

## NOTA INTEGRATIVA

### Nota Integrativa Parte Iniziale

Il bilancio chiuso al 31/12/2022 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

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

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

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

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

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

### Principi 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.

Per la predisposizione del bilancio 2022 sono state introdotte novità derivanti dalla Legge di bilancio 2023 (legge 29 dicembre 2022 n. 197) e dal decreto "Milleproroghe (art. 3, comma 8 del D.L. 198/2022 convertito dalla legge 14/2023). In particolare, con tali disposizioni sono state previste misure agevolative volte a tutela delle imprese a seguito dell'impatto della pandemia Covid-19 e della guerra in Ucraina (sospensione degli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali, sterilizzazione delle perdite di esercizi, destinazione degli utili di esercizio ecc.)

Nella redazione del presente bilancio la Società non si è avvalsa di tali facoltà.

## Attività svolta

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

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

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

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

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

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

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



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

Con delibera n. 10/2023 del Consiglio di Amministrazione è stata disposta l'approvazione del bilancio al "31 dicembre 2022" nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, in quanto non erano ancora state chiarite in maniera univoca le sorti ed il destino degli interventi finanziati mediante c.d.

“Superbonus 110%” e la necessità di una verifica puntuale degli impegni previsti dal PNRR; in quanto gli aspetti sopra evidenziati incidono in maniera rilevante sulla formazione del bilancio di esercizio.

### Criteri applicati nella valutazione dei valori di Bilancio

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

#### Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Immobilizzazioni materiali

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

della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento in cui il bene può essere utilizzato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

### Immobilizzazioni Materiali

### Aliquote applicate

#### TERRENI E FABBRICATI

Terreni

Fabbricati

3%

Fabbricati in concessione realizzati con fondi propri

Diviso n. anni durata della società

#### IMPIANTI E MACCHINARI

Impianti e macchinari

7,50%

#### ALTRI BENI

Mobili e arredi

12%

Macchine elettroniche

20%

Automezzi

25%

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

Ai fini della rivalutazione è stata adottata la tecnica contabile di incremento del solo costo storico dell'immobile; in contropartita è stata iscritta nel patrimonio netto la "riserva di rivalutazione D.L. 185/2008"

al netto dell'imposta sostitutiva. Si è inteso usufruire infatti della possibilità di riconoscere i nuovi valori anche ai fini fiscali, versando le relative imposte sostitutive: 3% per i beni ammortizzabili, 1,5% per i beni non ammortizzabili entro i termini previsti.

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

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

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

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

### **Immobilizzazioni finanziarie**

Non esistono immobilizzazioni finanziarie,

### **Crediti**

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

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

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

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

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

Non risultano crediti assistiti da garanzie.

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

### **Crediti tributari e attività per imposte anticipate**

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

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

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

### **Attività finanziarie dell'attivo circolante**

Nell'attivo circolante non risultano attività finanziarie.

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale e sono rappresentate dalle giacenze di banca cc/cc postali e cassa regolarmente riconciliate con le situazioni contabili rilevate al 31/12/2022.

### **Ratei e risconti attivi**

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

### **Fondi per rischi ed oneri**

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

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

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

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

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

E' stato determinato in conformità all'art. 2120 c.c. e riflette l'effettivo debito maturato nei confronti dei dipendenti alla data del 31 dicembre 2022, 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 € 6.433.551 (€ 5.504.549 nel precedente esercizio).

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

**4) Concessioni, licenze , marchi e diritti simili € 2.684 (€ 7.922 nel precedente esercizio).**

La voce è relativa al costo del software acquisito in licenza d'uso a tempo indeterminato; è ammortizzato per quote costanti in tre esercizi, inteso come periodo presunto di utilità dei costi per software.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI							
Immobilizzazioni lorde	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2021	Valore al 01/01/2022	Acquisizioni	Ammortamenti	Valore al 31/12/2022
Costi di impianto e di ampliamento	132.410	132.410	0	0	0	0	0
Diritti utilizzazione opere ingegno	237.742	229.821	7.922	7.922	0	5.238	2.684
<b>TOTALE</b>	<b>370.152</b>	<b>362.231</b>	<b>7.922</b>	<b>7.922</b>	<b>0</b>	<b>5.238</b>	<b>2.684</b>

**6) Immobilizzazioni in corso e acconti € 6.159.602 (€ 5.215.833 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 31/12/2021	Valore al 01/01/2022	Acquisizioni	Cantieri collaudati	Valore al 31/12/2022
<b>Immobilizzazioni lorde</b>					
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	5.215.833	5.215.833	943.769	0	6.159.602
<b>TOTALE</b>	<b>5.215.833</b>	<b>5.215.833</b>	<b>943.769</b>	<b>0</b>	<b>6.159.602</b>

Si espone qui di seguito la situazione dei cantieri in corso al 31/12/2022:

**Utilizzi ex Legge 560/1993**

Arezzo Ex Scuola S. Gemignano recupero 5 alloggi	1.115.281
Civitella in Val di Chiana Località Tegoletto Via Molinara 5 all.	700.183
Cortona Località Farneta ARE ex Casa del Popolo	2.423
Cortona ARE ex Scuola di San Lorenzo	33
Capolona Via Gramsci	2.574
Viciomaggio-Tegoletto	3.878
Alloggi di risulta anno 2021	535.716
Alloggi di risulta anno 2022	136.718
	<b>2.496.806</b>

**Utilizzi ex Legge 96/96 POR 2019**

Civitella in Val di Chiana Località Spoiano ARE 10 alloggi	133.720
	<b>133.720</b>



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

Sansepolcro Ex Manifattura Tabacchi 12 alloggi	243.972
	<b>243.972</b>

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

Poppi Badia Prataglia ex Hotel Verdeluna 6 alloggi	773.630
	<b>773.630</b>

**Contributo Comune di Castiglion Fiorentino**

Castiglion Fiorentino ex Palazzo Banti lavori di compl.	6.379
	<b>6.379</b>

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

Poppi Località Sala di Porrena1 alloggio	104.843
	<b>104.843</b>

**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	449.516
Arezzo Via Laparelli Pitti n. 83/5	39.836
Arezzo Via Darwin n. 9	41.479
Arezzo Via Montale n.91/93/95 e Via Tortaia 13-15	87.510
Monte San Savino Loc. La Gora Via Costa del Molino 72/A	27.965
	<b>646.306</b>

**Legge 80/2014 lettera a) ripristino alloggi ERP 5^ Tanche D.D. 5874 del 13/04/2021**

Alloggi ERP da ripristinare LODE di Arezzo	40.283
	<b>40.283</b>

**D.G.R.T. 648/2020 interventi di ripristino alloggi e adeguamento centrali termiche**

Annualità 2020	596.748
Annualità 2021	568.823
Annualità 2022	349.097
	<b>1.514.669</b>

**D.G.R.T. 211/2022 “Fondo sostegno per le esternalizzazioni relative ad attività tecniche e prestazioni professionali” ripristino alloggi ERP**

Alloggi ERP da ripristinare LODE di Arezzo	<b>2.277</b>
	<b>2.277</b>

**D.G.R.T. n. 1133 del 28/10/2021 – PNRR – Programma “Sicuro, verde e sociale”. Riqualficazione dell’Edilizia Residenziale Pubblica**

Arezzo Via Montale 42-44-46 24 alloggi	<b>98.799</b>
San Giovanni Valdarno Villaggio Minatori 23 alloggi	<b>20.506</b>
Sansepolcro Via Città Gemellate 8-10-12	<b>15.090</b>
Capolona Via Gramsci 31-33	<b>35.987</b>
Cortona Via F.lli Rosselli 62-64	<b>26.332,</b>
	<b>196.714</b>

Nel corso dell’anno 2022 sono stati rispettati i tempi previsti dal cronoprogramma di cui all’allegato 1 al D.M. del M.E.F. del 15/07/2021:

- Entro il 30/06/2022 affidamento progettazione;
- Entro il 30/09/2022 approvazione progettazione esecutiva;
- Entro il 31/12/2022 pubblicazione dei bandi di gara per la realizzazione degli interventi.

**Alloggi di risulta**

Nel corso dell’esercizio 2022 è stata riconfermata l’attenzione rivolta al recupero e al ripristino degli alloggi riconsegnati dagli utenti nel corso dell’anno, pur con le difficoltà incontrate e che sono esposte di seguito più in dettaglio:

Le Fonti finanziarie sono specificate nella tabella che segue:

Fonti di finanziamento	Stanziamento iniziale	Importo utilizzato al 31/12/2022	Alloggi ripristinati nel corso del 2022
D.D.Regione Toscana n. 21606 del 20/12/2019	187.762,00	187.762,00	
D.G.R.T. n. 648/2020 annualità 2020	634.670,00	634.670,00	
D.G.R.T. n. 648/2020 annualità 2021	591.486,00	568.823,00	<b>8</b>
D.G.R.T. n. 648/2020 annualità 2022	577.345,00	349.097,00	<b>48</b>
Utilizzo risorse Legge 560/93 DGRT 947/2010 2021	535.715,89	535.715,89	<b>19</b>
Utilizzo risorse Legge 560/93 DGRT 947/2010 2022	422.655,04	136.718,00	<b>10</b>
Utilizzo risorse derivanti dai canoni di locazione	18.200,00	18.200,00	<b>1</b>
Legge 80/2014 D.D. Regione Toscana n. 5874/2021 5 <sup>A</sup> Tranche	66.108,00	40.283,00	<b>2</b>
<b>Totale</b>	<b>3.033.941,93</b>	<b>2.471.268,89</b>	<b>88</b>

Preso atto delle disposizioni impartite dal Consiglio di Amministrazione della Società e della manifestata volontà di ricorrere, per l’attuazione dei lavori di recupero degli alloggi allo strumento contrattuale dell’Accordo Quadro ai sensi dell’art. 54 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii; con deliberazione del C.d.A. n. 4 del 29/01/2022 è stato definito l’importo da destinare al ripristino degli alloggi di risulta per l’anno 2022 pari ad euro 1.000.000,00 comprensivo di IVA e oneri per la sicurezza, spese tecniche generali e imprevisti a valere sui fondi della Legge 560/93 e sul finanziamento messo a disposizione dalla Regione Toscana DGRT 648/2020 annualità 2022.

Con provvedimento n. 663/2022 del Direttore Generale è stato determinato di espletare una manifestazione di interesse per individuare gli operatori economici in possesso dei requisiti necessari, da invitare alla successiva gara, per il ripristino degli alloggi ERP in Arezzo e Provincia durante l'esercizio 2022.

Con Provvedimento n. 687/2022 del Direttore Generale si è provveduto a ratificare l'aggiudicazione alle prime tre imprese in graduatoria applicando un ribasso pari al 17,13% (1^ accordo quadro).

Purtroppo le imprese che hanno risposto all'invito a manifestare interesse sono state inferiori rispetto al numero di imprese richieste. Questo ha comportato la necessità di ricorrere ad un secondo avviso per integrare le ditte mancanti. Con provvedimento n. 709/2022 del Direttore Generale si è determinato di avviare un secondo accordo quadro per individuare ulteriori n. 5 imprese per affidare i lavori di ripristino degli alloggi di risulta; con provvedimento del Direttore Generale n. 783/2022 si è provveduto alla consegna dei lavori in via d'urgenza alle cinque imprese individuate con la seconda procedura con un ribasso pari al 16,05% (2^ accordo quadro).

La durata dell'iter procedurale dovuto allo svolgimento di due gare per l'affidamento dei lavori si è ripercosso sui tempi di consegna dei cantieri soprattutto nel primo semestre dell'esercizio 2022. Se a questo si aggiunge che due delle imprese del secondo accordo quadro hanno sottoscritto i relativi contratti solo nel corso dell'autunno, si comprendono le difficoltà incontrate nel dare seguito compiutamente agli indirizzi del Consiglio di Amministrazione della società.

A complicare ulteriormente le cose è intervenuto, nel corso del 2022, il cd "decreto aiuti" che ha comportato per l'Azienda un sensibile incremento dei prezzi in corso d'opera e che ha costretto, tra l'altro, a riaggiornare al rialzo i costi degli interventi già in corso.

Il nuovo prezzario regionale, pubblicato nel mese di luglio, ha determinato una conseguente riduzione del numero degli alloggi da poter risultare.

Nel corso dell'esercizio inoltre sono stati riconsegnati n. 15 alloggi utilizzando lo strumento della "mobilità". Per tali unità abitative sono stati effettuati solo le revisioni all'impianto elettrico previste dalla legge e alcune sostituzioni di sanitari. Le opere sono state finanziate con il budget della manutenzione straordinaria non programmata esercizio 2022.

Ogni anno il numero di alloggi che si rendono disponibili è in progressivo aumento, al 31 dicembre 2022 risultavano 181 alloggi sfitti da ripristinare, di cui 83 erano gli alloggi con assegnazione già effettuata da parte dei Comuni per i quali erano in corso i lavori di ripristino.

Con deliberazione del C.d.A. n. 67 del 07/12/2022 il Consiglio ha dato ulteriore impulso al ripristino degli alloggi riconsegnati alla società, approvando anche per l'esercizio la procedura di gara degli accordi quadro per il ripristino degli alloggi, prevedendo però una durata triennale dell'affidamento dei lavori, al fine di abbattere nel triennio i lunghi tempi burocratici annualmente necessari per addivenire alla consegna dei lavori alle imprese aggiudicatrici, incrementando ulteriormente l'impegno di spesa nel triennio fino ad un massimo di euro 3.600.000,00 lordi a valere sui fondi della Legge 560/93 e/o altre fonti di finanziamento che dovessero essere definite nel corso di ciascuna annualità.

