d'esercizio	Consistenza finale
Capitale Sociale	3.120.000	0	0	0	3.120.000
Riserva legale	38.443	0	6.568	0	45.011
Riserva Statutaria	38.443	0	6.568	0	45.011
Altre riserve:					
- Riserva rischi generici stima	1.409.906	0	0	0	1.409.906
- Riserva straordinaria manutenzione	691.974	0	118.231	0	810.205
- Riserva rivalutazione DL 185/2008	435.340	0	0	0	435.340
Totale	5.734.106	0	131.368	0	5.865.475
Utile/Perdita d'esercizio	131.368	0	0	73.756	73.756
Totale Patrimonio Netto	5.865.474	0		73.756	5.939.230

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

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

	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	3.120.000	Capitale		-
Riserva legale	45.011	Utili	A-B	45.011
Riserve statutarie	45.011	Utili	A-B	45.011
Totale	3.210.022			
Quota non distribuibile				-

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

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Riserva straordinaria	810.206	Utili	A-B-D	810.206
Riserva da conferimento	1.409.906	Capitale	A-B-D	1.409.906
Riserva di rivalutazione	435.340	Utili	A-B-D	435.340
Totale	2.655.452			
Residua quota disponibile				2.655.452

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

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

Possibilità di utilizzazione

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

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

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

Il totale del patrimonio netto è aumentato circa dell' 1% rispetto all'anno precedente passando da euro 5.865.474 a euro 5.939.230 per effetto dell'utile conseguito nell'esercizio corrente.

B) Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 1.245.623 (€ 880.911 nel precedente esercizio). A questi vanno aggiunti euro 141.101 per indennità di mora in quanto come previsto dalla normativa vigente entra a far parte del reddito IRES al momento dell'incasso. Tale voce comprende gli stanziamenti atti a fronteggiare costi ed oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile e non correlabili a specifiche voci dell'attivo, dei quali alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile, sulla base degli elementi disponibili.

	Altri fondi
Valore di inizio esercizio	880.911
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamenti nell'esercizio	905.624
Utilizzo nell'esercizio	540.912
Totale variazioni	364.712
Valore di fine esercizio	1.245.623

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

FONDI PER RISCHI ED ONERI	Esercizio precedente	Utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
F.do rischi spese legali cause in corso	35.682	35.682	-	-
F.do disagio economico art. 32-bi L.R. 96/96	62.784	46.999	-	15.785
F.do controversia INPS Arezzo	468.182	156.770	429.843	741.255
F.do manutenzione alloggi di risulta	140.060	140.060	152.720	152.720
F.do manutenzione stabili	174.204	161.401		12.803
Fondo per oneri da restituire alla Regione Toscana			323.060	
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	880.912	540.912	905.623	1.245.622

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

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

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

Nel corso del 2019, in esito alla ricognizione ed al costante monitoraggio dei contenziosi in corso, sulla base dell'evoluzione processuale delle controversie pendenti, non è stato ritenuto necessario operare ulteriori accantonamenti;

Fondo Sociale Situazioni Disagio Economico è costituito dallo 0,50% delle entrate annue dei canoni di locazione previsto dalla Legge Regionale 96/96 articolo 32 bis modificata dalla Legge Regionale n. 41/2015. L'accantonamento di tale posta è stato abilitato con l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 2/2019, pertanto restano da gestire le rimanenze non ancora utilizzate pari ad euro 15.784.

Fondo rischi Regione Toscana è relativo alla eventuale possibilità di restituzione dei fondi relativi al saldo lavori del cantiere in Arezzo Villaggio Gattolino. E' oggetto di riesame da parte degli uffici regionali la documentazione relativa al collaudo tecnico-amministrativo delle opere.

Fondo rischi controversia INPS comprende l'accantonamento delle somme pretese dall'INPS per le seguenti cause in corso di definizione:

- **Causa 1 - RGN 871-566/2018**) per la parte dei contributi minori riguardanti il personale ex ATER per il periodo 10/2009 a 09/2014 vedi atto di notifica n. 30720170001026481000 del 13/10/2017. La società in data 16/11/2017 ha proposto opposizione ai sensi dell'art. 24, V e VI comma, D.Lgs 46/99 eccependo la nullità dell'avviso e contestando la debenza delle somme richieste sia nell'anche nel *quantum*, anche per l'intervenuta prescrizione di parte delle somme richieste, chiedendo altresì la sospensione dell'esecutività dello stesso avviso. Il Giudice del Lavoro con provvedimento del 28/11/2017 ha fissato per la discussione della causa l'udienza del 28/03/2018, senza accogliere l'istanza di sospensione ritenendo non sussistenti i gravi motivi. Con sentenza n. 177/2018 del 16/05/2018 il Giudice del lavoro ha accolto parzialmente il ricorso annullando l'avviso di addebito emesso nei confronti della Società, ma ha dichiarato la parte ricorrente debitrice, per l'accertamento oggetto di giudizio, nei confronti dell'INPS delle contribuzioni relative al Fondo di garanzia per il TFR, al Fondo di Integrazione salariale, agli assegni familiari e per la disoccupazione involontaria, per gli interi anni oggetto di accertamento e la condanna al pagamento dell'importo suddetto con gli accessori di legge dal dovuto al saldo. In data 30/11/2018 la società si è opposta alla sentenza presentando ricorso presso la Corte di Appello di Firenze sezione lavoro l'udienza di discussione è fissata per il giorno 2 Aprile 2019. In data 2

Aprile 2019 la causa 871/2018(Ricorso Arezzo Casa) viene riunita alla causa 566/2018(Ricorso INPS) avverso la stessa sentenza e viene rinviata al 02 Luglio 2019.

In tale data per carico di ruolo viene ulteriormente rinviata al 19 Novembre 2019.

Il 19 Novembre 2019 considerata la complessità delle questioni giuridiche coinvolte dai motivi di appello relativi sia alla soggettazione di Arezzo Casa alla contribuzione minore sia all'applicabilità al caso in esame delle singole discipline relative alle singole voci di contributi minori richiesti, per approfondire lo studio la causa viene rinviata al 28 Gennaio 2020.

In data 28 Gennaio 2020 la corte ritiene che hai fini della decisione è opportuno ricalcolare l'importo delle singole pretese contributive con riferimento al periodo non prescritto 06/2010-09/2014 e assegna all'INPS il termine fino al 27/03/2020 per il deposito di sintetiche note correlate di conteggio ed ad Arezzo Casa fino al 17/04/2020 per eventuali note di replica e rinvia la discussione al 28 Aprile 2020.

In conseguenza delle disposizioni relative all'emergenza covid-19, la causa viene rinviata d'ufficio al 17 Novembre 2020

Totale avviso € 452.731,02.= (contributi+sanzioni+interessi);

- **Causa 2 - RGN 12/2019)** per la parte dei contributi minori riguardanti il personale assunto dopo il 01/03/2004, periodo da 01/2016 al 02/2018 avviso n. 30720180001493080000 del 24/11/2018. La parte previdenziale inizialmente era versata ad INPDAP poi trasferita d'ufficio nel 2019 nella matricola privata, con conseguente trasmissione degli uniemens avvenuta nel primo semestre del 2019. Dal 01/2017, per tutti gli assunti a far data dal 1 Marzo 2004, l'IVS viene versata nella matricola privata. L'8 Gennaio 2019, unitamente all'istanza di sospensione della provvisoria esecutività del provvedimento, l'udienza viene fissata per il 13 Marzo 2019. In data 13 Marzo 2019 previa sospensione per gravi motivi dell'esecutività dell'avviso di addebito opposto la sentenza viene rinviata al 16 Novembre 2019. In tale data il giudice ammette la prova testimoniale richiesta da parte ricorrente e viene rinviata l'escussione dei due testi di parte al 28 Aprile 2020. In conseguenza delle disposizioni normative relative all'emergenza covid-19, la causa viene rinviata d'ufficio al 3 Novembre 2020.
Totale avviso di € 31.731,43.= (contributi+sanzioni+interessi);
- **Causa 3 - RGN 1003/2019)** per la parte dei contributi minori riguardanti il personale ex ATER per il periodo 01/2009 a 09/2009 vedi atto di notifica n. 30720190001046966000 del 09/09/2019, in data 28/10/2019 considerata la copiosa produzione giurisprudenziale di parte ricorrente e la misura dell'importo oggetto dell'avviso d'addebito impugnato, il giudice fissa la discussione per il giorno 1 Aprile 2020 e sospende l'esecutorietà dell'avviso d'addebito. In conseguenza delle disposizioni normative relative all'emergenza covid-19, la causa viene rinviata d'ufficio al 7 Ottobre 2020.
Totale avviso di € 89.923,58.= (contributi+sanzioni+interessi);
- **Causa 4 - RGN 1004/2019)** per la parte dei contributi minori riguardanti il personale ex ATER per il periodo 04-05/2011 e 10/2013 vedi atto di notifica n. 30720190001048582000 del 09/09/2019, in data 28/10/2019 considerata la copiosa produzione giurisprudenziale di parte ricorrente e la misura dell'importo oggetto dell'avviso d'addebito impugnato, il giudice fissa la discussione per il giorno 1 Aprile 2020 e sospende l'esecutorietà dell'avviso d'addebito.
- In conseguenza delle disposizioni normative relative all'emergenza covid-19, la causa viene rinviata d'ufficio al 7 Ottobre 2020.
Totale avviso di € 698,32.= (contributi+sanzioni+interessi);
- **Causa 5 - RGN 1005/2019)** per la parte dei contributi minori riguardanti il personale ex ATER per il periodo dal 6/2015 al 2/2019 vedi atto di notifica n. 30720190001050307000 del 09/09/2019, in data 28/10/2019 considerata la copiosa produzione giurisprudenziale di parte ricorrente e la misura dell'importo oggetto dell'avviso d'addebito impugnato, il giudice fissa la discussione per il giorno 1 Aprile 2020 e sospende l'esecutorietà dell'avviso d'addebito.