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

**€ 6.159.602**

**Voce B.I.7) Altre Immobilizzazioni Immateriali**

Altre immobilizzazioni immateriali euro 271.265 (euro 280.794 nell'esercizio precedente):

<b>ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI - UTILIZZO FONDI PROPRI</b>						
<b>Costo</b>	<i>Valore storico</i>	<i>Totale Ammortamenti</i>	<i>Valore 01/01/2022</i>	<i>Acquisizioni</i>	<i>Ammortamento esercizio in corso</i>	<i>Valore al 31/12/2022</i>
<b>Immobilizzazioni lorde</b>						
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	424.296	143.502	280.794	0	9.529	271.265
<b>TOTALE</b>	<b>424.296</b>	<b>143.502</b>	<b>280.794</b>	<b>0</b>	<b>9.529</b>	<b>271.265</b>

Si segnala che i costi sostenuti per il completamento di interventi edili 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 31/12/2022:

**Interventi di manutenzione e recupero finanziati con fondi propri**

Castel Focognano Rassina 5 alloggi	<b>26.988</b>
Sansepolcro Ex Ospedale	<b>34.158</b>
Poppi Badia Prataglia Ex Verdeluna	<b>63.054</b>
Pieve S. Stefano rifacimento coperture	<b>68.816</b>
Bibbiena Le Monache 21 alloggi	<b>46.281</b>
Bibbiena Le Monache Tetto Chiesa stipiti e facciate fabbricato	<b>185.000</b>
<b>TOTALE</b>	<b>424.296</b>
Ammortamento	<b>-153.030</b>
	<b>271.265</b>

**Totale Voce B.I 7) Altre Immobilizzazioni Immateriali € 271.265**

**Totale Voce B.I Immobilizzazioni Immateriali € 6.433.551**

**B II) Immobilizzazioni Materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 14.013.459 (€ 14.954.530 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentate:

**Terreni e fabbricati € 6.496.495 (€ 6.036.177 nel precedente esercizio);**

<b>IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>Esercizio precedente</b>	<b>Ammortamenti</b>	<b>Valore al 31/12/2021</b>	<b>Valore al 01/01/22</b>	<b>Acquisizioni</b>	<b>Rivalutazione</b>	<b>Ammortamenti</b>	<b>Valore al 31/12/2022</b>
<b>Terreni e fabbricati</b>								
Terreni	678.241		678.241	678.241				678.241
Terreni edificabili	12.335		12.335	12.335				12.335
	<b>690.575</b>		<b>690.575</b>	<b>690.575</b>				<b>690.575</b>
<b>Fabbricati</b>								
Fabbricati ad uso diretto	2.893.477	1.393.085	1.500.392	1.500.392	646		86.814	1.414.224
Fabbricati ad uso magazzino	35.076		35.076	35.076				35.076
	<b>2.928.553</b>	<b>1.393.085</b>	<b>1.535.468</b>	<b>1.535.468</b>	<b>646</b>		<b>86.814</b>	<b>1.449.300</b>

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

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

In data 18/11/2022 il Comune di Arezzo ha comunicato a questa società che con Deliberazione n. 63 del 26/06/2019 ha adottato il nuovo Piano Operativo Comunale, successivamente approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021 e divenuto poi efficace in data 15/04/2022 a seguito della Conferenza Paesaggistica del 03/02/2022.

In conseguenza alla citata adozione, il terreno di proprietà della Società sito in Arezzo Località Tucciarello è da considerarsi edificabile dal 29/07/2019 (data di esecutività della delibera di adozione del P.O.).

Si è ritenuto opportuno in conformità al principio generale di rappresentazione veritiera e corretta del bilancio ed al principio della prudenza, di non effettuare una rivalutazione del bene (OIC 16) in quanto le immobilizzazioni materiali possono essere rivalutate solo nei casi in cui la legge lo preveda e lo consenta. Non sono ammesse rivalutazioni discrezionali o volontarie ovvero rivalutazioni che non derivino dall'applicazione della legge.

#### Fabbricati ultimati in proprietà destinati alla locazione edilizia agevolata

Immobilizzazioni	Valore al 31/12/2021	Valore al 01/01/2022	Acquisizioni	Dismissioni	Valore esercizio corrente
Interventi costruttivi edilizia agevolata	5.795.166	5.795.166	2.412.885	-2.920.909	<b>5.287.142</b>
<b>A detrarre finanziamento regionale</b>	<b>-1.985.033</b>	<b>-1.985.033</b>		+1.054.510	<b>-930.523</b>
<b>Valore di bilancio</b>	<b>3.810.133</b>	<b>3.810.133</b>	<b>2.412.885</b>	<b>-1.866.399</b>	<b>4.356.619</b>

EDILIZIA AGEVOLATA	
<b>San Giovanni Valdarno Località Cetinale 24 alloggi</b>	3.336.062
<b>A detrarre finanziamento regionale</b>	-930.523
	<b>2.405.539</b>
<b>Foiano della Chiana ex Tab 12 alloggi</b>	<b>627.543</b>
<b>Arezzo Pesciola Via Pisacane 11 alloggi</b>	<b>1.323.537</b>
<b>Valore di Bilancio</b>	<b>4.356.619</b>

#### Castel S. Niccolò –Ex Collegio Salesiano -

Il recupero del complesso edilizio dell'ex Collegio Salesiano ha permesso di ricavare n. 22 alloggi da destinare a canone calmierato. Sono stati recuperati spazi pubblici per conto del Comune destinati a teatro, sala riunioni e museo della pietra lavorata.

Nell'agosto del 2021 Arezzo Casa ha partecipato ad un avviso pubblico per acquisto di alloggi destinati ad incrementare il patrimonio erp nei Comuni di Bibbiena, Castel Focognano, Castel San Niccolò, Poppi e Pratovecchio Stia ai sensi del decreto Dirigenziale Regione Toscana 14 maggio 2021, n. 8896

pubblicato sul BURT in data 3 Giugno 2021, proponendo l'acquisto da parte del Comune di Castel San Niccolò del complesso edilizio dell'ex Collegio Salesiano.

Con decreto dirigenziale Regione Toscana n. 22115 del 7 Dicembre 2021 è stato concesso al Comune di Castel San Niccolò il finanziamento per l'acquisto.

In data 27 dicembre 2021, con atto Notaio Cirianni, è stato sottoscritto tra Arezzo Casa e il Comune di Castel San Niccolò il contratto preliminare di vendita relativo al complesso immobiliare.

In data 1° Giugno 2022 con atto Notaio Cirianni è stato sottoscritto tra le Parti il contratto definitivo di compravendita sottoposta a condizione sospensiva.

In data 08/09/2022 è stato sottoscritto tra le Parti l'atto di avveramento della condizione e pertanto il Comune di Castel San Niccolò è divenuto proprietario del complesso immobiliare. Il prezzo stabilito nell'atto di compravendita risulta essere pari ad euro 1.699.020,00 oltre IVA e quindi complessivamente euro 1.868.922,00.

In data 10 Settembre 2022 il Comune conferiva in gestione i 22 alloggi di edilizia residenziale pubblica alla società. Al 31/12/2022 n. 20 alloggi risultavano sfitti.

### **Arezzo Pescaiola Via Pisacane 11 alloggi edilizia agevolata.**

In data 08/09/2022 la società ha acquistato dall'Impresa C.O.C.I. gli alloggi di edilizia agevolata relativi al piano integrato di Pescaiola. Il prezzo era stato stabilito nell'atto di acquisto di cosa futura in euro 1.194.390 oltre IVA aliquota 10% per complessivi euro 1.313.829,00.

Con determinazione del Direttore Generale n. 645/2022 si è deliberato l'approvazione di un avviso per la formazione di una graduatoria per l'accesso alla locazione degli alloggi di edilizia agevolata -piano integrato Pescaiola. Si è provveduto alla pubblicazione dell'avviso sul sito web della società e trasmesso lo stesso anche alla Prefettura di Arezzo e al Comune per la maggior diffusione possibile.

Con determinazione n. 718/2022 del Direttore Generale è stata approvata la graduatoria per l'accesso alla locazione degli 11 alloggi, in data 28/09/2022 si è provveduto alla consegna di n. 8 alloggi.

Alla data del 31/12/2022 n.3 alloggi risultavano ancora sfitti.

### **San Giovanni Valdarno Località Cetinale Via Leonetto Melani 25 alloggi**

Con il provvedimento n. 67 del 07/12/2022 il C.d.A. ha deliberato di ratificare la proposta di partecipazione al bando pubblicato dal Comune di San Giovanni Valdarno per la vendita al Comune dei 25 alloggi di edilizia agevolata posti all'interno del complesso di Via Leonetto Melani 1/9, in adesione al Decreto Dirigenziale della Regione Toscana – Direzione Urbanistica - avente ad oggetto "Delibera CIPESS 79/21 – Approvazione avviso pubblico acquisizione alloggi ERP"

Con D.D. n. 25750 del 23/12/2022 Regione Toscana ha approvato la graduatoria e l'elenco degli interventi non finanziabili ed esclusi da cui risulta che la proposta di acquisto del Comune di San Giovanni Valdarno, pur risultando conforme ai requisiti tecnici previsti dall'Avviso e pertanto ammissibile al finanziamento, era penalizzata nei punteggi attribuiti per la formazione della graduatoria, in quanto dei 25 alloggi oggetto di proposta 15 risultavano occupati.

Gli uffici della società hanno provveduto ad inviare disdetta alla scadenza contrattuale e a conferire incarico ai legali per poter rientrare in possesso degli alloggi, considerando che molti degli attuali assegnatari risultano morosi e alcuni di essi in graduatoria per l'assegnazione di un alloggio E.R.P.

### **Impianti e macchinari € 10.365 (€ 9.217 nel precedente esercizio);**

	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2021	Valore al 01/01/2022	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
Impianti e macchinari	20.733	11.516	9.217	9.217	2.923,	1.774	10.365
<b>Totale</b>	<b>20.733</b>	<b>11.516</b>	<b>9.217</b>	<b>9.217</b>	<b>2.923</b>	<b>1.774</b>	<b>10.365</b>

**Altri beni € 548.081 (€ 569.697 nel precedente esercizio);**

Immobilizzazioni lorde	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/21	Valore al 01/01/2022	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
Mobili e arredi	141.635	130.995	10.640	10.640	9.696	3.506	16.830
Macchine per ufficio elettroniche	171.802	124.442	47.359	47.359	11.542	13.015	45.887
Automezzi	119.822	87.399	32.423	32.423		9.264	23.159
Attrezzature	51.350	49.655	1.696	1.696		354	1.341
Beni strumentali inferiori a 516,46	14.234	14.234		0	157	157	0
<b>Totale</b>	<b>498.843</b>	<b>406.725</b>	<b>92.118</b>	<b>92.118</b>	<b>21.395</b>	<b>26.296</b>	<b>87.216</b>

**Fabbricati in concessione ultimati (oltre il finanziamento autorizzato)**

<b>Cantieri oltre il finanziamento autorizzato</b>	
Arezzo ex Socoa 30 alloggi	207.042
Arezzo ex Socoa 30 alloggi	97.033
Laterina Ponticino 6 alloggi	156.344
Loro Ciuffenna località Monticello 6 alloggi	22.121
S. Giovanni Valdarno 18 alloggi	128.152
Pratovecchio Pancaldi 8 alloggi	63.869
<b>TOTALE.....</b>	<b>674.562</b>
A detrarre ammortamento	-213.697
	<b>460.865</b>

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

**Immobilizzazioni in corso e acconti € 6.958.518 (€ 8.339.439 nel precedente esercizio)**

<b>Fabbricati in corso di realizzazione in concessione</b>					
Immobilizzazioni lorde	Valore al 31/12/2021	Valore al 01/01/2022	Avanzamenti lavori anno 2022	Cantieri conclusi	Valore al 31/12/2022
Interventi costruttivi in corso	8.339.439	8.339.439	186.883	1.567.804	6.958.518
<b>TOTALE</b>	<b>8.339.439</b>	<b>8.339.439</b>	<b>186.883</b>	<b>1.567.804</b>	<b>6.958.518</b>

<b>Interventi costruttivi in corso ed acconti</b>	<b>Saldi al 31/12/2022</b>
<b>Utilizzi Legge 560/93</b>	
Montevarchi Località Levanella 16 alloggi	1.566.304
Poppi località Sala 5 alloggi	734.723
Civitella della Chiana Località Ciggiano NC 4 alloggi	726.279
<b>Piano Nazionale di Edilizia Abitativa DPCM 16/07/2009</b>	
Arezzo Pescaiola 15 alloggi	2.514.164
Montevarchi Levanella 8 alloggi	1.359.776
<b>D.G.R. 58/2011</b>	
Stia Località Papiano 4 alloggi	57.272
<b>Totale interventi costruttivi in corso e acconti</b>	<b>6.958.518</b>

Occorre evidenziare che con DPCM 16.07.2009 Risorse aggiuntive ripartite con DM 19/12/2011 "Piano edilizia abitativa" – Deliberazione Giunta Regione Toscana n. 893 del 20/07/2020 – sono stati finanziati n. 4 alloggi nel Comune di Pratovecchio Stia per un importo complessivo di euro 680.000,00. In data 24/08/2022 questo ente gestore ha inviato agli uffici regionali il progetto definitivo evidenziando in merito alla stima economica una insufficienza del finanziamento pari al 32%.

La modifica più rilevante è quella dell'incremento dei prezziari disposto dall'art. 26 "Disposizioni urgenti in materia di appalti pubblici di lavori", del Decreto Legge 17/05/2022, n. 50 "Misure urgenti in materia di politiche energetiche nazionali, produttività delle imprese e attrazione degli investimenti nonché in materia di politiche, sociali e di crisi ucraina" per cui è stato necessario applicare il prezzario aggiornato entro il 31 luglio 2022, come disposto al comma 2 del citato art. 26 per i progetti a base di gara la cui approvazione sia intervenuta entro tale data. (Per un più puntuale aggiornamento si rimanda ai fatti accaduti dopo la chiusura dell'esercizio)

**Totale Voce B.II Immobilizzazioni Materiali** € 14.013.459

**TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B)** € 20.447.010

### 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 €13.072.400 (€ 15.426.965 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	1.214.463	569.556	1.784.019	- 6.465	1.777.554
Fondo svalutazione	- 6.465				
Verso utenti "minimi"	447.159	638.179	1.085.338	- 1.085.338	-
Fondo svalutazione	- 447.159	- 638.179			
Crediti tributari	162.113	-	162.113		162.113
Imposte anticipate	167.689		167.689		167.689
Verso altri(clienti diversi)	3.862.823	7.102.221	10.965.044	-	10.965.044
<b>Totale</b>	<b>5.400.623</b>	<b>7.671.777</b>	<b>13.072.400</b>	<b>- 1.091.803</b>	<b>13.072.400</b>

#### 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 31/12/2022	AL 31/12/2021	DIFFERENZE
<b>C.II.1 CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI</b>						
Alloggi e locali ERP	905.123	219.816	168.094	1.293.033	1.188.879	+104.154
fondo rischi su crediti	-6.465			-6.465	-5.944	-521
Alloggi e locali ERP crediti minimi	447.159	151.947	486.232	1.085.338	945.394	+139.944
Fondo rischi su crediti minimi	-447.159	-151.947	-486.232	-1.085.338	-945.394	-139.944
Verso acquirenti di alloggi ERP per debito residuo	27.308	109.232	72.414	208.954	236.262	-27.308
Clienti diversi	282.032			282.032	279.999	+2033
<b>totale C.II.1</b>	<b>1.207.998</b>	<b>329.048</b>	<b>240.508</b>	<b>1.777.554</b>	<b>1.699.196</b>	<b>+78.358</b>
<b>C.II.5 bis CREDITI TRIBUTARI</b>	162.113			162.113	102.453	+59.660
<b>C.II.5 ter CREDITI Tributari per imposte anticipate</b>	167.689			167.689	122.859	+44.830
	<b>329.802</b>			<b>329.802</b>	<b>225.312</b>	<b>+104.490</b>
<b>C.II.5-quarter CREDITI VERSO ALTRI</b>						
Crediti verso Comuni LODE di AREZZO	195.649			195.649	695.686	-500.037
Crediti verso Regione Toscana per Finanziamenti	3.464.031	3.094.091	3.674.762	10.232.884	12.377.480	-2.144.596
Anticipazioni e crediti diversi	67.147			67.147	33.205	+33.942
Anticipi a professionisti	3.410			3.410	31.399	-27.989
Crediti verso Condomini Gestiti da Arezzo Casa e Terzi	132.586	166.625		299.211	197.944	+101.267
Crediti verso Ass. Alloggio incendiato		7.272		7.272	7.272	0
Crediti verso Ministero Beni Culturali			159.471	159.471	159.471	0
Crediti verso Comuni per anticipazioni contributi sfratti						0
<b>totale C.II.5 quarter</b>	<b>3.862.823</b>	<b>3.267.988</b>	<b>3.834.233</b>	<b>10.965.044</b>	<b>13.502.457</b>	<b>-2.537.413</b>
<b>TOTALE CREDITI C.II</b>	<b>5.400.623</b>	<b>3.597.036</b>	<b>4.074.741</b>	<b>13.072.400</b>	<b>15.426.965</b>	<b>-2.354.565</b>

I crediti complessivamente sono diminuiti del 15% rispetto all'anno precedente, passando da euro 15.426.965 dell'esercizio precedente a euro 13.072.400 per le dinamiche evidenziate nei paragrafi che seguono.

La voce "**Crediti utenti alloggi e locali ERP**" sono valutati in euro 1.777.554 (euro 1.699.196 esercizio precedente) con esposizione al netto dei fondi svalutazione così composti:

- Euro 555.872,00 per svalutazione crediti minimi accantonati esercizi precedenti;
- Euro 529.466,00 per svalutazione crediti minimi esercizio 2022;
- Euro 6.465,00 per svalutazione crediti 0,50 % anno 2022;

L'importo dei crediti minimi svalutati al 31/12/2022 è aumentato notevolmente, seppur mantenendo i principi contabili attuati nei precedenti esercizi (svalutazione circa del 46% dell'importo complessivo del credito verso utenti calcolato alla fine di ogni esercizio) e sempre nel rispetto del principio della prudenza. Nel rispetto anche del principio della comparabilità si rappresenta quanto segue:

- Anno 2021 insoluti al 31/12/2021 euro 2.138.821 residuo fondo crediti minimi esercizi precedenti euro 579.990 accantonato anno 2021 euro 365.404 per un totale pari ad euro 945.394 valore di incidenza pari al 45,20% dell'importo totale dei crediti per utenti;

- Anno 2022 insoluti al 31/12/2022 euro 2.379.754 residuo fondo crediti minimi esercizi precedenti euro 555.873 accantonato anno 2022 euro 529.466 per un totale pari ad euro 1.085.338 valore di incidenza pari al 45,61% dell'importo totale dei crediti per utenti.

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

Per maggiore chiarezza sono esposti i crediti portati a perdita negli esercizi precedenti ai sensi del D.L. 83/2012 "crediti minimi" non ancora riscossi alla data del 31/12/2022 per un importo di euro 1.085.338 creando un fondo svalutazione ad hoc, in quanto è necessario monitorare le vicende successive relative ai predetti crediti che:

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

Nel corso dell'anno 2022 è proseguito l'impegno da parte degli uffici della società al controllo del fenomeno dei crediti, la crisi innescata dal Covid-19 ed in seguito il conflitto russo-ucraino hanno influito sui prezzi dell'energia e dei beni alimentari.

L'inflazione ha determinato una perdita del potere d'acquisto delle famiglie; nonostante il Governo sia intervenuto introducendo una serie di misure: riduzione delle tariffe, bonus sociale per le utenze elettriche e del gas, taglio temporaneo delle accise sui carburanti abbiamo, assistito in questi mesi ad un maggior impoverimento delle persone "più povere" che già si trovavano in situazioni di disagio economico e sociale quali sono in gran parte gli assegnatari ERP.

Possiamo rilevare dalle tabelle che seguono come siano aumentati gli insoluti dei servizi per gli alloggi gestiti e soprattutto il costo degli stessi.

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

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

I crediti verso utenti e clienti sono passati da euro 1.699.196 dell'esercizio precedente ad euro 1.777.554 dell'esercizio 2022 con un aumento pari ad euro 78.358,00, pari a circa il 4,50%.

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

Nel corso dell'anno 2022 questa società ha richiesto complessivamente la pronuncia di n. 52 provvedimenti di decadenza di questi: n. 13 sono già stati eseguiti, n. 15 sono in corso di esecuzione, n. 10 nuclei sono stati asseverati dai servizi sociali dei comuni di appartenenza e per n. 14 alloggi gli enti locali non hanno ancora provveduto ad effettuare le opportune verifiche. Tale condizione, non solo ha impedito di fatto di arrivare alla liberazione di alloggi e al loro rientro in possesso e in disponibilità alle graduatorie dei Comuni, ma ha fatto sì che non si interrompesse l'aumento della condizione di morosità dei soggetti interessati.

Gli uffici della società si sono attivati sin da subito per il recupero degli importi insoluti degli assegnatari sottoposti a provvedimento di decadenza, intraprendendo azioni legali per il recupero del credito rimasto insoluto.

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

**Crediti verso utenti per canoni di locazione**

Anno	Totale annuo canoni emessi	Crediti maturati nell'anno	%	Crediti al 31/12/2022	%
2006	3.490.708	437.875	12,54		
2007	3.460.032	427.657	12,36		
2008	3.680.007	593.382	16,12		
2009	3.524.022	445.073	12,63		
2010	3.592.113	405.505	11,29		
2011	3.409.166	374.554	10,99		
2012	3.572.480	508.086	14,22		
2013	3.421.751	386.999	11,31		
2014	3.642.389	546.894	15,01		
2015	3.568.723	358.371	10,04		-
2016	3.920.086	507.311	12,94		-
2017	3.960.685	470.187	11,87		-
2018	4.077.788	421.918	10,35		-
2019	4.083.676	563.935	13,81		-
2020	4.267.363	736.974	17,27	150	0,00
2021	4.158.144	588.307	14,15	10.465	14,15
2022	4.274.919	549.231	12,85	549.231	12,85
<b>Crediti complessivi</b>				<b>559.846</b>	

**Crediti verso utenti per servizi a rimborso**

Anno	Totale annuo servizi emessi	Crediti maturati nell'anno	%	Crediti al 31/12/2022	%
2006	979.850	149.418	15,25	-	-
2007	923.215	149.182	16,16	-	-
2008	966.558	161.937	16,75	-	-
2009	995.619	150.201	15,09	-	-
2010	1.300.512	176.474	13,57	-	-
2011	1.320.549	176.244	13,35	-	-
2012	1.675.873	282.199	16,84	9	0,00
2013	1.616.975	238.104	14,73	-	-
2014	1.002.431	259.748	25,91	-	-
2015	796.709	134.981	16,94	447	0,06
2016	952.725	128.454	13,48	1.612	0,17
2017	896.107	109.770	12,25	2.350	0,26
2018	921.083	109.657	11,91	3.652	0,40
2019	955.006	215.254	22,54	4.828	0,51
2020	980.826	281.209	28,67	6.405	0,65
2021	1.163.291	186.154	16,00	17.206	1,48
2022	1.440.102	365.335	25,37	365.335	25,37
<b>Crediti complessivi</b>				<b>401.844</b>	

Nel totale complessivo dei crediti pari ad euro 1.293.033 sono compresi, inoltre, i crediti derivanti da altre voci:

- prezzo di cessione alloggi con versamenti rateali euro 21.611;
- rimborso spese lavori a carico utenza euro 45.111;
- rimborso spese legali euro 7.867;
- quote condominiali anticipate ad Amministratori esterni per locatari morosi euro 4.544;
- sanzione per ritardato pagamento euro 60.039;
- compensi per gestioni condominiali euro 37.254;
- IVA euro 128.254;
- altre voci minori euro 26.427.

**AR Aging Report**

Al fine di dimostrare una buona capacità di incasso dei canoni e degli altri proventi viene utilizzato lo strumento dell' *AR Aging Report* che rappresenta lo sviluppo delle partite aperte in base alla scadenza maturata. La tabella qui di seguito conferma il dato positivo della non materialità dei crediti relativi alla gestione degli alloggi ERP maturati in esercizi pregressi e non ancora incassati al 31/12/2022:

<b>AGEING CREDITI V/UTENTI</b>	
<b>ANNO</b>	<b>IMPORTO</b>
2006	€ -
2007	€ -
2008	€ -
2009	€ -
2010	€ -
2011	€ -
2012	€ 465
2013	€ 364
2014	€ 235
2015	€ 2.028
2016	€ 2.165
2017	€ 3.700
2018	€ 10.884
2019	€ 15.388
2020	€ 15.841
2021	€ 50.406
2022	€ 1.191.557
<b>TOTALE AL 31/12/2022</b>	<b>€ 1.293.033</b>

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

Si evidenzia che l'importo complessivo sopra indicato in euro 1.293.033 comprende anche il fatturato del mese di dicembre 2022 (conguagli per servizi inclusi) pari ad euro 628.790 che, ovviamente al 31 dicembre non può essere considerato "morosità" in quanto non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'indennità di mora prevista dall'art. 30 della L.R.T. 2/2019, pertanto la parte residuale dei crediti scaduti risulta essere pari ad euro 664.243.

La voce "**Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P.**" (assegnatari alloggi ex ATER ed ex Demanio dello Stato) pari ad euro 208.954 evidenzia il residuo credito, per rate di capitale e di interessi non scadute al 31.12.2022 sorto a fronte delle cessioni di alloggi E.R.P. fatte a tutto il 2021, ai sensi della Legge 560/93 e della Legge Regionale n. 5/2014.

Nell'anno 2022 sono state incassate:

- rate d'ammortamento per un importo complessivo di euro 27.308;

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 208.954, 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 2022	10.082	16.241	-	6.159
IRES a credito	64.286	58.216		6.070
IRAP versamenti acconti	22.953	21.784		1.169
Imposta sostitutiva rivalutazione TFR	-	-		-
IRES a rimborso per deduz. IRAP preced. esercizi	5.942	5.942		-
IVA da dichiarazione annuale	58.849	270		58.579
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>162.112</b>	<b>102.453</b>		<b>59.659</b>

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 31/12/2022 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 (167.689) che si pagheranno in futuro in conseguenza delle differenze temporanee tra normativa civilistica e normativa fiscale, il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi di imposta risulta ragionevolmente certo nella capienza del reddito imponibile atteso.

La fiscalità anticipata è stata determinata sulla base di un'aliquota IRES di riversamento pari al 12%. Sul Conto Economico dell'esercizio il conteggio della fiscalità anticipata ha determinato un effetto positivo netto di euro 44.830.

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

La voce "**Crediti verso Regione Toscana**" (euro 10.232.884) 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 precisano in proposito le modalità di erogazione dei finanziamenti:

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

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

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

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

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

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

Crediti Regione Toscana	Finanziato	Erogato	Da Erogare
<i>Edilizia Agevolata</i>			
S. Giovanni Valdarno	€ 930.523	€ 930.523	€ -
Castel S. Niccolò	€ 1.054.510	€ 1.054.510	€ -
	<b>€ 1.985.033</b>	<b>€ 1.985.033</b>	<b>€ -</b>
<i>Finanziamento per sviluppo e qualificazione erp</i>			
Misura "b" D.C.R. 43/2009 D.D. 5110/2009	€ 7.207.701	€ 7.096.898	€ 110.803
Misura "c" D.C.R. 43/2009 D.D. 5110/2010	€ 1.169.719	€ 1.169.719	€ -
	<b>€ 8.377.420</b>	<b>€ 8.266.617</b>	<b>€ 110.803</b>
<i>Contributi sostegno alla locazione per morosità incolpevole</i>			
	€ 125.185	€ 125.185	€ -
	€ 97.593	€ 97.593	
D.D. 8873 del 04/05/2022	€ 54.282	€ 54.282	
D.D. 25436 del 05/12/2022	€ 21.456	€ -	€ 21.456
	<b>€ 298.516</b>	<b>€ 277.060</b>	<b>€ 21.456</b>
<i>Finanziamento fondi ex Gescal</i>			
Interventi localizzati DGR 337/2015	€ 889.274	€ 333.077	€ 556.197
Poppi Piazza della Libertà	€ 129.228	€ 129.228	€ -
	<b>€ 1.018.502</b>	<b>€ 462.305</b>	<b>€ 556.197</b>
<i>Finanziamento programma recupero alloggi ERP</i>			
DGR n. 6210/2015 linea a)	€ 605.283	€ 605.283	€ -
D.D. 25436 del 05/12/2022 linea a)	€ 40.940	€ 40.940	€ -
	<b>€ 646.223</b>	<b>€ 646.223</b>	
D.D. n. 5874 del 13/04/2021 recupero alloggi linea b)	€ 25.168	€ 25.168	€ -
Legge 80/2014 art. 4 comma1 ) annualità 2017 linea b)	€ 1.959.825	€ 1.889.041	€ 70.784
Legge 80/2014 art. 4 comma1 ) annualità 2018 linea b)	€ 275.344	€ 275.344	€ -
Legge 80/2014 art. 4 comma1 ) annualità 2019 linea b)	€ 276.780	€ 276.780	€ -
Legge 80/2014 art. 4 comma1 ) annualità 2020 linea b)	€ 116.140	€ 116.140	€ -
Legge 80/2014 art. 4 comma1 ) annualità 2021 linea b)	€ 93.824	€ 93.824	€ -
Legge 80/2014 art. 4 comma1 ) annualità 2022 linea b)	€ 93.824	€ 93.824	€ -
Legge 80/2014 art. 4 comma1 ) residua disponibilità annualità 2021 e 2022	€ 12.487	€ 12.487	
	<b>€ 2.853.392</b>	<b>€ 2.782.608</b>	<b>€ 70.784</b>
<i>Finanziamento piano Nazionale Edilizia Abitativa</i>			
DPCM 16/07/2009 Montevachi Levanella	€ 1.360.000	€ 1.224.000	€ 136.000
DPCM 16/07/2009 Arezzo Pesciola 15 alloggi	€ 2.528.050	€ 2.275.240	€ 252.810
	<b>€ 3.888.050</b>	<b>€ 3.499.240</b>	<b>€ 388.810</b>
<i>Finanziamento DGR 78/2019 e DD21606 del 20/12/2019</i>			
Recupero alloggi di risulta	€ 187.762	€ 187.762	€ -
	<b>€ 187.762</b>	<b>€ 187.762</b>	<b>€ -</b>
<i>Finanziamento DGR 58/2011</i>			
Interventi costruttivi Stia Papiano	€ 511.290		€ 511.290
	<b>€ 511.290</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 511.290</b>
<i>Finanziamento DGR 512/2019</i>			
Finanziamento integrativo per i 5 interventi di recupero approva localizzati con l'utilizzo parziale delle risorse derivanti dalla Legge 560/93 e dalla Legge 96/96	€ 970.000		€ 970.000
	<b>€ 970.000</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 970.000</b>
<i>Finanziamento DGR 648/2020 manutenzione straordinaria degli edifici e alloggi ERP</i>			
Annualità 2020	€ 634.669	€ 634.669	€ -
Annualità 2021	€ 591.485	€ 591.485	€ -
Annualità 2022	€ 571.203	€ 433.009	€ 138.194
Rimodulazione finanziamento annualità 2022	€ 6.142	€ -	€ 6.142
	<b>€ 1.803.499</b>	<b>€ 1.659.163</b>	<b>€ 144.336</b>

<i>D.G.R.T. 221 del 28/02/2022</i>			
Fondo sostegno IACP ed enti sssimilati in relazione ai costi per le esternalizzazioni relative ad attività tecniche	€ 7.000	€ 5.600	€ 1.400
	<b>€ 7.000</b>	<b>€ 5.600</b>	<b>€ 1.400</b>
<i>Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza- Programma "Sicuro, verde e sociale. Riqualficazione dell'E.R.P. "</i>			
<i>DGRT n. 1133 del 28/10/2021</i>	€ 8.773.892	€ -	
<i>Primo acconto pari al 15% del finanziamento complessivo</i>		€ 1.316.084	
	<b>€ 8.773.892</b>	<b>€ 1.316.084</b>	<b>€ 7.457.808</b>
<b>Totale</b>	<b>€ 30.674.356</b>	<b>€ 20.441.472</b>	<b>€ 10.232.884</b>

**I crediti verso Condomini gestiti** sono pari ad euro 299.211 e riguardano le anticipazioni effettuate da questa Società per il pagamento dei servizi, per conto dei condomini gestiti che verranno rendicontate e recuperate nel corso dell'esercizio successivo al momento dell'approvazione dei bilanci consuntivi da parte delle assemblee condominiali come previsto dalla legge.