In conseguenza delle disposizioni normative relative all'emergenza covid-19, la causa viene rinviata d'ufficio al 7 Ottobre 2020.

Totale avviso di € 195.234,72.= (contributi+sanzioni+interessi);

- **Causa 6 - RGN 1060/2019** per la parte dei contributi minori riguardanti il personale assunto dopo il 01 Marzo 2004 per il periodo dal 1/2005 al 12/2009 vedi atto di notifica n. 30720190001069715000 del 24/09/2019, in data 11/11/2019 il Giudice, considerato che la richiesta di sospensiva del provvedimento impugnato appare fondata sia tenendo presente sia la consistenza dell'importo ingiunto sia la copiosa produzione giurisprudenziale di parte ricorrente sospende l'esecutorietà del provvedimento impugnato. L'udienza viene fissata per il giorno 1 Aprile 2020.
- In conseguenza delle disposizioni normative relative all'emergenza covid-19, la causa viene rinviata d'ufficio al 7 Ottobre 2020.
Totale avviso di € 78.251,25.= (contributi+sanzioni+interessi);
- **Causa 7 - RGN 1061/2019** per la parte dei contributi minori riguardanti il personale assunto dopo il 01 Marzo 2004 per il periodo 8-9/2014, 12/2017, dal 3/2018 al 1/2019 vedi atto di notifica n. 30720190001174944000 del 24/09/2019, in data 11/11/2019 il Giudice, considerato che la richiesta di sospensiva del provvedimento impugnato appare fondata sia tenendo presente sia la consistenza dell'importo ingiunto sia la copiosa produzione giurisprudenziale di parte ricorrente sospende l'esecutorietà del provvedimento impugnato. L'udienza viene fissata per il giorno 1 Aprile 2020.
- In conseguenza delle disposizioni normative relative all'emergenza covid-19, la causa viene rinviata d'ufficio al 7 Ottobre 2020.
Totale avviso di € 25.109,16.= (contributi+sanzioni+interessi);
- **Causa 8 - RGN 1222/2019** per la parte dei contributi minori riguardanti il personale assunto dopo il 01 Marzo 2004 per il periodo dal 1/2010 al 12/2012, 7/2014 e dal 2/2019 al 3/2019 vedi atto di notifica n. 30720190001857985000 del 23/11/2019, in data 19/12/2019, considerata la copiosa produzione giurisprudenziale di parte ricorrente e la misura dell'importo oggetto dell'avviso d'addebito impugnato, il Giudice fissa la discussione per il giorno 1 Aprile 2020 e sospende l'esecutorietà dell'avviso d'addebito.
- In conseguenza delle disposizioni normative relative all'emergenza covid-19, la causa viene rinviata d'ufficio al 7 Ottobre 2020.
Totale avviso di € 100.825,79.= (contributi+sanzioni+interessi).

Totale € 974.505,.= (contributi+sanzioni+interessi). Occorre detrarre da tale importo i versamenti effettuati da questa società sempre con "riserva di ripetizione" pari ad euro 233.130 per poter ottenere il rilascio del DURC regolare. Pertanto l'importo accantonato a titolo prudenziale risulta essere pari ad euro 731.345.

Fondo manutenzione stabili e il fondo manutenzione alloggi di risulta accolgono l'accantonamento effettuato per i lavori di manutenzione straordinaria commissionati nell'esercizio alle ditte appaltatrici, ma non ancora ultimati al 31.12.2019 e l'utilizzo per gli interventi ultimati nel 2019, del fondo accantonato al 31/12/2018.

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

Fondo svalutazione crediti per indennità di mora pari ad euro 141.101 (euro 105.335 esercizio precedente) evidenzia la parte di dubbio incasso dell'indennità di mora rilevata fra i proventi finanziari, per competenza, relativa ai canoni fatturati e non pagati entro la scadenza prevista dalla legge regionale 2/2019;

Fondo Svalutazione crediti indennità di mora	
Anno precedente	€ 105.335
Riscossioni riferite ad anni precedenti	€ 8.980
Insoluti anno in corso	€ 44.746
Situazione al 31/12/2019	€ 141.101

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Il Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività voce C per complessivi € 713.779 (€ 780.510 nel precedente esercizio).

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	780.510
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamenti nell'esercizio	87.054
Utilizzo nell'esercizio	153.785
Totale variazioni	66.731
Valore di fine esercizio	713.779

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

L'importo di euro 713.779 è pari a quanto la società avrebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla chiusura dell'esercizio.

D) Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività al valore nominale per complessivi € 6.822.004 (€ 7.997.064 nel precedente esercizio).

Nella valutazione dei debiti aventi scadenza superiore al termine dell'esercizio successivo e soggetti a ordinari tassi di mercato non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto gli effetti sono stati ritenuti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

L'attualizzazione dei debiti non è stata effettuata in quanto gli effetti sono irrilevanti rispetto al non attualizzato.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	3.471.464	- 147.682	3.323.782
Debiti verso fornitori	804.580	- 274.195	530.385
Debiti tributari	219.317	- 105.314	114.003
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	49.009	- 4.418	44.591
Altri debiti	3.452.694	- 643.451	2.809.243
Totale	7.997.064	- 1.175.060	6.822.004

Debiti – Distinzione per scadenza

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

VOCE	ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	DAL 2° AL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	OLTRE IL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	AL 31/12/2019	AL 31/12/2018	DIFFERENZE
D.04 DEBITI VERSO BANCHE	147.682	590.728	2.585.372	3.323.782	3.471.464	
D.07 DEBITI VERSO FORNITORI	530.385			530.385	804.580	
D.12 DEBITI TRIBUTARI	114.003			114.003	219.317	
D.13 DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA	44.591			44.591	49.009	
D.14 ALTRI DEBITI						
Gestione.Spec. Reg.ex CER non vinc.art. 25 L.513/77	0			0	779	-779
Gestione.Spec. L.560/93	350.000	534.639		884.639	726.626	
Gestione Speciale rientri vincolati a scadere	81.832	65.466	57.282	204.580	206.379	
Fondo sociale regionale ERP 0,50% fino al 31/03/2015				0	325.885	
Fondo residuo gettito canonici			180	180	221.493	+21.073
Fondo sociale regionale 1%					155.213	+32.395
Fondo sociale regionale 3% art. 31 L.R. 2/2019	50.000	48.314		98.314	0	+32.395

Depositi cauzionali	15.000	60.000	358.012	433.012	522.456	
Comuni LODE di Arezzo contratto di servizio	250.000	203.567	100.000	553.567	478.552	
Debiti diversi	334.022	103.357		437.379	588.192	
Misura sperimentale sfratti Finanziamento Regionale	75.443			75.443	131.216	
Misura sperimentale sfratti Finanziamento Ministeriale	122.129			122.129	95.903	
totale altri debiti D.14	1.278.426	1.015.343	515.474	2.809.243	3.452.694	
TOTALE DEBITI D.	2.115.087	1.606.071	3.100.846	6.822.004	7.997.064	-375.140

I debiti complessivamente sono diminuiti di circa 14,80% rispetto all'anno precedente, passando da euro 7.997.064 a euro 6.822.004, per le dinamiche evidenziate nei paragrafi che seguono.

Debiti – Ripartizione per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	3.323.782	3.323.782
Debiti verso fornitori	530.385	530.385
Debiti tributari	114.003	114.003
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	44.591	44.591
Altri debiti	2.809.243	2.809.243
Debiti	6.822.004	6.822.004

Debiti verso banche

I debiti per *mutui passivi* comprendono:

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

Debiti Verso Banche (mutui passivi)	Scadenti entro l'esercizio successivo	Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo
Mutuo ipotecario 25 alloggi San Giovanni Valdarno e 22 alloggi Castel San Niccolò	124.460	497.840	1.991.082
Mutuo ipotecario 12 alloggi in Foiano della Chiana	23.222	92.888	594.290
Totale	147.682	590.728	2.585.372

Debiti verso fornitori

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

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Debiti verso fornitori	530.385	804.580	- 274.195

Debiti Tributarî sono pari ad euro 114.003 (euro 219.317 esercizio precedente).