**I crediti verso Comuni del LODE di Arezzo** pari ad euro 195.649 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 237.300) sono dettagliati come segue:

Altri Crediti	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Crediti causa cantiere Capolona edilizia agevolata	-	-	-
Anticipazioni e crediti diversi	67.147	59.344	7.803
Anticipi a legali per pratiche morosità in corso	3.410	31.399	- 27.989
Credito verso Assicurazione per alloggio incendiato	7.272	7.272	-
Crediti verso Comuni per contributi prevenzione sfratti	-	-	-
Crediti verso Ministero Beni Culturali	159.471	159.471	-
<b>Totale Altri Crediti</b>	<b>237.300</b>	<b>257.486</b>	<b>- 20.186</b>

#### Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti

Esistenza Iniziale	5.944
Utilizzi dell'Esercizio	- 5.944
Accantonamenti dell'esercizio	6.465
<b>Valore al 31/12/2022</b>	<b>6.465</b>

#### Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti Minimi

Esistenza Iniziale	945.394
Utilizzi dell'Esercizio	- 389.521
Accantonamenti dell'esercizio	529.466
<b>Valore al 31/12/2022</b>	<b>1.085.338</b>

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 per euro 334.058; euro 55.463,00 rappresentano la parte del fondo utilizzata per la cancellazione definitiva di crediti dal bilancio societario.



**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	1.777.554	1.777.554
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	162.113	162.113
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	167.689	167.689
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	10.965.044	10.965.044
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>13.072.400</b>	<b>13.072.400</b>

**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 € 12.671.251 (€ 10.407.749 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	10.404.414	2.256.357	12.660.771
Denaro e altri valori in cassa	3.335	7.145	10.480
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>10.407.749</b>	<b>2.263.502</b>	<b>12.671.251</b>

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

Le disponibilità liquide sono dettagliate come segue:

DISPONIBILITA' LIQUIDE	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione d'esercizio
C/c bancari con destinazione non vincolata	10.004.186	7.793.728	2.210.458
C/c bancari con destinazione vincolata	2.447.038	2.447.038	-
C/c postali	209.546	163.648	45.898
Danaro e valori in cassa	10.480	3.335	7.145
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>12.671.251</b>	<b>10.407.749</b>	<b>2.263.501</b>

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 12.660.751; euro 460.829 sono depositati in Banca d'Italia c/1804 e sono vincolati agli utilizzi della legge 96/96; euro 1.986.209 sono depositati in Banca d'Italia c/1988 e sono vincolati agli utilizzi della Legge 560/93; euro 4.191.974 sono finalizzati agli utilizzi previsti dalla legislazione vigente. (allegati "D" Deliberazione C.R.T. 38/2006).

La residua liquidità, pari ad euro 6.021.762 depositata sui *conti correnti bancari e postali* è destinata a fronteggiare gli impegni a breve e medio termine iscritti nel passivo del bilancio.

#### Dettaglio danaro e valori in cassa e altri depositi

	Saldi al 31/12/2022	
Cassa Economo	€	3.892
Deposito c/o SIERT per presentazione APE formato elettronico	€	4.891
Telemaco Pay CCIAA	€	1.017
Deposito per pratiche Agenzia del Territorio	€	680
<b>Valore al 31/12/2022</b>	<b>€</b>	<b>10.480</b>

#### D) Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 160.792 (€ 73.880 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	65.568	85.832	151.400
Altri risconti attivi	8.312	1.080	9.392
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>73.880</b>	<b>86.912</b>	<b>160.792</b>

#### Totale Attivo

**46.352.697**

\*\*\*

Il totale dell'attivo è rimasto pressoché invariato passando da euro 46.368.917 dell'anno precedente a euro 46.352.697.

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

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari ad € 6.196.998 (€ 6.163.819 nel precedente esercizio).

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

Patrimonio Netto	Consistenza iniziale	Pagamento dividendi	Altri movimenti	Utile/Perdita d'esercizio	Consistenza finale
Capitale Sociale	3.120.000	0	0	0	3.120.000
Riserva rivalutazione DL 185/2008	435.340	0	0	0	435.340
Riserva legale	56.780	0	3.149	0	59.929
Riserva Statutaria	56.780	0	3.149	0	59.929
<b>Altre riserve:</b>					
- Riserva rischi generici stima	1.409.906	0	0	0	1.409.906
- Riserva straordinaria manutenzione	1.022.036	0	56.679	0	1.078.715
<b>Totale</b>	<b>6.100.842</b>	<b>0</b>	<b>62.977</b>	<b>0</b>	<b>6.163.819</b>
<b>Utile/Perdita d'esercizio</b>	<b>62.978</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33.179</b>	<b>33.179</b>
<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>6.163.819</b>	<b>0</b>		<b>33.179</b>	<b>6.196.998</b>

**Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto**

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

	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	3.120.000	Capitale	B	-
Riserva di rivalutazione DL 185/2008	435.340	Capitale	B	
Riserva legale	59.929	Utili	A-B	
Riserve statutarie	59.929	Utili	A-B-C	
<b>Totale</b>	<b>3.675.198</b>			
<b>Quota non distribuibile</b>				<b>-</b>

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

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

**Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve**

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Riserva straordinaria	1.078.715	Utili	A-B--D	1.078.715
Riserva da conferimento	1.409.906	Capitale	A-B--D	1.409.906
<b>Totale</b>	<b>2.488.621</b>			
<b>Residua quota disponibile</b>				<b>2.488.621</b>

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

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

**Possibilità di utilizzazione**

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

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

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

\*\*\*

Il totale del patrimonio netto è rimasto pressoché invariato passando da euro 6.163.819 a euro 6.196.998 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 € 1.788.130 (€ 1.391.821 nel precedente esercizio), sono comprensivi anche di euro 232.502 per indennità di mora in quanto come previsto dalla normativa vigente entra a far parte del reddito IRES al momento dell'incasso. Tale voce comprende gli stanziamenti atti a fronteggiare costi ed oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile e non correlabili a specifiche voci dell'attivo, dei quali alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile, sulla base degli elementi disponibili.

	Altri fondi
Valore di inizio esercizio	1.391.821
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
Accantonamenti nell'esercizio	955.630
Utilizzo nell'esercizio	559.321
Totale variazioni	396.309
<b>Valore di fine esercizio</b>	<b>1.788.130</b>

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:

<b>FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>Esercizio precedente</b>	<b>Utilizzi</b>	<b>Accantonamenti</b>	<b>Esercizio corrente</b>
F.do rischi indennità di mora	204.066	51.984	80.419	232.501
F.do rischi spese legali cause in corso	50.000	22.357		27.643
F.do disagio economico art. 32-bis L.R. 96/96	15.785	-	-	15.785
F.do controversia INPS Arezzo	530.983	-	-	530.983
F.do differenze stipendiali per cause in corso	5.000	5.000	-	-
F.do premi di risultato	197.003	196.048	194.396	195.351
F.do per arretrati rinnovo contrattuale 2019/2021	-	-	19.357	19.357
F.do manutenz.straord. non progr. 2021	17.992	17.992		-
F.do manutenzione alloggi di risulta 2021	10.647	10.647		-
F.do manutenzione programmata 2021/2023	360.345	255.293		105.053
F.do manutenzione ordinaria 2022			57.715	57.715
F.do manutenz.straord. non progr. 2022			49.915	49.915
F.do per acc.fondi residuali da superbonus 2022			453.828	453.828
F.do manut. Straord. Ex Collegio Salesiano come da contratto di vendita del 08/09/2022			100.000	100.000
<b>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>	<b>1.391.821</b>	<b>559.321</b>	<b>955.630</b>	<b>1.788.130</b>

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

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

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

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

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

*INPS Dipendenti assunti direttamente dalla società matricola 050467369*

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

*INPS Dipendenti assunti prima della costituzione della società matricola 0504029798*

Per quanto riguarda la parte dei contributi minori dovuti dalla società per i dipendenti assunti prima della costituzione la Corte di Appello con sentenza n. 662/2020 ha riconosciuto alcune delle ragioni poste dalla società dichiarando l'obbligo di versamento per la malattia operai e per la maternità a decorrere dal mese

di maggio 2011, ha dichiarato non dovuto l'obbligo contributivo per CUAF, ha dichiarato non dovuto l'obbligo contributivo per Fondo di garanzia per TFR, ha riconosciuto invece dovuto l'obbligo contributivo relativo al Fondo ex CIG 0,30% con decorrenza dal giugno 2010.

In data 18/05/2021 INPS ha notificato ad Arezzo Casa ricorso per Cassazione avverso parte della sentenza n. 662/2020 pronunciata dalla Corte di Appello di Firenze, sezione lavoro emessa in data 17/11/2020 e depositata in pari data. Conseguentemente in data 29/03/2022 questa società tramite l'Avvocato Marra, con Studio Legale in Pisa, ha presentato il controricorso e ricorso incidentale. Alla data di redazione del presente bilancio, la controversia è ancora pendente.

Ad oggi inoltre per questa posizione restano ancora sospese le note di rettifica emesse fino al mese di Dicembre 2021 per le quali la società si sta opponendo trasmettendo i ricorsi ex lege 88/1989 agli Organi Collegiali dell'INPS in materia di Contribuzione Minore

L'importo complessivo dell'eventuale debito risulta essere pari ad euro 452.731.

L'accantonamento complessivo risulta essere pari ad euro 530.892.

**Fondo manutenzione stabili e il fondo manutenzione alloggi di risulta** accolgono l'accantonamento effettuato per i lavori di manutenzione straordinaria commissionati nell'esercizio alle ditte appaltatrici, ma non ancora ultimati al 31.12.2022 e l'utilizzo per gli interventi ultimati nel 2022, del fondo accantonato al 31/12/2021.

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 226.790 (euro 204.066 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;

<b>Fondo Svalutazione crediti indennità di mora</b>	
Anno precedente	€ 204.066
Riscossioni riferite ad anni precedenti	€ 51.984
Insoluti riferiti all'anno in corso	€ 80.419
<b>Situazione al 31/12/2022</b>	<b>€ 232.500</b>

**Fondo premi di risultato** accoglie l'accantonamento di euro 194.396 per le retribuzioni integrative dei dipendenti e per la retribuzione integrativa del dirigente.

**Fondo per accantonamento quota residuale fondi non utilizzati con il c.d. Superbonus 110%** pari ad euro 453.828 in questa voce è stata rilevata la differenza fra lo stanziamento del budget 2022 pari a 600.000,00 per esecuzione lavori di manutenzione straordinaria quota a carico della società ed i costi relativi agli studi di fattibilità commissionati ai professionisti esterni funzionali alla pubblicazione dei bandi di gara usufruendo della modalità dello sconto in fattura.(per un maggior dettaglio si rimanda al commento dei fatti accaduti dopo la chiusura dell'esercizio)

### C) **Treatmento 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 € 797.077 (€ 659.730 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	659.730
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamenti nell'esercizio	138.853
Utilizzo nell'esercizio	1.506
Totale variazioni	137.347
Valore di fine esercizio	<b>797.077</b>

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

Le variazioni dell'esercizio sono dettagliate come segue:

	Esercizio precedente	Utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
<b>FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO</b>	<b>659.730</b>	<b>1.506</b>	<b>138.853</b>	<b>797.077</b>

La crescita esponenziale dell'inflazione ha spinto la rivalutazione del T.F.R. accantonato in azienda a sfiorare il 10%. Guardando indietro nel tempo si tratta di uno degli aumenti più consistenti negli ultimi 30 anni.

Il T.F.R. gestito in azienda secondo l'art. 2120 del Codice Civile si rivaluta ogni anno in misura fissa dell'1,5%, incrementata dal 75% del tasso di inflazione calcolato dall'ISTAT sulla base del periodo di riferimento.

## D) Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività al valore nominale per complessivi € 5.654.873 (€ 8.886.711 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	2.991.810	- 165.928	2.825.882
Acconti clienti c/anticipi	-	172	172
Debiti verso fornitori	1.216.688	- 644.161	572.527
Debiti tributari	85.465	71.138	156.603
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	49.199	12.360	61.559
Altri debiti	4.543.549	- 2.505.419	2.038.130
<b>Totale</b>	<b>8.886.711</b>	<b>- 3.231.838</b>	<b>5.654.873</b>

**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 31/12/2022	AL 31/12/2021	DIFFERENZE
<b>D.04 DEBITI VERSO BANCHE</b>	165.929	663.716	1.996.237	<b>2.825.882</b>	<b>2.991.810</b>	-165.928
<b>D.06 ACCONTI CLIENTI C/ANTICIPI</b>	172			<b>172</b>	<b>0</b>	+172
<b>D.07 DEBITI VERSO FORNITORI</b>	572.527			<b>572.527</b>	<b>1.216.688</b>	-644.161
<b>D.12 DEBITI TRIBUTARI</b>	156.603			<b>156.603</b>	<b>85.465</b>	+71.138
<b>D.13 DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA</b>	61.559			<b>61.559</b>	<b>49.199</b>	+12.360
<b>D.14 ALTRI DEBITI</b>						
Rientri Legge 560/93 (compreso la quota di risorse derivante dai canoni di locazione)				<b>0</b>	<b>2.521.522</b>	-2.521.522
Gestione Speciale rientri vincolati a scadere	27.308	109.232	72.414	<b>208.954</b>	<b>236.262</b>	-27.308
Rientri Legge 96/96 da localizzare				<b>0</b>	<b>143.696</b>	-143.696
Fondo sociale regionale 3% art. 31 L.R. 2/2019	300.000	90.676		<b>390.676</b>	<b>294.970</b>	+95.706
Depositi cauzionali	20.000	80.000	355.870	<b>455.870</b>	<b>440.121</b>	+15.749
Comuni LODE di Arezzo contratto di servizio canone concessorio	350.000	210.000	100.288	<b>660.288</b>	<b>606.293</b>	+53.995
Debiti diversi	129.499	133.342		<b>262.841</b>	<b>238.964</b>	+23.877
Misura sperimentale sfratti Finanziamento Regionale	27.306			<b>27.306</b>	<b>41.236</b>	-13.930
Misura sperimentale sfratti Finanziamento Ministeriale	32.195			<b>32.195</b>	<b>0</b>	+32.195
Comune di Arezzo Delibera G.C. n. 146/2020 contributo COVID ancora da erogare				<b>0</b>	<b>20.482</b>	-20.482
<b>totale altri debiti D.14</b>	<b>886.308</b>	<b>623.250</b>	<b>528.572</b>	<b>2.038.130</b>	<b>4.543.549</b>	-2.505.419
<b>TOTALE DEBITI D.</b>	<b>1.843.098</b>	<b>1.286.966</b>	<b>2.524.809</b>	<b>5.654.873</b>	<b>8.886.711</b>	<b>-3.231.838</b>

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

**Debiti – Ripartizione per area geografica**

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



Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	2.825.882	2.825.882
Acconti clienti c/anticipi	172	172
Debiti verso fornitori	572.527	572.527
Debiti tributari	156.603	156.603
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	61.559	61.559
Altri debiti	2.038.130	2.038.130
<b>Debiti</b>	<b>5.654.873</b>	<b>5.654.873</b>

#### 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, finanziati solo parzialmente con il contributo regionale;

In data 08/09/2022 la società ha alienato al Comune di Castel San Niccolò la proprietà dei 22 alloggi e nella stessa data la società ha acquistato dall'Impresa C.O.C.I. n. 11 alloggi siti in Comune di Arezzo Via Carlo Pisacane nn. 91 e 93. La società ha proposto a CHIANTIBANCA di garantire il predetto finanziamento concedendo nuova ipoteca sui suddetti immobili, la banca ha approvato tale proposta dichiarandosi disposta ad iscrivere ipoteca di primo grado sui predetti immobili di Arezzo ed ha dato assenso a cancellare l'ipoteca iscritta nei 22 appartamenti facenti parte del fabbricato denominato "Collegio Salesiano"

- 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	Totale al 31/12/2022
Mutuo ipotecario 25 alloggi San Giovanni Valdarno e 11 alloggi in Arezzo Via Carlo Pisacane	131.669	526.676	1.564.542	2.222.887
Mutuo ipotecario 12 alloggi in Foiano della Chiana	34.260	137.040	431.695	602.995
<b>Totale</b>	<b>165.929</b>	<b>663.716</b>	<b>1.996.237</b>	<b>2.825.882</b>

#### 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	572.527	1.216.688	- 644.161

**Debiti Tributari** sono pari ad euro 156.603 (euro 85.465 esercizio precedente).

Sono variati come segue:

Debiti Tributari	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
IVA a debito mese di Dicembre 2021	-	12.556	- 12.556
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	6.672	1.489	5.183
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	39.163	13.815	25.348
Addizionale Regionale anno 2022 dip. Cessati	85	-	85
Addizionale Comunale anno 2022 dip cessati	10	-	10
Cedolare secca da modello 730	431	-	431
Erario c/Ritenute TFR dipendenti	-	6.344	- 6.344
Erario c/imposta sostitutiva rivalutazione TFR	7.177	3.103	4.074
<b>Totale</b>	<b>53.538</b>	<b>37.307</b>	<b>16.231</b>
Imposte sul reddito d'esercizio	103.064	48.158	54.906
<b>TOTALE DEBITI TRIBUTARI</b>	<b>156.602</b>	<b>85.465</b>	<b>71.137</b>

Gli importi per ritenute corrispondono a quanto versato entro il 16 Gennaio 2023.

#### Debiti per imposte su reddito d'esercizio (dettaglio)

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Ires	83.809	25.205	58.604
Irap	19.255	22.953	- 3.698
	<b>103.064</b>	<b>48.158</b>	<b>54.906</b>

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
<b>Debiti verso enti previdenziali e assicurativi</b>	<b>61.559</b>	<b>49.199</b>	<b>12.360</b>

L'importo di euro 61.559 è composto da:

- euro 42.907 per contributi INPS IVS e contributi minori versati entro il 16 Gennaio 2023;
- euro 349 per contributi INPS Solidarietà versati entro il mese di Gennaio 2023;
- euro 796 per contributi INPS compensi collaboratori versati dalla Società nel mese di Gennaio 2023;
- euro 147 per INPDAP previdenza e credito versati entro il mese di Gennaio 2023;
- euro 16.348 per oneri previdenziali INPDAP su retribuzioni del mese di Dicembre 2022 versati dalla Società nel mese di Gennaio 2022;
- euro 87 per trattenute sindacali effettuate sulle retribuzioni del mese di Dicembre 2022;
- euro 924 per saldo premio INAIL anno 2022.

#### Altri debiti

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
<b>ALTRI DEBITI</b>			
Verso Comuni soci	660.288	606.293	53.995
Rientri Legge 560/93 da localizzare	-	2.521.522	- 2.521.522
Rientri Legge 560/93 a scadere	208.954	236.262	- 27.308
Rientri Legge 96/96 da localizzare	-	143.696	- 143.696
Fondo sociale Regionale 3% art. 31 L.R. 2/2019	390.676	294.970	95.706
Verso assegnatari e locatari per depositi cauzionali	455.870	440.121	15.749
Verso altri	322.342	300.682	21.660
	<b>2.038.130</b>	<b>4.543.549</b>	- <b>2.505.419</b>

Il debito verso Comuni Lode di Arezzo, pari a euro 660.288 esprime il debito nei confronti dei Comuni Soci per canone concessorio, al lordo delle decurtazioni previste dagli artt. 8 comma 10) e art. 14 lett. b), c) e d) del contratto di servizio attualmente in vigore.

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

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

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

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

I fondi della Gestione Speciale devono essere obbligatoriamente destinati:

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

Il debito è espresso al netto dei crediti ammessi in compensazione sorti a fronte dei corrispettivi riconosciuti dalla Regione Toscana per la gestione dei suddetti rientri. Nel corso dell'anno 2022 si è provveduto alla rendicontazione ed all'impegno delle risorse disponibili.

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

Con deliberazione del C.D.A. n. 67 del 07/12/2022 sono stati impegnati tutti i fondi residuali relativi alla Gestione dei Rientri destinandoli al recupero ed al ripristino degli alloggi di risulta prevedendo una durata triennale dell'affidamento dei lavori con una spesa pari ad un massimo di euro 3.600.000,00 lordi.

Nella tabella di seguito vengono riepilogate le variazioni intervenute nei fondi della Gestione Speciale alla data del 31/12/2022 (allegati d) DGRT 4710):

Regione Toscana Allegati D modello D/2 e modello D/4			
<b>Situazione al 31/12/2017</b>			
	2017	€ 2.617.773,45	Legge 96/96
	2017	€ 1.403.316,06	Legge 560/93
		€ 4.021.089,51	<b>disponibilità da localizzare</b>
<b>Localizzazione</b>		€ 3.700.000,00	<b>DGR 512/2019</b>
<b>Totale da reinvestire</b>		€ 321.089,51	<b>disponibilità residue al 31/12/2017</b>
<b>Rilevazioni bilancio 2018</b>			
		<b>Accantonamenti</b>	
		€ 136.038,48	
		€ 21.073,00	
		€ 32.394,93	
		€ 189.506,41	
<b>Totale da reinvestire</b>		€ 510.595,92	<b>disponibilità residue al 31/12/2018</b>
<b>Rilevazioni bilancio 2019</b>			
		<b>Accantonamenti</b>	
		€ 128.342,95	
		€ 190.030,43	
		€ 180,17	
		€ 55.879,16	
		-€ 209,48	
		€ 374.223,23	
<b>Totale da reinvestire</b>		€ 884.819,15	<b>disponibilità residue al 31/12/2019</b>
<b>Rilevazioni bilancio 2020</b>			
		€ 446.979,11	<b>Residui da collaudi interventi</b>
		<b>Accantonamenti</b>	
		€ 88.862,94	
		€ 1.334.017,10	
		€ 1.869.859,15	
<b>Totale da reinvestire</b>		€ 2.754.678,30	<b>disponibilità residue al 31/12/2020</b>
<b>Rilevazioni bilancio 2021</b>			
		<b>Accantonamenti</b>	
		€ 135.923,14	
		€ 1.874,36	
		€ 137.797,50	
		€ 2.892.475,80	

A detrarre:					
Spese generali cantieri collaudati 2021	-€	8.744,76			
Utilizzo al 31/12/2021 per finanziamento alloggi di risulta DGR 947/2010	-€	362.208,89			
<b>Totale da reinvestire</b>	€	<b>2.521.522,15</b>	disponibilità residue al 31/12/2021 Legge 560/93		
Rilevazioni bilancio 2022					
	Accantonamenti				
	€	127.334,79			
	€	11.481,70			
	€	138.816,49			
	€	<b>2.660.338,64</b>			
A detrarre					
Utilizzo al 31/12/2022 per finanziamento alloggi di risulta DGR 947/2010 annualità 2021	-€	173.507,00			
Utilizzo al 31/12/2022 per finanziamento alloggi di risulta DGR 947/2010 annualità 2022	-€	136.718,44			
<b>Totale da reinvestire</b>	€	<b>2.350.113,20</b>	disponibilità residue al 31/12/2022 Legge 560/93		
A detrarre delibera n. 67/2022 del C.d.A.	-€	2.350.113,20			
<b>Totale da reinvestire</b>	€	<b>-</b>	disponibilità residue al 31/12/2022 Legge 560/93		
Collaudo Sestino 4 alloggi Legge 96/96 2021 importo stanziato	€	200.000,00			
Importo collaudato	€	56.303,90			
<b>Totale da reinvestire</b>	€	<b>143.696,10</b>	disponibilità residue al 31/12/2021 Legge 96/96		
A detrarre delibera n. 67/2022 del C.d.A.	-€	143.696,10			
<b>Totale da reinvestire</b>	€	<b>-</b>	disponibilità residue al 31/12/2021 Legge 96/96		
Rinconciliazione disponibilità liquide					
Depositi bancari e postali	€	12.660.770,58			
A detrarre:					
Banca d'Italia fondi Legge 96/96	-€	460.829,00			
Banca d'Italia fondi Legge 560/93	-€	1.986.209,00			
Fondi vincolati in cassa cantieri in corso Legge 560/93	-€	1.936.775,19			
Fondi vincolati in cassa cantieri in corso Legge 96/96	-€	2.255.194,98			
<b>Disponibilità liquide non vincolate al 31/12/2022</b>	€	<b>6.021.762,41</b>			

I debiti da versare al momento dei rientri corrispondono all'ammontare non scaduto (euro 208.954) dei crediti per capitale e interessi da cessione di alloggi emessi nell'esercizio 2022, mentre l'ammontare scaduto e non incassato è commentato fra gli altri crediti del circolante.

Da versare al momento dei rientri:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi	208.954	236.262	-€ 27.308

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

	Esercizio precedente	Utilizzo	Accantonamento 2022	Disponibilità al 31/12/2022
Fondo Sociale Regionale 3%	294.970	0	95.706	390.676

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

- intervenire nel pagamento delle utenze in presenza di necessità di intervento nei casi di morosità

- incolpevole;
- b) compensare i crediti inesigibili
- c) realizzare interventi urgenti di manutenzione non precedentemente programmati.

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

In data 06/12/2022 il LODE di Arezzo ha espresso la volontà di utilizzare il fondo di cui in premessa. Con deliberazione n. 66 del 07/12/2022 il C.d.A. come suggerito in sede di LODE ha approvato la possibilità di destinare circa euro 200.000,00 per far fronte alla morosità incolpevole per i servizi, anche in considerazione della crescita esponenziale dei costi dell'energia in corso da alcuni mesi.

Gli uffici della società si sono attivati per elaborare un apposito regolamento che disciplini l'utilizzo di detto fondo, che sarà sottoposto all'approvazione dei Comuni Soci.

I *debiti per Depositi Cauzionali utenti* rappresentano l'importo complessivo delle cauzioni versate dagli utenti al momento della consegna degli alloggi e locali ERP per euro 455.870.

I *debiti per Misura sperimentale sfratti* si riferiscono al Fondo Nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli di cui al D.L. 102/82013 convertito dalla L. 124/2013 relativamente alle risorse destinate ai Comuni gestite da questa Società ancora da erogare per euro 27.306, ed euro 32.195 risultano essere mi fondi residui delle risorse Ministeriali erogate direttamente alla Società con D.D. 8873 del 04/05/2022 e D.D. 25436 del 05/12/2022.

Nella voce residuale relativa agli **altri debiti** sono comprese le somme dovute ad associazioni di inquilini per euro (8.112), euro (214.762) sono debiti verso condomini gestiti per quote fatturate ma ancora non incassate, euro (18.015) rappresentano debiti verso condomini per quote incassate da versare nei relativi cc/cc condominiali; euro (2.300) rappresentano i fondi ancora da erogare per il fondo garanzia Agenzia Sociale Casa, euro (2.864) per rappresentano i fondi da liquidare agli utenti morosi segnalati dai servizi sociali ed euro (16.784) per insoluti Gestione Speciale da incassare.

#### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	2.825.882	2.825.882		2.825.882
Acconti clienti c/anticipi			172	172
Debiti verso fornitori			572.527	572.527
Debiti tributari			156.603	156.603
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			61.559	61.559
Altri debiti			2.038.130	2.038.130
<b>Totale debiti</b>	<b>2.825.882</b>	<b>2.825.882</b>	<b>2.828.991</b>	<b>5.654.873</b>

**E) Ratei e Risconti passivi**

I risconti passivi ammontano complessivamente a euro 31.915.619 (euro 29.266.836 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	-	-	-
Risconti Passivi	31.915.619	29.266.836	2.648.783
	<b>31.915.619</b>	<b>29.266.836</b>	<b>2.648.783</b>

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

Risconti Passivi	Importi
<b>Fondi vincolati ex Legge 96/96</b>	
Banca d'Italia c/1804	460.829
Finanziamenti per cantieri in corso di esecuzione.	133.720
Finanziamenti localizzati DGRT n. 512 del 16/04/2019	2.111.499
Finanziamenti localizzati delibera n. 67/2022 C.d.A.	143.696
<b>Totale vedi All. d)</b>	<b>2.849.744</b>
<b>Fondi vincolati ex Legge 560/93:</b>	
Banca d'Italia c/1988	1.986.209
Finanziamenti per cantieri in corso di esecuzione	3.931.333
Finanziamenti localizzati DGRT n. 512 del 16/04/2019	991.496
Finanziamenti localizzati delibera n. 67/2022 C.d.A.	2.350.113
<b>Totale vedi All. d)</b>	<b>9.259.152</b>
Fondi Ex GescaL DGR n. 337 del 30/03/2015	516.878
Finanziamento Contratto di Quartiere Sansepolcro	246.376
Finanziamento DGR 58/2011 Stia Papiano	511.290
Finanziamento Misura "B" DGR 323/2010 lettera b)	771.983
Finanziamento DPCM 16/07/2009 DGRT 58/2011	1.183.507
Finanziamento lettera b) annualità 2018	275.344
Finanziamento lettera b) annualità 2019	276.780
Finanziamento lettera b) annualità 2020	116.140
Finanziamento lettera b) annualità 2021	93.824
Finanziamento lettera b) annualità 2022	93.824
Finanziamento lettera b) residua disponibilità 2021/2022	12.487
Finanziamento DPCM 16/07/2009 DGR 58/2011 Montevarchi Levanella	1.360.000
DPCM 16/07/2009 Arezzo Pesciola	2.528.050
Finanziamento DGR 648/2020 annualità 2020-2021-2022 Programma manutenzione straordinaria alloggi ERP	1.803.500
Finanziamento Legge 80/201 linea a) 5^ tranche DD 5874/2021	66.108
Finanziamento Regione Toscana DGR 512/2019	970.000
Finanziamento Regione Toscana DGR 1113/2021 Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza	8.773.892
Finanziamenti Comuni LODE di Arezzo	199.741
DGRT 221/20228L.178/2020	7.000
<b>TOTALE</b>	<b>31.915.619</b>

**Totale Passivo**

**46.352.697**

\*\*\*

Il totale del Passivo è rimasto invariato rispetto all'anno precedente passando da euro 46.368.917 anno precedente a euro 46.352.697.



## Informazioni sul Conto Economico

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

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

### A) Valore della produzione

Il valore della produzione realizzata nel 2022 ammonta ad euro **7.159.441** (euro 6.759.773 esercizio precedente).

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio precedente	Valore esercizio corrente	Variazione
Locazioni immobili in concessione	4.057.697	4.170.044	112.347
Amministrazione e Manutenzione stabili	566.596	543.165	- 23.431
Servizi a comune Fabbricati	1.163.291	1.440.102	276.811
Canoni alloggi proprietà	102.551	104.876	2.325
Ricavi delle prestazioni per interventi edilizi	-	-	-
Incrementi di immobilizzazioni	282.749	226.530	- 56.219
Altri ricavi e proventi	586.888	674.725	87.837
<b>Totali</b>	<b>6.759.773</b>	<b>7.159.441</b>	<b>399.670</b>

#### 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	7.159.441
<b>Totale</b>	<b>7.159.441</b>

#### A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

**Ricavi da locazione immobili in concessione** euro **4.170.044** (€ 4.057.697 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	3.789.568	3.716.428	73.140
Canoni alloggi di proprietà di terzi Altre Leggi (50)	120.306	121.881	- 1.575
Canoni alloggi di proprietà di terzi Altre Leggi (10)	37.826	33.200	4.626
Canoni locali ad uso diverso	103.018	125.801	- 22.783
Canone oggettivo art. 15 lett. b) Contratto Servizio	80.954	7.861	73.093
Canone oggettivo art. 15 lett. c) Contratto Servizio	-	-	-
Canone oggettivo alloggio Portierato Sociale	2.179	2.104	75
Indennità occupazione abusiva L.96/96 art. 34	-	-	-
Ricalcolo canoni esercizi precedenti per verifica redditi	36.192	50.422	- 14.230
<b>Totale</b>	<b>4.170.044</b>	<b>4.057.697</b>	<b>112.346</b>

I ricavi da canoni di locazione alloggi in concessione calcolati in base alla Legge Regionale 2/2019 hanno subito un aumento pari ad euro **112.346** detto aumento è imputabile al riconteggio dei canoni per inserimento nei nuclei familiari o per consegna nuova documentazione reddituale.

Nel corso dell'anno 2022 sono stati consegnati i seguenti alloggi:

- Gr. 588 a-b-c-d- Montevarchi Località Levanella 24 alloggi.

In data 08/09/2022 è stato stipulato l'acquisto da parte del Comune di Castel San Niccolò dei 22 alloggi ex Collegio Salesiano che sono entrati a far parte del patrimonio E.R.P.

La media mensile degli alloggi locati nell'anno 2022 con *canone calcolato ai sensi della Legge Regionale 2/2019* è pari a **2983** unità immobiliari ed ha prodotto un ricavo pari ad euro **3.789.568**.

Conseguentemente il canone medio mensile per alloggio locato è passato dai **105,06** euro del 2021 ai **105,87** dell'esercizio 2022; la ripartizione del canone per fasce di reddito nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

Tipo Canone	Descrizione	Numero alloggi	Canone annuo 2022	Canone medio mensile 2022
1	Canone sociale	360	173.146	40,08
A	Canone sociale 7%	712	421.817	49,37
B	Canone protetto 12%	1.537	2.068.913	112,17
C	Canone protetto 14%	339	959.356	235,83
D	Canone massimo 16%	27	138.160	426,42
K	Redditi non dichiarati	2	12.448	518,67
X	Canone oggettivo	6	15.728	218,44
	<b>Totale (valore medio)</b>	<b>2983</b>	<b>3.789.568</b>	<b>105,87</b>

Nell'esercizio sono stati inoltre emessi canoni di locazione per euro **37.826** relativi ai 10 alloggi in Arezzo La Meridiana, determinati ai sensi della L. 431/98. La media mensile degli alloggi locati nell'anno 2022 è stata di 8 con un canone medio mensile pari ad euro **315**.

Sono stati inoltre fatturati nell'esercizio euro **120.306** 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 2022 è stata di 48 ed hanno prodotto un valore medio mensile di euro **209**.

Ai 31/12/2022 n. 2 alloggi risultavano essere ancora sfitti.

Nel corso dell'esercizio 2022 la società ha calcolato i *canoni oggettivi* da fatturare ai Comuni in base a quanto disposto dall'Articolo 14 punto 3 lettere b) e c) del contratto di servizio attualmente in vigore, per un importo pari ad euro 80.954.

Il *canone oggettivo* relativo all'alloggio utilizzato come portierato sociale in Arezzo Via Concino Concini risulta essere pari ad euro **2.179**.

Sono inoltre da evidenziare euro **36.192** derivanti dal ricalcolo degli affitti per controllo autocertificazioni prodotte dagli assegnatari al momento della consegna dei documenti reddituali dei nuclei familiari.

**Ricavi da locazione immobili di proprietà** euro **104.876** (€ 102.551 nel precedente esercizio)

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	
<b>Ricavi da locazione immobili di proprietà</b>				
Castel San Niccolò ex Collegio Salesiano	2.350	5.395	-	3.045
San Giovanni Valdarno Località Cetinale	58.389	61.589	-	3.200
Foiano della Chiana ex Tab	34.015	35.567	-	1.552
Arezzo Via Pisacane n. 93	10.122	-		10.122
	<b>104.876</b>	<b>102.551</b>		<b>2.325</b>

Gli alloggi locati nell'esercizio 2022 sono risultati n. 33.

Le unità immobiliari sfitte sono così localizzate:

- n. 20 alloggi in Castel San Niccolò ex Collegio Salesiano fabbricato divenuto ERP dalla data del 08/09/2022;
- n. 11 alloggi in San Giovanni Località Cetinale;
- n. 3 alloggi in Foiano della Chiana ex Tab mancanza graduatoria per l'edilizia agevolata da parte del Comune;
- n. 3 alloggi in Arezzo Via Pisacane ancora da affittare.

**Ricavi da locazione locali ad uso diverso di abitazione di proprietà di terzi** euro **103.018** (€ 125.802 nel precedente esercizio).

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	
<b>Ricavi da locazione locali uso diverso abitazione</b>	103.018	125.802	-	22.784
	<b>103.018</b>	<b>125.802</b>	-	<b>22.784</b>

**Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione** euro 409.793 (euro 422.197 nel precedente esercizio), la composizione delle singole voci è così costituita:

- euro (1.893) quale rimborso spese riconosciuto ad Arezzo Casa S.p.A. dalla Regione Toscana per la gestione contabile-amministrativa dei contributi al sostegno della locazione, in percentuale sui fondi erogati;
- euro (1.939) 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 (213.172) 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 (990), spese assicurazione stabili (26.184), spese spedizione e stampa fatture (34.974), euro (59.168) per rimborso imposta di bollo su fatture emesse; euro (53.779) per rimborsi per rinnovi contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate; per rimborsi spese postali euro (2.539); adempimenti fiscali condomini gestiti euro (5.693); euro (5.361) per compensi amministrativi per istruttoria contratti di appalto ed istruttoria diritti di prelazione, euro (3.102) per rimborsi spese relativamente a bilanci condominiali di competenza di esercizi precedenti ed euro (1.000) per rimborso spese tecniche.

**Ricavi per manutenzione stabili** rimborsi di parte dei lavori di pronto intervento in carico all'utenza come da regolamento euro (133.372).

**Ricavi per rimborsi gestione dei servizi fabbricati a locazione** (euro 1.440.102) 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 226.530 (€ 282.749 nel precedente esercizio.) Tale voce comprende i compensi ammessi dalla Regione Toscana per le attività tecniche svolte all'interno della Società: euro 25.828 per interventi costruttivi ed euro 200.702 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 **650.159** (€ 586.888 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
<b>Altri</b>			
Rimborsi spese istruttoria pratiche diverse	2.865	2.011	854
Rimborsi spese imposta di bollo e registro contratti di appalto	5.756	5.318	438
Altri rimborsi e proventi	34.398	101.460	- 67.062
Applicazione sanzione ex L.R. 96/96 art. 28 e 37	-	-	-
Rimborsi per Gestione certificati bianchi	-	-	-
Rimborsi per incentivi c/Termico	139.110	149.120	- 10.010
Proventi derivanti recupero crediti imputati a perdita es. prec.	334.059	293.623	40.436
Proventi derivanti da componenti positivi relativi ad es. prec.	133.972	35.357	98.615
Plusvalenze derivanti dalla vendita di immobilizzazioni materiali	-	-	-
	<b>650.159</b>	<b>586.888</b>	<b>63.271</b>

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

- Altri ricavi e proventi: euro (7.083) rimborso spese di cancelleria relative ad esercizi precedenti condomini gestiti;
- Altri rimborsi da assegnatari per spese relative ad esercizi precedenti, rimborso spese postali per invio solleciti, rimborsi spese legali relative ad esercizi precedenti euro (34.398);
- Recupero degli importi accantonati in precedenti esercizi al fondo svalutazione crediti minimi e rilevatisi esuberanti in corrispondenza agli incassi realizzati nel 2021 (euro 334.059);
- Rimborsi per incentivi c/ termico corrisposti dal GSE euro (139.110);
- Costi rilevati in esercizi precedenti finanziati con fondi Regionali euro (45.406);
- Indennità di mora relativa ad esercizi precedenti incassata nel 2022 euro (50.587);
- Minori debiti nei confronti dei condomini gestiti euro (3.624);
- Minori debiti nei confronti dei Comuni Soci euro (4.591);
- Depositi cauzionali incamerati al momento del rilascio dell'alloggio euro (808);
- Doppia rilevazione competenze Eredi Frustaci euro (6.344);
- Correzioni a partitari Clienti/Fornitori euro (3.426)
- Accantonamenti rilevati in esercizi precedenti non utilizzati euro (12.103).

**A.5 a) Altri ricavi e proventi**

*Contributi in c/ esercizio "Superbonus 110%"*

Sono stati rilevati euro 24.566 per la contabilizzazione relativa ai lavori di manutenzione straordinaria mediante l'utilizzo del Superbonus 110% per spese a carico della società in condomini amministrati esternamente. (stesso importo è stato rilevato nei costi di manutenzione straordinaria)

**B) COSTI DELLA PRODUZIONE****B. 06) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci**

Detti costi ammontano complessivamente a euro 31.909 (€ 33.008 nel precedente esercizio) e si riferiscono all'acquisto di cancelleria e stampati (17.461) carburanti e lubrificanti per automezzi (1.556) altri acquisti di materiali di consumo (1.058) per costi acquisto carta per fotocopie e costo copie euro (725) per l'acquisto di materiali igienizzanti e mascherine causa COVID-19 ed infine euro (499) per acquisto materiale antinfortunistico Ufficio Tecnico.

**B.07) Costi per Servizi**

La voce, pari a euro 3.387.816 (€ 3.249.948 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
<b>a) Amministrazione e funzionamento</b>			
Compensi organi sociali	€ 49.700	€ 51.218	-1.518
Contributi previdenziali collaboratori	€ 6.372	€ 6.228	144
Manutenzione macchine ordinarie d'ufficio	€ -	€ -	0
Spese servizi sede	€ 64.495	€ 50.381	14.114
Spese servizi sede per sanificazione	€ 6.675	€ 4.568	2.107
Spese telefoniche	€ 19.969	€ 41.625	11.548
Spese postali	€ 33.204	€ -	-
Spese pubblicità	€ 14.635	€ 3.004	11.631
Gestione sistema informatico	€ 12.707	€ 8.780	3.927
Spese partecipazione concorsi e seminari	€ 32.125	€ 29.311	2.814
Consulenze e prest.professionali	€ 22.663	€ 30.974	-8.311
Gestione automezzi	€ 4.905	€ 3.104	1.801
Spese per assicurazioni C.d.A.	€ 1.206	€ 1.735	-529
Rimborsi spese trasferte	€ 3.927	€ 1.895	2.032
Spese gestione sistema qualità	€ 10.876	€ 7.794	3.082
Spese varie di amministrazione	€ 313	€ 35	278
Spese per aggiornamento manuale dei Rischi	€ -	€ 550	-550
Spese per quota compenso Agenzia per contratto di somministrazione lavoro	€ 4.836	€ 3.832	1.004
Spese per rimborsi Agenzia per contratto di somministrazione lavoro	€ 55.109	€ -	55.109
Spese per Organismo di Vigilanza	€ 6.212	€ 6.241	-29
Compenso Revisore Legale	€ 6.240	€ 6.240	0
Compensi per adeguamento procedure alla nuova normativa PRIVACY e DPO	€ 6.500	€ 6.500	0
Spese cc/cc bancari e postali	€ 1.186	€ 485	701
Spese generali relative ad esercizi precedenti	€ -	€ 19	-19
<b>Totale Amministrazione e funzionamento</b>	<b>€ 363.855</b>	<b>€ 264.519</b>	<b>€ 99.336</b>
<b>b) Gestione immobiliare:</b>			
- Spese di Amministrazione			
Assicurazione alloggi e locali	€ 122.855	€ 119.649	3.206
Stampa, spedizione e rendicontazione fatture	€ 20.691	€ 32.007	-11.316
Procedimenti legali nei confronti di assegnatari	€ 43.655	€ 16.688	26.967
Quote amministrazione alloggi condomini	€ 20.760	€ 20.653	107
Spese legali atti vari	€ 6.319	€ 3.764	2.555
Rimborsi diversi	€ -	€ 2.809	-2.809
Indennità e compensi commissioni concorsi	€ 1.654	€ -	1.654
Rimborso canone affitto	€ 6.677	€ 19.880	-13.203
Spese per polizze assicurative garanzia mutui ipotecari	€ 930	€ 729	201
Spese di amministrazione relative ad esercizi precedenti	€ 7.524	€ -	7.524
	<b>€ 231.065</b>	<b>€ 216.179</b>	<b>€ 14.886</b>
<i>Manutenzioni ordinarie e straordinarie</i>			
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	€ 303.881	€ 317.959	-14.078
Manutenzioni straordinarie Superbonus 110%	€ 151.975	€ -	151.975
Quota residuale accantonata per programma triennale	€ 453.828	€ 625.564	-19.761
Manutenzioni straordinarie non programmate	€ 269.598	€ 285.039	-15.441
Quote a carico della proprietà per manutenzioni straordinarie condomini gestiti da amministratori esterni	€ 22.566	€ 51.372	-28.806
Interventi per sostituzione caldaie	€ 240.331	€ 229.092	11.239
Manutenzioni per ripristino alloggi di risulta	€ 30.554	€ 8.163	22.391
Manutenzioni alloggi in proprietà	€ 543	€ 6.782	-6.239
Manutenzioni ordinarie relative ad esercizi precedenti	€ 14.895	€ 13.993	902
Manutenzione straordinaria Superbonus 110%	€ 24.565	€ -	24.565
	<b>€ 1.512.736</b>	<b>€ 1.537.964</b>	<b>-€ 25.228</b>
<b>- Spese per servizi fabbricati a locazione</b>			
Spese per servizi	€ 1.202.807	€ 1.089.411	113.396
Spese per servizi relative ad esercizi precedenti	€ 902	€ 15.097	-14.195
	<b>€ 1.203.709</b>	<b>€ 1.104.508</b>	<b>€ 99.201</b>
<b>Totale spese della gestione immobiliare</b>	<b>€ 2.947.510</b>	<b>€ 2.858.651</b>	<b>€ 88.859</b>