Sono variati come segue:

Debiti Tributarî	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	3.072	2.844	228
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	23.578	30.586	- 7.008
IVA da versare	2.350	92.475	- 90.125
Totale	29.000	125.905	- 96.905

Gli importi per ritenute corrispondono a quanto versato entro il 16 Gennaio 2020.

Debiti per imposte su reddito d'esercizio

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Ires	65.133	35.361	29.772
Irap	19.870	24.239	- 4.369
	85.003	59.600	25.403

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

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Sono variati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Debiti verso enti previdenziali	44.591	49.009	- 4.418

L'importo di euro 44.591 è composto da:

- euro 25.076 per contributi INPS IVS e contributi minori versati entro il 16 Gennaio 2020;
- euro 192 per contributi INPS Solidarietà versati entro il mese di Gennaio 2020;
- euro 778 per contributi INPS compensi collaboratori versati dalla Società nel mese di Gennaio 2020;
- euro 193 per INPDAP previdenza e credito versati entro il mese di Gennaio 2020;
- euro 18.239 per oneri previdenziali INPDAP su retribuzioni dei dipendenti del mese di Dicembre 2019 versati dalla Società nel mese di Gennaio 2020;
- euro 113 per trattenute sindacali effettuate sulle retribuzioni del mese di Dicembre 2019.

Altri debiti

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
ALTRI DEBITI			
Verso Comuni soci	553.567	478.552	75.015
Verso Regione Toscana fondi vincolati al reinvestment	884.819	1.429.996	- 545.177
Verso Regione Toscana rientri vincolati a scadere	204.580	206.379	- 1.799
Verso assegnatari e locatari per depositi cauzionali	433.012	522.456	- 89.444
Verso altri	733.265	815.311	- 82.046
	2.809.243	3.452.694	- 643.451

Il debito verso Comuni Lode di Arezzo, pari a euro 553.567 esprime il debito nei confronti dei Comuni Soci per canone concessorio, al lordo delle decurtazioni previste dall'art. 14 lett. b), c) e d) del contratto di servizio attualmente in vigore. L' utilizzo delle somme derivanti da canone concessorio deve comunque essere vincolato al settore dell'ERP e rendicontato come previsto dalle normative regionali attualmente in vigore.

Il debito verso Regione Toscana fondi vincolati Gestione Speciale pari a euro 884.819 (art.4 e10 del DPR 30.12.1972, 1036, art 25 Legge 8.8.1977 n. 513) esprime l'ammontare degli incassi derivanti dalle cessioni degli alloggi ERP, dalle rinunce al diritto di prelazione sul riacquisto degli immobili (art.28 comma 9, Legge 513/77; art. 13, Legge 560'93 e dall' art. 11 della Legge Regionale n. 5 /2014) nonché dagli accantonamenti effettuati a favore dei fondi di cui all'art. 23 L.R. n. 96/96 e all' art. 29 della Legge Regionale 2/2019.

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

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

I fondi della Gestione Speciale devono essere obbligatoriamente destinati:

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

Il debito è espresso al netto dei crediti ammessi in compensazione sorti a fronte dei corrispettivi riconosciuti dalla Regione Toscana per la gestione dei suddetti rientri. Nel corso dell'anno 2019 si è provveduto alla rendicontazione delle risorse disponibili.

In data 16/04/2019 la Regione Toscana con delibera n. 512 ha approvato il programma di reinvestimento per l'anno 2019 del LODE di Arezzo per un importo pari ad euro 3.700.000.

Nel corso dell'esercizio parte delle somme della gestione speciale è stata utilizzata per liquidare gli stati di avanzamento degli interventi in corso, in attesa delle erogazioni regionali che a causa della normativa vigente, ed in particolare del cosiddetto Patto di Stabilità, risultano sempre più tardive. Questa modalità di utilizzo permette di evitare controversie, blocco dei lavori e richiesta di interessi da parte delle imprese appaltatrici. Le somme vengono immediatamente reintegrate al momento dell'erogazione dei finanziamenti da parte della Regione Toscana.

I debiti espressi nel bilancio 2019 rappresentano gli incassi derivanti dai versamenti degli utenti che al momento del contratto di vendita hanno optato per un pagamento rateale del prezzo d'acquisto; per gli alloggi Ex Ater è pari ad euro 46.738, per gli alloggi Ex Demanio ammonta ad euro 7.303. Le riscossioni per il diritto di prelazione ai sensi della stessa Legge 560/93 ammontano ad euro 42.674,

Nel corso dell'anno 2019 sono stati venduti n. 3 alloggi inseriti nel piano di vendita predisposto ai sensi

della legge Regionale n. 5 del 22/01/2014 dall'assemblea dei Comuni del Livello Ottimale di esercizio con un incasso pari ad euro 80.442:

- Pieve Santo Stefano Via Martiri della Libertà n. 3 pagamento rateale in 15 anni acconto 30% sul prezzo d'acquisto € 14.608
- Pieve Santo Stefano Via martiri della Libertà n. 14 pagamento rateale in 15 anni acconto 30% sul Prezzo d'acquisto € 13.805
- Bucine Via Senese n. 33 pagamento in unica soluzione € 52.029

Sono stati effettuati inoltre tre versamenti per riscattare anticipatamente gli alloggi in ammortamento per un importo complessivo pari ad euro 15.767:

- Pian di Scò Faella Via Vittorio Emanuele n.15 € 4.139
- Caviglia Via G di Vittorio n. 18/3 € 4.254
- Arezzo Via del Vingone n. 13 € 7.374

Nella tabella di seguito vengono riepilogate le variazioni intervenute nei fondi della Gestione Speciale alla data del 31/12/2019 (allegati d) DGR 4710):

Situazione fondi Gestione Speciale al 31/12/2017

	2017	€ 2.617.773,45	ai sensi della Legge 96/96 e succ. integrazioni
	2017	€ 1.403.316,06	ai sensi della Legge 560/93 e succ. integrazioni
		€ 4.021.089,51	Disponibilità per interventi
Programma di reinvestimento 2019		€ 3.700.000,00	Delibera Giunta Regione Toscana n. 61 del 29/01/2018 Nostra lettera del 28/11/2018 per richiesta autorizzazione Regione Toscana
			Delibera C.d.A. n. 4 del 01/02/2019 Nostra lettera del 08/02/2019 per richiesta autorizzazione Regione Toscana con trasmissione allegati
			Delibera del LODE di Arezzo n. 3 del 01/03/2019
			Delibera Giunta Regione Toscana n. 512 del 16/04/2019
		€ 321.089,51	Residuo
Esercizio 2018	Accantonamenti		
	€ 157.111,48	ai sensi della Legge 560/93 e succ. integrazioni	
	€ 32.394,93	ai sensi della Legge 96/96 e succ. integrazioni	
	€ 189.506,41	Totale accantonato al 31/12/2018	
Esercizio 2019	Accantonamenti		
	€ 318.344,07	ai sensi della Legge 560/93 e succ. integrazioni	
	€ 55.879,16	ai sensi della Legge 96/96 e succ. integrazioni	
	€ 374.223,23	Totale accantonato al 31/12/2019	
	€ 884.819,15	Totale fondi disponibili per il reinvestimento	

I debiti da versare al momento dei rientri corrispondono all'ammontare non scaduto (euro 204.580) dei crediti per capitale e interessi da cessione di alloggi emessi nell'esercizio 2019, mentre l'ammontare scaduto e non incassato è commentato fra gli altri crediti del circolante.

Da versare al momento dei rientri:

Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi		€ 204.580
---	--	-----------

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

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

La legge regionale n. 2/2019 prevede che gli enti gestori provvedano inoltre all'accantonamento al *Fondo Sociale ERP*, calcolato nella misura del 3% delle entrate dai canoni di locazione (art. 31) per l'anno 2019 il fondo risulta essere pari ad euro 98.314.

I *debiti per Depositi Cauzionali utenti* rappresentano l'importo complessivo delle cauzioni versate dagli utenti al momento della consegna degli alloggi e locali ERP (433.012). L'ammontare del debito è al netto dell'importo di euro 101.478, imputato alle sopravvenienze attive dell'esercizio per avvenuta rilevazioni delle cauzioni, incamerate a ristoro di parte delle spese sostenute da Arezzo Casa per il ripristino degli alloggi restituiti da utenti cessati alla chiusura dell'esercizio.