- Altri servizi per gestione immobiliare				
Incarichi per progettazione	€ 1.459	€ -		1.459
Incarichi per gestione pratiche incentivi c/termico	€ 63.765	€ 55.794		7.971
Incarichi e Consulenze tecniche	€ 7.057	€ 62.683		-55.626
Altre spese tecniche	€ 3.122	€ 3.767		-645
Contributi per gestione pratiche c/termico GSE	€ 1.048	€ 1.498		-450
Spese per procedimenti legali	€ -	€ 3.036		-3.036
	€ 76.451	€ 126.778	-€	51.786
<b>Totale altri servizi per gestione immobiliare</b>	€ 76.451	€ 126.778	-€	50.327
<b>TOTALE COSTI PER SERVIZI</b>	€ 3.387.816	€ 3.249.948	€	137.868

Nell'esercizio 2022 si è provveduto ad una diversa allocazione dei costi relativi alla fornitura di lavoro temporaneo rilevati fra i costi per servizi (voce B.7 del conto economico). Nel costo sono compresi sia il compenso corrisposto come corrispettivo all'agenzia sia la quota di corrispettivo che corrisponde all'ammontare degli oneri retributivi e contributivi sostenuti dalla stessa impresa fornitrice. Nel corso dell'anno sono stati sottoscritti due contratti di fornitura di lavoro temporaneo in sostituzione di: una dipendente dell'Area Tecnica in congedo per maternità obbligatoria; una dipendente dell'Area Amministrativa assente per malattia.

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

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

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

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

In conseguenza delle modifiche dell'art. 2425 e in applicazione dei principi contabili applicabili dal 2016, sono stati imputati nella voce in commento costi di competenza di precedenti esercizi ammontanti a complessivi euro 8.426 che, nello schema di conto economico applicabile sino al 2015, sarebbero stati rilevati fra le componenti straordinarie.

#### Costi per godimento di beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 394.209 (€ 366.111 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
<b>Costi per godimento beni di terzi</b>			
Canone concessorio comuni LODE	344.581	326.597	17.984
Costi per affitti locali di terzi	350	1.290	- 940
Noleggio attrezzature	4.980	5.340	- 360
Canoni per utilizzo software	44.298	32.884	11.414
<b>Totale</b>	<b>394.209</b>	<b>366.111</b>	<b>28.098</b>

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). L'importo di euro 108,00 è stato rivalutato sulla base del tasso d'inflazione programmato per l'anno 2022 pari al 7,10% pertanto il valore utile al calcolo risulta essere pari ad euro 115,67.

In particolare:

	Canone Concessorio Anno 2022
<b>Comuni del LODE di Arezzo</b>	
Anghiari	4.858
Arezzo	134.293
Badia Tedalda	925
Bibbiena	8.560
Bucine	3.586
Capolona	2.082
Caprese Michelangelo	2.776
Castel Focognano	2.198
CastelFranco di Sopra Pian di Scò	1.966
Castel S. Niccolò	2.429
Castiglion Fibocchi	0
Castiglion Fiorentino	6.015
Cavriglia	14.227
Chitignano	116
Chiusi della Verna	1.272
Civitella in Val di Chiana	2.313
Cortona	14.921
Foiano della Chiana	3.470
Laterina Pergine Valdarno	2.313
Loro Ciuffenna	1.388
Lucignano	1.504
Marciano della Chiana	1.388
Montemignai	694
Monterchi	0
Monte San Savino	2.429
Montevarchi	31.809
Ortignano Raggiolo	463
Pieve S. Stefano	12.492
Poppi	7.981
Pratovecchio Stia	8.675
San Giovanni Valdarno	34.238
Sansepolcro	18.160
Sestino	1.966
Subbiano	5.321
Talla	0
Terranuova Bracciolini	7.750
<b>Totale</b>	<b>344.581</b>



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 1.766.446 (€1.569.995 nel precedente esercizio), i valori stipendiali sono calcolati sulla base del CCNL Federcasa 2019/2021.

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

	<b>Esercizio corrente</b>	<b>Esercizio precedente</b>	<b>Variazione</b>
<b>Costi del personale</b>			
a Salari e stipendi	1.243.978	1.108.958	135.020
b Oneri sociali	357.658	313.165	44.493
c Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	150.001	105.526	44.475
d Altri costi di personale	14.809	1.198	13.611
e Lavoro a somministrazione	0	41.148	-41.148
<b>Totale</b>	<b>1.766.446</b>	<b>1.569.995</b>	<b>196.451</b>

Si precisa che, nel rispetto di quanto previsto dai principi contabili, la voce salari e stipendi è comprensiva delle somme stanziare con Delibera C.d.A. n. 18 del 21 Marzo 2022 relativamente al premio di risultato da erogare al personale dipendente e con Delibera C.d.A. n. 71 del 7 Dicembre 2022 relativamente alla retribuzione incentivante da erogare al Direttore Generale di competenza dell'esercizio 2022.

Il premio di risultato comprende anche gli "Incentivi per funzioni tecniche" riconosciuti ai dipendenti ai sensi dell' art 113, co 5-bis D.lgs 50/2016, come riformulato dall'art. 1, co. 526 L. 205/2017.

Con delibera n. 29 del 04/04/2022 il Consiglio di Amministrazione preso atto di quanto riferito dal Presidente e dal Direttore Generale, a seguito di confronto con il legale incaricato dalla società, acquisito il parere favorevole del Collegio Sindacale ha deliberato di rinunciare alla proposizione dell'appello avverso la sentenza n. 52/2022 del Tribunale di Arezzo Sezione Lavoro che ha riconosciuto un inquadramento superiore ad una dipendente (A1).

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.

In data 04/10/2022 è stato siglato l'accordo contrattuale di rinnovo del triennio 2019/2021 gli arretrati derivanti dagli incrementi retributivi pari ad euro 19.357 sono stati rilevati nel presente esercizio tramite accantonamento ad un fondo specifico e saranno erogati ai dipendenti con le seguenti modalità temporali:

- 1/3 degli arretrati, unitamente allo stipendio di gennaio 2023;
- 1/3 degli arretrati, unitamente allo stipendio di marzo 2023;
- 1/3 degli arretrati, unitamente allo stipendio di maggio 2023.

Il rinnovo contrattuale ha previsto anche l'erogazione di "una tantum" ad integrale copertura del periodo trascorso ed anche a titolo di carenza contrattuale, detratta l'IVC già corrisposta dalla società, l'importo pari ad euro 11.239 è stato liquidato unitamente alle competenze del mese di Dicembre 2022.

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

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

In data 21/03/2022 è stato approvato con deliberazione del C.d.A. n. 16 l'avvio del procedimento per avviso di selezione per assunzione a tempo pieno ed indeterminato di un funzionario amministrativo presso l'Area Contabilità inquadrato area A livello A1.

In data 4 Aprile 2022 il C.d.A. ha approvato la nuova pianta organica della società che viene allegata al presente bilancio.

A far data dal 7 Aprile 2022 si è provveduto all'assunzione a tempo pieno ed indeterminato di n. 1 figura inquadrata nell'Area B livello B3 presso l'Area Tecnica.

Al 31.12.2022 i dipendenti in servizio erano pari a 29 unità a tempo indeterminato ed 1 unità a tempo determinato, così classificate secondo quanto stabilito, per la parte giuridica, dall'art. 65 del C.C.N.L. Federcasa 2016/2018 :

Dirigenti							1
Direttore Generale							1
AREE	Quadri	A/1 A/2 A/3	B/1 e B/2	B/3	C1/ C2	C/3	Totale
<b>Tecnica e Condomini</b>	1	4 di cui 1) a tempo determinato	5	5			<b>15</b>
<b>Amministrativa</b>	1	3	3	6			<b>13</b>
<b>Ufficio Legale</b>		1					<b>1</b>
	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>29</b>

I livelli stipendiali applicati sono riferiti al triennio economico 2019/2021 contenuti nell'accordo del 04 ottobre 2022 per il personale non dirigente.

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

Con deliberazione n. 47 del 21 Luglio 2022 è stato approvato il rinnovo del dott. Raffaelli Fabrizio nell'incarico di Direttore generale della Società per ulteriori tre anni a far data dal 9 Gennaio 2023.

Nel corso dell'esercizio 2022 sono state approvate le selezioni per i passaggi di livello nella stessa Area portando così a termine l'iter di quanto previsto dalla nuova pianta organica

Con determinazione n. 779/2022 del Direttore Generale sono state approvate le graduatorie e conseguentemente i seguenti passaggi di livello con decorrenza dal 01/07/2022:

- n. 1 dipendente appartenente all' Area Tecnica è passata dal livello A2 al livello A1;
- n. 1 dipendente appartenente all'Area Amministrativa è passata del livello B3 al livello B2

Preso atto delle indicazioni richieste dal C.d.A. in merito all'importanza di attivare un servizio di reperibilità nei giorni di sabato e domenica, a partire dal mese di Luglio e fino al mese di Dicembre 2022 è stato attivato questo nuovo servizio erogando come previsto dal contratto la relativa indennità di reperibilità ai dipendenti che hanno aderito volontariamente la spesa complessivamente sostenuta risulta essere pari ad euro 4.470,00.

In data 15/11/2022 è venuta a mancare una dipendente appartenente all'Area Amministrativa livello B1.

In data 07/12/2022 con deliberazione n. 68 il C.d.A. sono state attribuite le deleghe ai dipendenti individuando le attribuzioni conferite al Direttore Generale e ai Direttori dell'Area Amministrativa e dell'Area Tecnica.

In data 07/12/2022 con deliberazione n. 69 il C.d.A. ha approvato i verbali della commissione e approvato la graduatoria finale della selezione per l'assunzione a tempo pieno e indeterminato di n. 1 specialista contabile/amministrativo con inquadramento al livello A1 del CCNL Federcasa.

In media, nell'esercizio, sono state occupate 31 unità.

Nel numero complessivo di 30 unità si devono evidenziare n. 3 dipendenti con contratto part-time di tipo orizzontale.

Il costo medio del personale dipendente per l'anno 2022 (1.766.446) è risultato essere pari ad euro 56.982 (euro 54.602 esercizio precedente).

#### **AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI**

Gli ammortamenti e svalutazioni al 31/12/2022 ammontano ad euro 762.716 (€ 565.721 nel precedente esercizio) e risultano così composti:

- immobilizzazioni immateriali ammontano ad euro 5.238 (€ 10.203 nel precedente esercizio);
- immobilizzazioni materiali sono pari ad euro 141.129 (€ 133.723 nel precedente esercizio)
- le svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante ammontano ad euro 616.349 (euro 421.795 nel precedente esercizio) svalutazione crediti minimi (euro 529.466), accantonamento fondo svalutazione crediti 0,50% (euro 6.465), accantonamento fondo per indennità di mora (euro 80.419)

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

#### **Oneri diversi di gestione**

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico, per complessivi euro 775.977 (€ 673.526 nel precedente esercizio). La voce comprende i costi e gli oneri della gestione caratteristica non iscrivibili nelle voci precedenti, nonché i costi di natura tributaria diversi da quelli per imposte dirette; sono dettagliati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
<b>Oneri diversi di gestione</b>			
Perdite su crediti	9.407	10.165	- 758
	<b>9.407</b>	<b>10.165</b>	<b>- 758</b>
<b>Costi ed oneri diversi</b>			
Contributi associativi	20.891	20.952	- 61
Acquisto giornali riviste e pubblicazioni	6.063	5.791	272
Fondo Sociale art. 31 L.R. 2/2019 3%	95.706	97.025	- 1.319
Quota risorse derivanti dai canoni art. 29 c. 1 lett. c)	11.482	1.874	9.608
Interessi/sanzioni/Ravvedimenti non deducibili	3.305	3.935	- 630
Pratiche telematiche CCIAA Arezzo	559	541	18
Costi non deducibili	1.563	-	1.563
Oneri diversi	114	-	114
Altri costi ed oneri eccezionali di gestione relativi ad esercizi precedenti	223.175	61.442	161.733
	<b>362.858</b>	<b>191.560</b>	<b>171.298</b>
<b>Imposte indirette, tasse e contributi</b>			
Imposta di registro	89.011	104.475	- 15.464
Imposte ipotecarie e catastali	-	-	-
Tassa concessioni governative	516	516	-
Imposta di bollo	8.063	7.416	647
ICI/IMU	34.168	15.908	18.260
IVA indetraibile	174.823	279.705	- 104.882
Altre Imposte e tasse	1.220	4.101	- 2.881
Bolli auto	591	271	320
Imposta di bollo fatture emesse	59.136	58.232	904
Imposta di bollo libro giornale	704	688	16
Diritto annuale CCIAA	462	489	- 27
Tassa sui rifiuti (TARI)	4.253	-	4.253
Imposte e tasse relativi ad esercizi precedenti	29.565	-	29.565
Contributi ANAC per gare d'appalto	1.200	-	1.200
	<b>403.712</b>	<b>471.801</b>	<b>- 68.089</b>
<b>Totale Oneri diversi di gestione</b>	<b>775.977</b>	<b>673.526</b>	<b>102.451</b>

Gli oneri eccezionali per euro 223.175, e che fino all'esercizio chiuso al 31/12/2015 sarebbero stati classificati come straordinari sono riferiti a :

- euro 10.244 a insussistenze per crediti relativi a condomini gestiti;
- euro 151.482 mancata contabilizzazione anno 2021 quota servizi da rimborsare agli utenti;
- euro 5.224 errato addebito lavori di manutenzione straordinaria riferiti ad esercizi precedenti nuovo proprietario;
- euro 29.914 a rettifiche di ricavi rilevati negli esercizi precedenti;
- euro 21.637 a costi sopravvenuti relativi ad esercizi precedenti;
- euro 4.674 per rettifiche varie.