I *debiti nei confronti dei beneficiari* sono relativi ai finanziamenti per il sostegno alla locazione per la prevenzione degli sfratti per morosità incolpevole, si riferiscono al residuo degli stanziamenti previsti dal D.G.R. Toscana n 443 del 24.04.2018 per euro (120.682); ed euro (95.903) che rappresenta il residuo dei finanziamenti liquidati ai Comuni e gestiti da questa Società per l'anno 2019 ai sensi del D.G.R. n. 15400 del 25/09/2018 6^a Tranche.

Nella voce residuale relativa agli **altri debiti** sono comprese le somme dovute ad associazioni di inquilini per euro (8.900), euro (189.663) sono debiti verso condomini gestiti per quote fatturate ma ancora non incassate, euro (36.015) rappresentano debiti verso condomini per quote incassate da versare nei relativi cc/cc condominiali La restante parte rappresenta i debiti nei confronti del personale dipendente per salario accessorio da erogare nel corso dell'anno 2020 come previsto dal CCNL e arretrati della vacanza contrattuale di competenza 2019 da erogare anche questi nel mese di Marzo 2020.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	3.471.464	3.471.464		3.471.464
Debiti verso fornitori			804.580	804.580
Debiti tributari			219.317	219.317
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			49.009	49.009
Altri debiti			3.452.694	3.452.694
Totale debiti	3.471.464	3.471.464	4.525.600	7.997.064 +

E) Ratei e Risconti passivi

I ratei passivi sono pari ad euro 268 relativamente all'acquisto di giornali e quotidiani nel mese di Dicembre 2019 liquidati nel mese di Gennaio 2020.

I risconti passivi ammontano complessivamente a euro 21.216.426 (euro 24.498.590 nel precedente esercizio).

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

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Ratei Passivi	58	-	58
Risconti Passivi	24.498.590	23.522.800	975.790
	24.498.648	23.522.800	975.848

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

Risconti Passivi	Importi
Fondi vincolati ex Legge 96/96	
Banca d'Italia c/1804	460.829
Finanziamenti localizzati integrazione Sestino 4 all.	200.000
Finanziamenti localizzati DGRT n. 512 del 16/04/2019	2.245.219
Totale vedi All. d)	2.906.048
Fondi vincolati ex Legge 560/93:	
Banca d'Italia c/1988	1.986.209
Finanziamenti cantieri in corso	6.600.764
Finanziamenti localizzati DGRT n. 512 del 16/04/2019	991.496
Totale vedi All. d)	9.578.469
Fondi Ex Gescaf DGR n. 337 del 30/03/2015	849.954
Finanziamento Contratto di Quartiere Sansepolcro	246.376
Finanziamento DGR 58/2011 Stia Papiano	511.290
Finanziamento Misura "B" DGR 323/2010 lettera b)	771.983
Finanziamento DCR 78/2019 DD21806/2019	187.762
Finanziamento cantiere Subbiano S. Mama	22.000
Finanziamento DPCM 16/07/2009 DGRT 58/2011	1.183.507
Finanziamento lettera b) annualità 2018	275.344
Finanziamento lettera b) annualità 2019	276.780
Finanziamento DPCM 16/07/2009 DGR 58/2011 Montevarchi Levanella	1.360.000
Finanziamento DPCM 16/07/2009 Arezzo Pesciola 15 alloggi	3.033.658
Comune di Castiglion Fiorentino completamento ex Palazzo Banti	13.255
	21.216.426

Totale Passivo**36.078.435**

Il totale del Passivo è diminuito di circa il 10% rispetto all'anno precedente passando da euro 40.127.943 a euro 36.078.435 per effetto delle dinamiche dei cantieri collaudati.

Informazioni sul Conto Economico

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

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

A) Valore della produzione

Il valore della produzione realizzata nel 2019 ammonta ad euro 7.620.385 (euro 6.606.661 esercizio precedente).

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio precedente	Valore esercizio corrente	Variazione
Locazioni immobili in concessione	3.982.408	3.980.822	- 1.586
Amministrazione e Manutenzione stabili	674.391	584.554	- 89.837
Servizi a comune Fabbricati	921.083	955.006	33.923
Canoni alloggi proprietà	112.949	110.609	- 2.340
Ricavi delle prestazioni per interventi edilizi	-	-	-
Compensi tecnici interventi edilizi	105.577	359.785	254.208
Altri ricavi e proventi	810.252	1.629.608	819.356
Totali	6.606.661	7.620.385	1.013.724

Ricavi delle vendite e delle prestazioni – Ripartizione per area geografica

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

Area Geografica	Valore esercizio corrente
Italia	7.620.385
Totale	7.620.385

A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ricavi da locazione immobili in concessione euro 3.980.822 (€ 3.982.408 esercizio precedente).

La voce è composta come segue:

Ricavi da locazione immobili in concessione	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Canoni alloggi di proprietà di terzi ex legge 96/96	3.649.239	3.667.207	- 17.968
Canoni alloggi di proprietà di terzi Altre Leggi (50)	111.821	113.292	- 1.471
Canoni alloggi di proprietà di terzi Altre Leggi (10)	31.218	37.081	- 5.863
Canoni locali ad uso diverso	131.482	113.054	18.428
Canone oggettivo art. 15 lett. b) Contratto Servizio	1.816	10.114	- 8.298
Canone oggettivo art. 15 lett. c) Contratto Servizio	1.818	1.818	-
Canone oggettivo alloggio Portierato Sociale	2.045	2.028	17
Indennità occupazione abusiva L.96/96 art. 34	2.075	3.608	- 1.533
Ricalcolo canoni esercizi precedenti per verifica redditi	49.308	34.206	15.102
Totale	3.980.822	3.982.408	- 1.586

I ricavi da canoni di locazione alloggi in concessione calcolati in base alla nuova Legge Regionale 2/2019 hanno subito una lieve diminuzione pari ad euro 17.968.

Nell'esercizio 2019 come previsto dalla normativa vigente sono state controllate tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate tutte le autocertificazioni relative ai redditi 2017 prodotte dagli assegnatari per il calcolo dei canoni negli anni 2018 e 2019. Questa verifica ha prodotto un maggior ricavo pari ad euro 49.308.

Nel corso dell'esercizio sono stati riconsegnati n. 136 alloggi recuperati e risanati nel rispetto delle nuove normative sulla sicurezza degli impianti e l'adeguamento ai nuovi standard abitativi utilizzando linee diverse di finanziamento: Legge 80/2014 - lettera a) 4^a tranche per euro 252.932; utilizzando i proventi della Legge 560/93 saldo stanziamento 2018 per euro 29.123; ed utilizzando i fondi derivanti dai canoni di locazione per un importo di euro 516.395 per un importo complessivamente investito pari ad euro **798.450**.

Al 31/12/2019 risultavano sfitte n. 83 unità immobiliari in quanto necessitanti di interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento che saranno oggetto del programma di manutenzione nell'anno 2020.

La media mensile degli alloggi locati nell'anno 2019 con *canone calcolato ai sensi alla Legge Regionale 2/2019* è pari a **2942** unità immobiliari ed ha prodotto un ricavo pari ad euro **3.698.547**.

Conseguentemente il canone medio mensile per alloggio locato è passato dai **104,74** euro del 2018 ai **104,76** dell'esercizio 2019; la ripartizione del canone per fasce di reddito nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

Tipo Canone	Descrizione	Numero alloggi	Canone annuo 2019	Canone medio mensile 2019
1	Canone sociale	317	152.160	40,00
A	Canone sociale 7%	634	382.994	50,34
B	Canone protetto 12%	1629	2.029.481	100,21
C	Canone protetto 14%	337	1.018.323	227,08
D	Canone massimo 16%	18	93.898	434,71
K	Redditi non dichiarati	1	6.820	568,34
X	Canone oggettivo	6	14.871	206,54
	Totale (valore medio)	2.942	3.698.547	104,76

Nell'esercizio sono stati inoltre emessi canoni di locazione per euro **31.218** relativi ai 10 alloggi in Arezzo – La Meridiana, determinati ai sensi della L. 431/98. La media mensile degli alloggi locati nell'anno 2019 è stata di 8 con un canone medio mensile pari ad euro **325**.

Al 31/12/2019 n. 1 alloggio risultava essere ancora sfitto..

Sono stati inoltre fatturati nell'esercizio euro **111.821** relativamente ai 50 alloggi destinati alle Forze dell'Ordine ugualmente ubicati in Arezzo - La Meridiana. I canoni sono stati calcolati in base ai redditi comunicati direttamente dalla Prefettura di Arezzo ai sensi del D.L. n. 152 del 13/05/1991 convertito nella Legge n. 203 del 12/07/19. La media mensile degli alloggi locati nell'anno 2019 è stata di 49 ed hanno prodotto un valore medio mensile di euro **190**.

Al 31/12/2019 non risultavano alloggi sfitti.

I *canoni oggettivi* da fatturare ai Comuni ammontano ad euro **3.634**. Sono stati calcolati in base a quanto disposto dall'Articolo 14 punto 3 lettere b) e c) del contratto di servizio sottoscritto in vigore nell'anno 2019.

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

Nell'esercizio sono stati rilevati inoltre ricavi per indennità di occupazione abusiva (Legge 96/96, art. 34) per un importo di euro **2.075** relativamente a n. 1 alloggio. Il pagamento dell'indennità non costituisce titolo legittimante alla detenzione dell'alloggio da parte dell'occupante stesso.

Ricavi da locazione immobili di proprietà euro 110.609 (€ 112.949 nel precedente esercizio)

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Ricavi da locazione immobili di proprietà			
Castel San Niccolò ex Collegio Salesiano	10.397	15.495	- 5.098
San Giovanni Valdarno Località Cetinale	59.533	55.259	4.274
Foiano della Chiana ex Tab	40.679	42.195	- 1.516
	110.609	112.949	- 2.340

Gli alloggi locati nell'esercizio 2019 sono risultati n. 33.

Le unità immobiliari sfitte sono così localizzate:

- n. 18 alloggi in Castel San Niccolò ex Collegio Salesiano (mancanza di richiesta, affitti troppo onerosi rispetto ai prezzi richiesti dai privati)
- n. 8 alloggi in San Giovanni oggetto di manutenzione straordinaria nel corso del 2020.

Ricavi da locazione locali ad uso diverso di abitazione di proprietà di terzi euro 131.482 (€ 113.054 nel precedente esercizio)

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Ricavi da locazione locali uso diverso abitazione	131.482	113.054	18.428
	131.482	113.054	18.428

Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione euro 452.851 (euro 447.223 nel precedente esercizio), la composizione delle singole voci è così costituita:

- euro (3.882) quale rimborso spese riconosciuto ad Arezzo Casa S.p.A. dalla Regione Toscana per la gestione contabile-amministrativa dei contributi al sostegno della locazione, in percentuale sui fondi erogati;
- euro (2.894) quale rimborso spese riconosciuto ad Arezzo Casa S.p.A. dalla Regione Toscana per la gestione contabile-amministrativa della gestione dei rientri ex legge 560/93 e ex Legge 96/96 (1,5%);
- euro (214.429) per i compensi riconosciuti ad Arezzo Casa quale amministratore di condomini;
- le altre voci riguardano rimborsi di spese a carico degli utenti: spese per procedimenti legali (51.721), spese assicurazione stabili (32.760), spese spedizione e stampa fatture (35.656), euro (59.684) per rimborso imposta di bollo su fatture emesse; euro (39.039) per rimborsi per rinnovi contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate; per rimborsi spese postali euro (4.361); adempimenti fiscali condomini gestiti euro (6.787) ed euro (1.673) per corrispettivi e rimborsi diversi.

Ricavi per manutenzione stabili rimborsi da parte di compagnie assicurative per danni ai fabbricati euro (38.891) e per rimborso di parte dei lavori di pronto intervento riconosciuti a carico dell'utenza come da regolamento euro (92.813).

Ricavi per rimborsi gestione dei servizi fabbricati a locazione (euro 955.006) relativi alle quote addebitate e rendicontate agli utenti per la gestione dei servizi (acqua, luce,ascensore, riscaldamento etc.)

A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Capitalizzazione costi attività tecnica euro 359.785 (€ 105.577 nel precedente esercizio.) Tale voce comprende i compensi ammessi dalla Regione Toscana per le attività tecniche svolte all'interno della Società: euro **167.799** per interventi costruttivi ed euro **191.986** per interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento.

A.5 a) Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi euro 1.629.609 (€ 810.253 nel precedente esercizio). La voce comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari di natura ordinaria e non.

In particolare:

	Valore esercizio corrente	Valore esercizio precedente	Variazione
Altri			
Rimborsi spese istruttoria pratiche diverse	647	530	117
Rimborsi spese imposta di bollo e registro	1.442	3.238	- 1.796
Altri rimborsi e proventi	57.384	91.278	- 33.894
Rimborsi per registrazione contratti di appalto	100	-	100
Applicazione sanzione ex L.R. 96/96 art. 28 e 37	932	56.552	- 55.620
Rimborsi per Gestione certificati bianchi	3.124	3.340	- 216
Rimborsi per incentivi c/Termico	254.804	69.014	185.790
Proventi derivanti recupero crediti imputati a perdita es. prec	571.928	411.468	160.460
Proventi derivanti da componenti positivi relativi ad es. prec.	739.249	174.832	564.417
Contributi in c/esercizio	-	-	-
	1.629.609	810.251	819.358

L'incremento sostanziale di tale voce è dovuto principalmente ai maggiori ricavi dovuti alla rilevazione degli incentivi riconosciuti dal GSE per le pratiche del c/Termico (euro 254.804), per gli importi accantonati in precedenti esercizi al fondo svalutazione crediti minimi e rilevatisi esuberanti in corrispondenza agli incassi realizzati nel 2019 (euro 571.928) e alla rilevazione di sopravvenienze attive quali:

- ricavi che non hanno formato reddito in esercizi precedenti euro 59.517;
- incameramento depositi cauzionali relativi alle utenze cessate al 31/12/2019 euro 101.478;
- costi relativi ad esercizi precedenti relativi alle spese sostenute per il recupero degli alloggi di risulta finanziati poi direttamente dalla Regione Toscana euro 213.957;
- insussistenza di debiti relativi ad esercizi precedenti euro 32.527;
- per rettifica crediti per finanziamenti Regione Toscana per adeguamento massimali euro 164.687;
- per rilevazione contributo art. 35 DLgs 42/04 immobile ex Collegio Salesiano relativo ad esercizi precedenti euro 154.471;
- utilizzo fondi accantonati negli esercizi precedenti rilevatisi esuberanti euro 12.612.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

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

Detti costi ammontano complessivamente a euro 32.914 (€ 35.226 nel precedente esercizio) e si riferiscono all'acquisto di cancelleria e stampati (15.836) carburanti e lubrificanti per automezzi (4.454) altri acquisti di materiali di consumo (1.149) e per costi acquisto carta per fotocopie e costo copie euro (11.474).

B.07) Costi per Servizi

La voce, pari a euro 3.442.195 (€ 3.092.719 nel precedente esercizio), comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa.
La composizione delle singole voci è così costituita:

	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente	Variazioni
a) Amministrazione e funzionamento			
Compensi organi sociali	€ 65.721	€ 71.128	-5.407
Contributi previdenziali collaboratori	€ 7.213	€ 7.954	-741
Costi Agenzia lavoro interinale	€ -	€ -	0
Spese servizi sede	€ 48.651	€ 42.308	6.343
Spese postali e telefoniche	€ 38.377	€ 44.477	-6.100
Spese per inserimento elenchi telefonici	€ 916	€ 500	416
Gestione sistema informatico	€ 5.809	€ 8.395	-2.586
Spese partecipazione concorsi e seminari	€ 10.007	€ 24.723	-14.716
Consulenze e prest. professionali	€ 6.074	€ 12.762	-6.688
Gestione automezzi	€ 5.221	€ 7.338	-2.117
Spese per assicurazioni C.d.A.	€ 1.569	€ 1.569	0
Rimborsi spese trasferte	€ 588	€ 297	291
Spese gestione sistema qualità	€ 6.095	€ 6.204	-109
Spese varie di amministrazione	€ 120	€ 1.622	-1.502
Spese per Organismo di Vigilanza	€ 6.252	€ 6.018	234
Spese per valutazione rischi aziendali	€ -	€ 2.226	-2.226
Compensi per adeguamento procedure alla nuova normativa PRIVACY	€ 13.174	€ 3.000	10.174
Spese cc/cc bancari e postali	€ 6.301	€ -	6.301
Spese generali relativi ad esercizi precedenti	€ 837	€ -	837
Totale Amministrazione e funzionamento	€ 222.925	€ 240.519	-€ 17.596
b) Gestione immobiliare:			
- Spese di Amministrazione			
Assicurazione alloggi e locali	€ 179.831	€ 124.605	55.226
Stampa, spedizione e rendicontazione fatture	€ 34.734	€ 39.430	-4.696
Spese per riscossione RID	€ -	€ -	0
Procedimenti legali nei confronti di assegnatari	€ 43.697	€ 45.831	-2.134
Quote amministrazione alloggi condomini	€ 21.479	€ 28.130	-6.651
Spese legali atti vari	€ 10.903	€ 1.339	9.564
Rimborsi diversi	€ 228	€ 425	-197
Rimborso canone affitto	€ 3.557	€ 10.327	-6.770
Spese traslochi e custodia mobili	€ -	€ -	0
Spese pubblicazione gara mutuo bancario	€ -	€ -	0
Spese per polizze assicurative garanzia mutui ipotecari	€ 864	€ 730	134
Spese di amministrazione relative ad esercizi precedenti	€ 494	€ 968	-474
	€ 295.787	€ 251.785	€ 44.002
Manutenzioni ordinarie e straordinarie	C		
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	€ 889.328	€ 522.504	366.824
Manutenzioni straordinarie e programmate	€ 422.016	€ 820.276	-398.260
Manutenzioni per ripristino alloggi di risulta	€ 516.395	€ 218.989	297.406
Manutenzioni alloggi in proprietà	€ 2.134	€ 7.000	-4.866
Manutenzioni ordinarie relative ad esercizi precedenti	€ 42.655	€ 1.145	41.510
	€ 1.872.528	€ 1.569.914	€ 302.614
- Spese per servizi fabbricati a locazione			
Spese per servizi	€ 950.954	€ 961.897	-10.943
Spese per servizi relative ad esercizi precedenti	€ 646	€ 9.210	-8.564
	€ 951.600	€ 971.107	-€ 19.507
- Altri servizi per gestione immobiliare			
Commissioni e collaudi	€ -	€ -	0
Assicurazione patrimoniale progettisti	€ -	€ -	0
Onorari per gestione pratiche incentivi c/termico	€ 57.877	€ 32.566	25.311
Consulenze tecniche	€ 4.931	€ 11.517	-6.586
Altre spese tecniche	€ 34.702	€ 14.878	19.824
Contributi per gestione pratiche c/termico GSE	€ 1.845	€ 431	1.414
	€ 99.355	€ 59.392	€ 39.963
Totale altri servizi per gestione immobiliare	€ 3.219.270	€ 2.852.198	€ 375.636
TOTALE COSTI PER SERVIZI	€ 3.442.195	€ 2.725.509	€ 358.040

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

In conseguenza delle modifiche dell'art. 2425 e in applicazione dei principi contabili applicabili dal 2016, sono stati imputati nella voce in commento costi di competenza di precedenti esercizi ammontanti a complessivi euro 44.632 che, nello schema di conto economico applicabile sino al 2015, sarebbero stati rilevati fra le componenti straordinarie.

Si precisa che, nel rispetto di quanto previsto dai principi contabili:

- la voce manutenzione per ripristino alloggi di risulta è comprensiva dell'accantonamento di euro 152.720 che rappresenta quote di manutenzione straordinaria commissionati nell'esercizio alle ditte appaltatrici, ma non ancora ultimati alla data del 31/12/2019;

Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nei fondi.

Costi per godimento di beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 357.365 (€ 351.209 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Costi per godimento beni di terzi			
Canone concessorio comuni LODE	321.611	330.840	- 9.229
Noleggio attrezzature	5.340	5.340	-
Canoni per utilizzo software	23.414	15.029	8.385
Totale	350.365	351.209	- 844

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

In particolare:

	Canone Concessorio Anno 2019
Comuni del LODE di Arezzo	
Anghiari	4.752
Arezzo	127.842
Badia Tedalda	873
Bibbiena	8.290
Bucine	3.709
Capolona	2.073
Caprese Michelangelo	2.400
Castel Focognano	2.182
CastelFranco di Sopra Pian di Scò	1.527
Castel S. Niccolò	2.400
Castiglion Fibocchi	0
Castiglion Fiorentino	5.890
Cavriglia	13.199
Chitignano	218
Chiusi della Verna	1.200
Civitella in Val di Chiana	2.291
Cortona	14.835
Foiano della Chiana	3.709
Laterina Pergine Valdarno	2.400
Loro Ciuffenna	1.309
Lucignano	1.527
Marciano della Chiana	1.309
Montemignai	764
Monterchi	0
Monte San Savino	2.400
Montevarchi	28.252
Ortignano Raggiolo	545
Pieve S. Stefano	12.217
Poppi	6.545
Pratovecchio Stia	9.054
San Giovanni Valdarno	32.942
Sansepolcro	17.671
Sestino	1.745
Subbiano	4.909
Talla	0
Terranuova Bracciolini	7.636
Totale	328.611

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

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

Non risultano operazioni di locazione finanziaria.

Costi per il Personale

L'importo complessivo dei costi del personale ammonta ad euro 1.443.447 (€ 1.520.086 nel precedente esercizio), i valori stipendiali sono stati adeguati sulla base del CCNL Federcasa 2016/2018.

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

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Costi del personale			
a) Salari e stipendi	1.071.227	1.114.598	-43.371
b) Oneri sociali	281.068	306.489	-25.421
c) Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	89.093	97.130	-8.037
d) Altri costi di personale	2.060	1.869	191
e) Lavoro a somministrazione	0	0	0
Totale	1.443.448	1.520.086	-76.638

Si precisa che, nel rispetto di quanto previsto dai principi contabili, la voce salari e stipendi è comprensiva della somma stanziata con Delibera C.d.A. n. 59 del 23/12/2019 relativa al premio di risultato da erogare al personale nell'esercizio 2020.

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

Si rappresenta che l'ammontare degli oneri sociali rilevato in bilancio è stato determinato in conformità a quanto previsto dall'art. 20 del D.L. 112/2008 per le Società pubbliche si versano quindi i c.d. "contributi minori" calcolati con un'aliquota complessiva dell' 1,85% anziché dell'8,89%, applicabile in caso di inquadramento come società per azioni del settore commercio richiesta da INPS di Arezzo. Sono in corso contenziosi per la definizione delle aliquote e per la determinazione della decorrenza come più ampiamente illustrato nel commento ai fondi rischi iscritti nel passivo.

Al 31.12.2019 i dipendenti in servizio erano pari a 26 unità, così classificate secondo quanto stabilito dall'art. 65 del C.C.N.L. Federcasa 2016/2018; i livelli stipendiali applicati sono riferiti al triennio economico 2016/2018 contenuti nell'accordo del 28 dicembre 2017 per il personale non dirigente:

AREE	Quadri	A/1 A/2 A/3	B/1 e B/2	B/3	C/1 C/2	C/3	Totale
Tecnica e Condomini	1	4	3	3	1		12
Contabilità	1	1	1	2	2		7
Affari generali	1	1	2	3			7
	3	6	6	8	3	0	26

A far data 30/06/2019 è stata collocata a riposo una dipendente appartenente all'Area Affari Generali livello A2, avendo raggiunto i limiti previsti dalla legge per l'erogazione della pensione anticipata

In media, nell'esercizio, sono state occupate 26,5 unità.

Nel numero complessivo di 26 unità si devono evidenziare n. 4 dipendenti con contratto part-time di tipo orizzontale.

Non sono state effettuate assunzioni nel corso dell'anno.

Il costo medio del personale per l'anno 2019 è risultato essere pari ad euro **54.470**.

Con delibera del C.d.A. n. 37 del 02/10/2019 è stato pubblicato il bando per ricoprire un posto da dirigente con funzioni di "Direttore Generale" da individuare mediante selezione pubblica.

Con delibera del C.d.A. n. 48 del 23/12/2019 è stata approvata la graduatoria finale dei candidati risultati idonei:

- 1) Fabrizio Raffaelli
- 2) Paolo Antonio Ricci

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

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti e svalutazioni al 31/12/2019 ammontano ad euro 312.302 (€ 702.072 nel precedente esercizio) e risultano così composti: immobilizzazioni immateriali ammontano ad euro 11.063 (€ 11.501 nel precedente esercizio); immobilizzazioni materiali sono pari ad euro 127.747 (€ 133.144 nel precedente esercizio) le svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante incluso la svalutazione dell'indennità di mora ammontano ad euro 173.492 (euro 557.427 nel precedente esercizio).

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

ACCANTONAMENTI PER RISCHI

Gli accantonamenti per rischi ammontano ad euro 429.843 (€ 0 nel precedente esercizio) e comprendono l'accantonamento delle somme pretese dall'INPS per le cause dei "contributi minori" del personale dipendente in corso di definizione. Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

ALTRI ACCANTONAMENTI

Accantonamento Regione Toscana ammonta ad euro 323.060 (€ 0 nel precedente esercizio) è relativo alla eventuale possibilità di restituzione dei finanziamenti relativi al saldo lavori del cantiere in Arezzo Villaggio Gattolino. E' in corso il riesame da parte degli uffici regionali la documentazione relativa al collaudo tecnico-amministrativo delle opere.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico, per complessivi euro 1.190.409 (€ 687.438 nel precedente esercizio). La voce comprende i costi e gli oneri della gestione caratteristica non iscrivibili nelle voci precedenti, nonché i costi di natura tributaria diversi da quelli per imposte dirette; sono dettagliati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Oneri diversi di gestione			
Perdite su crediti	8.089	18.730	- 10.641
	8.089	18.730	- 10.641
Costi ed oneri diversi			
Contributi associativi	17.031	16.662	369
Acquisto giornali riviste e pubblicazioni	6.701	4.587	2.114
Fondo Sociale art. 31 L.R. 2/2019 3%	98.314	32.395	65.919
Residuo gettito canoni art. 29 c. 1 lett. c)	180	21.073	- 20.893
Interessi/sanzioni/Ravvedimenti non deducibili	1.273	399	874
Pratiche telematiche CCIAA Arezzo	496	515	- 19
Costi non deducibili	-	1.872	- 1.872
Oneri diversi	182	529	- 347
Altri costi ed oneri eccezionali di gestione	555.373	188.668	366.705
	679.550	266.700	412.850
Imposte indirette, tasse e contributi			
Imposta di registro	98.933	90.759	8.174
Imposte ipotecarie e catastali	-	-	-
Tassa concessioni governative	516	516	-
Imposta di bollo	14.166	8.274	5.892
ICI/IMU	15.908	15.908	-
IVA indetraibile	307.881	240.634	67.247
Altre Imposte e tasse	3.464	4.886	- 1.422
Bolli auto	622	463	159
Imposta di bollo fatture emesse	60.080	39.386	20.694
Imposta di bollo libro giornale	720	720	-
Diritto annuale CCIAA	480	463	17
	502.770	402.009	100.761
Totale Oneri diversi di gestione	1.190.409	687.439	502.970

Fra gli altri oneri e spese sono compresi oneri e sopravvenienze per euro 555.373 che, fino all'esercizio chiuso al 2015, sarebbero stati classificati come straordinari.

Si fornisce il dettaglio di tale posta:

- spese, perdite ed oneri a fronte di ricavi o altri proventi che hanno concorso a formare il reddito in precedenti esercizi per euro 150.913; (spese legali relative ad esercizi precedenti per euro 68.111 ed euro 82.802 per quote lavori condominiali anni precedenti versate erroneamente nel conto corrente di Arezzo Casa e riversate nei cc/cc condominiali);
- sopravvenuta insussistenza di attività iscritte a bilancio in precedenti esercizi per euro 404.460; euro 207.890 per costi sostenuti negli esercizi precedenti per il recupero degli alloggi di risulta non finanziati da Regione Toscana; euro 169.433 per rettifica finanziamenti Regione Toscana a seguito di collaudi tecnici-amministrativi; euro 27.137 per controllo partitari clienti.

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

L'articolo 29 c.1 lett. c) prevede fra l'altro di calcolare l'eccedenza del gettito locativo rispetto ai costi della gestione, nell'anno 2019 la gestione immobiliare si è conclusa pressochè in pareggio avendo impegnato gran parte delle risorse provenienti dai canoni di locazione in interventi di manutenzione straordinaria e in interventi di alloggi di risulta in mancanza di finanziamenti diversi.

Pertanto si è provveduto a rilevare euro 180 che saranno destinati esclusivamente a interventi di riqualificazione, recupero e manutenzione del patrimonio abitativo di proprietà dei Comuni della provincia di Arezzo.

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

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

Il fondo sociale è alimentato con una quota annuale delle entrate dei canoni di locazione nella misura del 3% per l'anno 2019 sono stati accantonati euro 98.314.

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

C) Proventi e Oneri finanziari

Altri proventi finanziari

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Proventi finanziari			
Interessi attivi su conti bancari e postali	42.355	54.119	-11.764
Indennità di mora art. 30 comma 1	71.277	35.932	35.345
Interessi attivi diversi	0	29	-29
Totale	113.632	90.079	23.552

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

Ai sensi della Legge Regionale n. 2/2019 art. 30 comma 1 :il ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie, dopo trenta giorni dalla scadenza del termine prescritto per il pagamento, comporta l'applicazione di una penale in misura pari all'1,5 per cento delle somme dovute per ogni mese di ritardo del pagamento, senza necessità di preventiva messa in mora. Sul ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie si applica altresì l'interesse annuo nella misura legale. Nell'anno 2019 sono stati addebitati euro 71.277.

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

Gli oneri finanziari ammontano ad euro 88 e rappresentano le spese di diretta imputazione ai cc/cc dei mutui.

Nel corso dell'esercizio sono stati sostenuti interessi passivi riferiti ai mutui ipotecari accessi presso Ubi Banca SpA e Chianti Banca soc. coop .per complessivi euro 87.399.

Gli interessi passivi sono stati integralmente dedotti dall'IRES in quanto il D.Lgs 147/2015 ha stabilito la piena deducibilità degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili del patrimonio destinati alla locazione per l'anno 2019.

ALTRI ONERI FINANZIARI

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Altri oneri finanziari			
Prestiti obbligazionari	0	0	0
Debiti verso banche	87.399	111.328	-23.929
Spese su depositi bancari e postali	88	2.334	-2.246
Totale	87.487	113.662	-26.175

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

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo di incidenza eccezionali

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

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

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

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Correnti

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari a euro 85.003 (€ 59.600 esercizio precedente) è costituito dalla previsione per IRES e IRAP correnti. In particolare:

Differite Anticipate

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate
IRES	65.133	-	43.765
IRAP	19.870	-	-
Totali	85.003	-	43.765

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

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

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

Rilevazione delle imposte anticipate ed effetti conseguenti

A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	540.912	0
Totale differenze temporanee imponibili	- 905.625	0
Differenze temporanee nette	- 364.713	0
B) Effetti Fiscali		
Fondo imposte anticipate a inizio esercizio	- 86.038	0
Imposte anticipate anno precedente	64.909	
Imposte anticipate anno corrente	- 108.675	
Fondo imposte anticipate a fine esercizio	- 129.804	

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

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

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

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

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

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

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

Descrizione	IRES	IRAP
Risultato prima dell'imposte risultante da bilancio	202.568	
Crediti d'imposta su fondi comuni d'investimento	-	
Risultato prima delle imposte	202.568	
Valore della produzione al netto delle deduzioni		509.484
Onere Fiscale teorico (aliquota base) 12%	24.308	
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	-	-
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	905.624	-
Rigiro differenze temporanee deducibili esercizi precedenti	-	-
Rigiro differenze temporanee tassabili esercizi precedenti	540.912	-
Differenze permanenti che non si riverteranno negli esercizi successivi	16.244	-
Imponibile fiscale	551.036	509.484
ACE	8.258	
Reddito Imponibile	542.778	
Utilizzo perdite fiscali pregresse	-	
Imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse	-	
Valore della produzione estera		0
Imponibile fiscale al netto della produzione estera		0
Imposte correnti (aliquota base) 12%	65.133	19.870
Abbattimenti per agevolazioni fiscali		
Imposte correnti effettive	65.133	19.870

Nota integrativa Rendiconto Finanziario

Il Rendiconto Finanziario rappresenta un componente obbligatorio dei bilanci redatti in forma ordinaria a decorrere dall' 01/01/2016, come previsto dal nuovo testo dell'art. 2423 co. 1 c.c. modificato dal DLgs. 139/2015. Con tale previsione il Codice ha accolto la posizione già espressa nei principi contabili nazionali (OIC 10) che raccomandavano la presentazione di tale documento in considerazione della sua rilevante funzione informativa.

In assenza di un'esplicita eccezione all'applicazione retroattiva di tale obbligo, il documento OIC 10 specifica che in sede di prima applicazione occorre presentare ai fini comparativi il rendiconto finanziario dell'esercizio precedente.

Il Rendiconto Finanziario fornisce informazioni di natura finanziaria non ottenibili dallo Stato Patrimoniale comparativo, anche se corredato dal Conto Economico, in quanto lo Stato Patrimoniale non mostra chiaramente le cause di variazione delle disponibilità liquide avvenute in un determinato esercizio.

Scopo del documento è fornire informazioni circa:

- la situazione finanziaria dell'impresa (comprese solvibilità e liquidità) nell'esercizio di riferimento e in quello precedente, utili per valutare anche l'evoluzione nei periodi futuri;
- la capacità dell'impresa di generare flussi di cassa;
- le disponibilità liquide prodotte o assorbite dall'attività operativa e le relative modalità di impiego o copertura;
- la capacità di affrontare gli impegni finanziari a breve termine;
- la capacità di autofinanziamento.

Secondo quanto previsto dall'art. 2425-ter c.c., il rendiconto finanziario presenta per l'esercizio a cui è riferito il bilancio e per quello precedente le seguenti informazioni:

- i flussi finanziari derivanti dall'attività operativa;
- i flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento;
- i flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento, compresi quelli derivanti dalle operazioni con i soci;
- l'ammontare e la composizione delle disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio;
- l'ammontare e la composizione delle disponibilità liquide alla fine dell'esercizio.

I flussi finanziari rappresentano un aumento o una diminuzione delle disponibilità liquide, che comprendono:

- depositi bancari e postali;
- assegni;
- denaro e valori in cassa;

Il Codice Civile non fornisce altre indicazioni circa le modalità di presentazione del rendiconto.

Tali modalità sono indicate dall' OIC nel documento OIC 10, il quale richiede che il rendiconto finanziario debba essere articolato in tre categorie che permettano di evidenziare flussi di cassa di specifiche aree gestionali.

- *Flusso di cassa derivante dall'attività operativa*: Questo flusso emerge da una rielaborazione delle voci contenute nel conto economico. Si tratta infatti di evidenziare il flusso di cassa lordo, ossia la differenza tra ricavi e costi che hanno avuto manifestazione monetaria, o meglio tra ricavi che hanno determinato afflusso di denaro e costi che hanno assorbito liquidità. Tale flusso esprime la capacità della azienda di autofinanziarsi, generando liquidità tramite la propria attività operativa senza ricorso a fonti di finanziamento esterne;

- *Flusso dell'attività d'investimento*: Questo flusso è riconducibile alle operazioni di acquisto e vendita relative alle immobilizzazioni materiali, immateriali, finanziarie, alle attività finanziarie non immobilizzate. Tale flusso evidenzia i movimenti di liquidità derivanti dai cambiamenti della struttura aziendale. Se un'azienda espande la propria struttura, il flusso degli investimenti avrà presumibilmente segno negativo; sarà invece un flusso positivo se l'azienda si contrae, riducendo i suoi investimenti strutturali;

- *Flusso dell'attività di finanziamento*: Concerne i movimenti di liquidità derivanti dall'ottenimento o dalla restituzione di capitale sia a titolo di mezzi propri che di capitale di debito; vi si troveranno quindi entrate di liquidità, come acquisizione di nuovi finanziamenti sia a breve che a lungo termine, e uscite di liquidità causate da rimborsi di prestiti ottenuti e di capitale ai soci. Tale flusso netto evidenzia il ricorso

complessivo effettuato a finanziamenti di terzi soggetti.

La somma dei flussi parziali derivanti dalle aree sopra citate determina la variazione (positiva o negativa) netta subita dalle disponibilità liquide nell'arco dell'esercizio.

Per la rappresentazione del flusso finanziario dell'attività operativa possono essere adottati due metodi: diretto ed indiretto.

La Società Arezzo Casa Spa ha optato per l'utilizzo del metodo *indiretto*.

Con il metodo indiretto si procede a ritroso partendo dal risultato economico dell'esercizio, preso con il suo segno algebrico, aggiungendo i costi non monetari (che non hanno determinato uscite di liquidità come ammortamenti, accantonamenti a fondi rischi e spese al netto di utilizzi) e sottraendo i ricavi non monetari (che non hanno determinato entrate di liquidità, come incrementi di immobilizzazioni per lavori interni). Attraverso queste rettifiche si passa da un valore economico (utile/perdita) ad un flusso di cassa.

In riferimento ai valori riportati fra le disponibilità liquide si evidenzia che l'importo pari ad euro 6.356.666 sono finalizzati agli utilizzi previsti dalle Leggi Regionali n. 5/2014 e n. 2/2019.

Nota integrativa, altre informazioni**Dati sull'occupazione**

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

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Categorie
Uomini (numero)	0	1	9	0	0
Donne (numero)	0	2	14	0	0
Età media	0	60	47	0	0
Anzianità lavorativa	0	16	11	0	0
Contratto a tempo indeterminato	0	3	23	0	0
Contratto a tempo determinato	0	0	0	0	0
Titolo di studio: Laurea	0	2	8	0	0
Titolo di studio: Diploma	0	1	15	0	0
Titolo di studio: Licenza media	0	0	0	0	0

	Numero medio
Dirigenti	0
Quadri	3
Impiegati	23
Operai	0
Dipendenti a tempo determinato	
Toatale dipendenti	26

Compensi agli organi sociali

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

	Amministratori	Sindaci	Revisore Legale	Totale
Compensi	39.134	25.506	2.080	66.720

Il costo relativo agli amministratori è esposto al netto degli oneri previdenziali a carico della società.
Il costo relativo al Collegio Sindacale comprende il compenso per l'attività di revisione legale sino alla data del 31/08/2019.

Il costo relativo al Revisore legale comprende il compenso per l'attività di revisione legale per il periodo 1 settembre 2019/31 dicembre 2019.

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

Il capitale sociale è formato da n. 3.200.000 azioni, al valore nominale di 1 euro ad azione.
Nell'esercizio non sono state emesse nuove azioni e non ha fatto acquisto o cessione di azioni proprie.

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

Non risultano.

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

Non sussistono.

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

Non sussistono allo stato attuale operazioni realizzate con parti correlate né accordi non risultanti dallo stato patrimoniale dotati dei requisiti richiesti dai punti 22-bis e 22-ter dell'art. 2427, comma 1, c.c. In ogni caso tenuto conto della natura strumentale della società rispetto alle finalità istituzionali dei Comuni Soci si rinvia al commento della voce "Spese per godimento di beni di terzi" per quanto concerne il calcolo del canone concessorio esercizio 2018.

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

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

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

L'epidemia che ha coinvolto il nostro paese si è rilevata come una scure dagli effetti immediati e futuri, in pochi giorni sono state introdotte misure restrittive di natura personale e produttiva. A fronte di tale situazione il primo decreto "Cura Italia" ha tra l'altro disposto il differimento automatico a 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio del termine per la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del bilancio 2019. E' passato dunque al 29 maggio il termine entro il quale dovrà essere consegnato il progetto di bilancio per la visione e la relazione dell'organo di controllo e al 28 giugno il termine per l'approvazione da parte dell'assemblea dei soci. E' evidente che in linea di principio l'emergenza in corso non ha avuto effetti sui conti dell'anno 2019, ma è altrettanto evidente che avrà effetto nei conti dell'esercizio 2020 soprattutto per una eventuale carenza di liquidità.

In realtà l'attività della Società "Edilizia Residenziale Pubblica" non è mai stata sospesa, per quanto prescritto all'art. 1 comma 1, lett. e) del DPCM del 22 marzo 2020 è rientrata tra le attività che erogano servizi di pubblica utilità. A tale proposito, è bene ricordare, che l'ERP è inclusa anche a livello europeo tra i servizi economici di interesse generale.

Per quanto riguarda l'organizzazione aziendale dei servizi è stato previsto, per tutelare la salute di tutti i soggetti ed in ottemperanza alle disposizioni normative introdotte a causa dell'emergenza da Covid-19, di utilizzare prevalentemente la modalità di lavoro agile disciplinata dagli articoli da 18 a 23 della legge 22 maggio 2017 n. 81; prevedendo al contempo e nel rispetto di tutte le prescrizioni indicate dal Ministero della Salute, la presenza di un presidio minimo di dipendenti in sede che ha assicurato e garantito all'utenza ed ai fornitori la continuità della gestione aziendale.

Nel corso dell'anno 2020 dovranno essere messe in atto azioni che consentiranno un'ancor più efficace gestione della società utilizzando flussi ed indici in grado di fornire agli amministratori ed ai soci adeguati segnali in merito ad eventuali criticità, soprattutto sul fronte della morosità che probabilmente sarà destinata ad aumentare nei prossimi mesi a causa della crisi economica che molte famiglie si troveranno ad affrontare. I problemi connessi alla gestione della morosità dovranno essere discussi e affrontati con i

Comuni Soci e con la Regione Toscana in quanto, per la straordinarietà dell'evento, la problematica non potrà essere gestita con i soli strumenti derivanti dall'applicazione della L.R. 2/2019.

Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

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

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

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

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

Si è provveduto a riepilogare nella tabella sottostante i finanziamenti e i contributi erogati nell'anno 2019 dalla Regione Toscana che rappresentano per il bilancio di Arezzo Casa la parte più consistente dei movimenti di denaro pubblico:

Tipologia di finanziamento	Erogato esercizio 2019	Data erogazione
<i>Finanziamento per sviluppo e qualificazione erp</i>		
Misura "b" D.C.R. 43/2009 D.D. 5110/2009 Castiglion Fiorentino Palazzo Banti	€ 2.913	28/05/2019
Misura "b" D.C.R. 43/2009 D.D. 5110/2009 Subbiano Santa Mama 4 alloggi	€ 113.186	11/07/2019
Misura "c" D.C.R. 43/2009 D.D. 5110/2010 Arezzo Villaggio Gattolino	€ 323.060	22/07/2019
		03/04/2018
<i>Finanziamento programma recupero alloggi ERP</i>		
<i>DGR n. 6210/2015</i>		
lettera a)	€ -	20/03/2018
lettera b)	€ 275.344	24/04/2019
<i>DGR n. 443 del 24/04/2018 e D.D. 12054/2018</i>		
fondo regionale per la prevenzione degli sfratti	€ 23.802	12/02/2019
Totale	738.305	

Nota Integrativa Parte Finale

Risultato dell'esercizio	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
Risultato prima delle imposte	114.994	178.131
Imposte sul reddito	85.003	59.600
Utilizzo Imposte anticipate	-43.765	-12.837
Utile dell'esercizio	73.756	131.368

Destinazione del risultato di esercizio

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

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

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2019 composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Arezzo, 11/05/2020

Per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
ROGGI Lorenzo

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