Imposte e tasse relative ad esercizi precedenti sono stati rilevati i seguenti importi:

- euro 29.315 relativamente all'IMU dovuta sul terreno sito in Arezzo Località Tucciarello ravvedimento per gli anni 2020 e 2021;
- euro 50 per imposta di bollo su estratti conto Chianti Banca al 31/12/2021;
- euro 200 per imposta di registro atto giudiziale.

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

L'articolo 29 c.1 lett. c) prevede fra l'altro di calcolare l'eccedenza del gettito locativo rispetto ai costi della gestione, nell'anno 2021 la gestione immobiliare si è conclusa con un avanzo pari ad euro 11.482.

Pertanto si è provveduto a rilevare euro 11.482 che saranno destinati esclusivamente a interventi di riqualificazione, recupero e manutenzione del patrimonio abitativo di proprietà dei Comuni della provincia di Arezzo.

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

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

Il fondo sociale è alimentato con una quota annuale delle entrate dei canoni di locazione nella misura del 3% per l'anno 2022 sono stati accantonati euro 95.706.

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
<b>Proventi finanziari</b>			
Interessi attivi su conti bancari e postali	22.213	19.889	2.324
Indennità di mora art. 30 comma 1	117.610	129.476	-11.866
Interessi attivi diversi	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>139.823</b>	<b>149.365</b>	<b>-9.542</b>

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 2022 sono stati addebitati euro 117.610.

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

Gli oneri finanziari ammontano ad euro 192 e rappresentano le spese di diretta imputazione ai cc/cc dei mutui.

Nel corso dell'esercizio sono stati sostenuti interessi passivi riferiti ai mutui ipotecari accessi presso BPER Banca S.p.A. e ChiantiBanca soc. coop. per complessivi euro 88.587.

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 2022.

**ALTRI ONERI FINANZIARI**

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
<b>Altri oneri finanziari</b>			
Prestiti obbligazionari	0	0	0
Debiti verso banche	88.587	89.969	-1.382
Spese su depositi bancari e postali	191	328	-137
<b>Totale</b>	<b>88.778</b>	<b>90.297</b>	<b>-1.519</b>

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 58.234 (€ 37.494 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
<b>IRES</b>	83.809	-	44.830
<b>IRAP</b>	19.255	-	-
<b>Totali</b>	<b>103.064</b>	<b>-</b>	<b>44.830</b>
<b>Totale delle imposte sul reddito d'esercizio</b>	<b>58.234</b>		

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

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

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

#### Rilevazione delle imposte anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
<b>A) Differenze temporanee</b>		
Totale differenze temporanee deducibili	501.627	0
Totale differenze temporanee imponibili	- 875.212	0
Differenze temporanee nette	- 373.585	0
<b>B) Effetti Fiscali</b>		
Fondo imposte anticipate a inizio esercizio	- 122.859	0
Imposte anticipate anno precedente	60.195	0
Imposte anticipate anno corrente	- 105.025	0
Fondo imposte anticipate a fine esercizio	- 167.689	0

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

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

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

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

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

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

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

Descrizione	IRES	IRAP
Risultato prima dell'imposte risultante da bilancio	136.243	
Crediti d'imposta su fondi comuni d'investimento	-	
Risultato prima delle imposte	136.243	
<b>Valore della produzione al netto delle deduzioni</b>		<b>493.719</b>
<b>Onere Fiscale teorico (aliquota base)12%</b>	<b>16.349</b>	
<b>Riprese in aumento reddito imponibile:</b>		-
IMU	34.168	-
Indennità amministratori non liquidata 2021	1.214	-
Costi autoveicoli deducibili 80%	5.642	-
Spese telefoniche non deducibili	3.994	
Ammortamenti non deducibili	7.411	
Sopravvenienze passive non deducibili	201.522	
Interessi sanzioni ravvedimenti	4.883	
Reddito fondiario alloggi di proprietà	103.089	
Reddito fondiario Viale Santa Margherita	389	
Costi immobili di cui sopra	543	
Indennità di mora riscossa anno 2022	87.744	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	875.212	
<b>Totale variazioni in aumento</b>	<b>1.325.811</b>	
<b>Riprese in diminuzione reddito imponibile:</b>		
IRAP sul costo del lavoro anno 2021	2.653	
Indennità amministratori di competenze 2021 liquidate 2022	1.176	
Ripresa canoni di locazione alloggi di proprietà	104.876	
Indennità di mora fatturata nell'anno 2022	117.576	
IMU beni strumentali	23.917	
Rigiro differenze temporanee tassate esercizi precedenti	501.627	
<b>Totale variazioni in diminuzione</b>	<b>751.826</b>	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>710.228</b>	<b>493.719</b>
<b>ACE</b>	<b>11.815</b>	
<b>Reddito Imponibile</b>	<b>698.412</b>	<b>493.719</b>
Utilizzo perdite fiscali pregresse	-	
Imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse	-	
Valore della produzione estera	-	
Imponibile fiscale al netto della produzione estera	-	
<b>Imposte correnti (aliquota base 12%) IRES</b>	<b>83.809</b>	
<b>Imposte correnti (aliquota ordinaria 3,90%) IRAP</b>		<b>19.255</b>

## Nota integrativa Rendiconto Finanziario

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

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

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

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

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

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



## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

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

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	2
Impiegati	26
Operai	0
Dipendenti a tempo determinato	1
<b>Totale dipendenti</b>	<b>30</b>

Per far fronte a ragioni di carattere, organizzativo e sostitutivo sono stati stipulati nel corso del 2022 n. 2 contratti di somministrazione a tempo determinato ed il ricorso al tempo determinato per 1 unità.

### Compensi amministratori, sindaci e revisore legale dei conti

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

	Amministratori	Sindaci	Revisore Legale
<b>Compensi</b>	30.367	19.333	6.240

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

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

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

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

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

Non risultano.

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

Non sussistono.

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

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

In ogni caso tenuto conto della natura strumentale della società rispetto alle finalità istituzionali dei Comuni Soci si rinvia al commento della voce "Spese per godimento di beni di terzi" per quanto concerne il calcolo del canone concessorio esercizio 2022.

#### **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.**

In data 19 gennaio 2023 con determinazioni del Direttore Generale n. 987, 988, 989; 993 del 30/01/2023; 1004 del 30/01/2023 sono state indette le procedure aperte per l'appalto integrato con criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa dei lavori per efficientamento energetico e miglioramento sismico c.d." Superbonus 110%" con ricorso ai benefici fiscali di cui al D.L. 34/2020 convertito con modificazioni nella legge 17/07/2020 n. 77 e s.m.i. utilizzando lo strumento dello sconto in fattura e con la compartecipazione alle spese dei Comuni interessati ai lavori di manutenzione straordinaria dei fabbricati siti in:

- 1) Arezzo Via Ristoro d'Arezzo 1/3/5/7;
- 2) Arezzo Località Indicatore zona D/59;
- 3) Arezzo Via Darwin n. 12;
- 4) Sansepolcro Via Boccaccio 175;
- 5) Castiglion Fiorentino Via Enea Gaci 2-4-6.

In data 10/02/2023 la Commissione di gara nominata per gli interventi di cui ai punti 1),2),3) prende atto che entro le ore 13,00 del giorno 10/02/2023 non erano pervenute offerte sulla piattaforma web arezzocasa.acquisti telematici.it.

In data 25/02/2023 con determinazione n. 1027 del Direttore Generale viene revocato in autotutela il bando di gara relativamente al Superbonus 110% del Comune di Castiglion Fiorentino in conseguenza di quanto previsto dal D.L. 16 Febbraio 2023 n. 11 pubblicato in G.U. ed entrato in vigore in data 17 Febbraio 2023 essendo venuto meno un presupposto essenziale dell'appalto e, per l'effetto delle condizioni di gara per l'individuazione del contraente.

L'oggetto dell'intervento del Governo non è stato il bonus, bensì la cessione del relativo credito, che ha potenzialità negative sull'incremento del debito pubblico.

Dall'entrata in vigore del decreto, con l'eccezione di specifiche deroghe per le operazioni già in corso, non è stato più possibile per i soggetti che effettuavano tali spese optare per il cosiddetto "sconto in fattura" né per la cessione del credito d'imposta.

Con determinazione del Direttore Generale n. 1071 del 31/03/2023 viene dato atto che le procedure di gara di cui ai punti 1),2)3)4) sono andate deserte e che era necessario procedere secondo le modalità di legge gli avvisi degli esiti di gara sulla Gazzetta Ufficiale.

Alla luce di quanto sopra esposto in data 31 Marzo u.s. il C.d.A. di Arezzo Casa S.p.A. ha approvato un'integrazione al programma triennale delle opere destinando le somme residuali del c.d. Superbonus 110% impegnate nel bilancio della Società negli esercizi 2022 e 2023 ad interventi di manutenzione straordinaria. Il LODE convocato in data 4 Aprile u.s. ha approvato il piano triennale con le integrazioni.

Si precisa che il Comune di Arezzo come deliberato dall'ente locale impiegherà lo stanziamento previsto per il superbonus 110% pari ad euro 1.894.016,90 ad integrazione del finanziamento previsto per gli interventi sui fabbricati in Arezzo Via Montale 91-99 e Via Tortaia 13-15. Anche il Comune di Terranuova Bracciolini (come già deliberato dall'ente locale per il superbonus) impiegherà lo stanziamento previsto

pari ad euro 120.000,00 per integrare il finanziamento degli interventi sul fabbricato in Terranuova Bracciolini Via Pietro Nenni 1-15.

Ad oggi la società è in attesa di sottoscrivere con i Comuni di Arezzo e di Terranuova Bracciolini i relativi accordi di programma.

Con determinazione del Direttore Generale n. 1040 del 2 Marzo 2023 è stata indetta la procedura per l'affidamento dei lavori di ripristino degli alloggi di risulta nel Comune di Arezzo e Provincia in gestione ad Arezzo Casa S.p.A. – Accordo Quadro triennale 2023-2025.

Visto l'esito positivo delle verifiche di legge eseguite tramite il servizio FVOE messo a disposizione da ANAC con determinazione n. 1111 del 18 Maggio 2023 del Direttore Generale sono stati affidati i lavori di ripristino degli alloggi di risulta con valenza triennale a n. 6 imprese che hanno applicato un ribasso del 19,36%

**PNRR** – Fondo complementare – Programma "sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica -procedure aperte per l'affidamento di lavori di efficientamento energetico e riqualificazione spazi pubblici :

- *Fabbricato sito in Cortona Camucia Via Fratelli Rosselli 62-64 n. 8 alloggi* con determinazione del Direttore Generale n. 1060 del 23 Marzo 2023 si approva il verbale di gara e la proposta di aggiudicazione dei lavori all'impresa GIPI SRL che ha presentato un ribasso percentuale pari al 23,46% da applicare all'importo a base di gara pari a euro 251.918,61 oltre oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari ad euro 47.309,99. Visto l'esito positivo delle verifiche di legge con determinazione n. 1096 del 8 Maggio 2023 del Direttore Generale è stata ratificata l'aggiudicazione dei lavori, dando mandato ai competenti uffici alla stipula del contratto con la suddetta impresa, decorsi i termini previsti dal Codice e alla consegna dei lavori entro i tempi previsti dalla normativa (cronoprogramma procedurale di cui all'allegato 1 al DM del 15 luglio 2021).
- *Fabbricato sito in Capolona Via Gramsci n. 31-33 n. 12 alloggi* con determinazione del Direttore Generale n. 1061 del 23 Marzo 2023 si approva il verbale di gara e la proposta di aggiudicazione dei lavori all'impresa EDIL PROJECT SRL che ha presentato un ribasso percentuale pari al 23,33% da applicare all'importo a base di gara pari a euro 582.784,19, oltre oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari a euro 52.208,01. Visto l'esito positivo delle verifiche di legge con determinazione n. 1076 del 18 Aprile 2023 del Direttore Generale è stata ratificata l'aggiudicazione dei lavori, dando mandato ai competenti uffici alla stipula del contratto con la suddetta impresa, decorsi i termini previsti dal Codice e alla consegna dei lavori entro i tempi previsti dalla normativa (cronoprogramma procedurale di cui all'allegato 1 al DM del 15 luglio 2021).
- *Fabbricato sito in San Giovanni Valdarno Villaggio Minatori n. 23 alloggi* con determinazione del Direttore Generale n. 1062 del 23 Marzo 2023 si approva il verbale di gara e la proposta di aggiudicazione dei lavori all'impresa CORBO GROUP SPA che ha presentato un ribasso percentuale pari al 21,95% da applicare all'importo a base di gara pari a euro 1.929.589,80, oltre oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari a euro 150.156,25. Visto l'esito positivo delle verifiche di legge con determinazione n. 1077 del 18 Aprile 2023 del Direttore Generale è stata ratificata l'aggiudicazione dei lavori, dando mandato ai competenti uffici alla stipula del contratto con la suddetta impresa, decorsi i termini previsti dal Codice e alla consegna dei lavori entro i tempi previsti dalla normativa (cronoprogramma procedurale di cui all'allegato 1 al DM del 15 luglio 2021).
- *Fabbricato sito in Arezzo Via Montale 42-44-46 n. 24 alloggi* con determinazione del Direttore Generale n. 1063 del 23 Marzo 2023 si approva il verbale di gara e la proposta di aggiudicazione dei lavori all'impresa LEONARDO SERVICE SRL che ha presentato un ribasso percentuale pari al 24,15% da applicare all'importo a base di gara pari a euro 1.896.227,85, oltre oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari a euro 128.240,66. Visto l'esito positivo delle verifiche di legge con determinazione n. 1097 del 8 Maggio 2023 del Direttore Generale è stata ratificata l'aggiudicazione dei lavori, dando mandato ai competenti uffici alla stipula del contratto con la

suddetta impresa, decorsi i termini previsti dal Codice e alla consegna dei lavori entro i tempi previsti dalla normativa (cronoprogramma procedurale di cui all'allegato 1 al DM del 15 luglio 2021).

- *Fabbricato sito in Sansepolcro Via Città Gemellate n. 18 alloggi con determinazione del Direttore Generale n. 1069 del 29 Marzo 2023 si approva il verbale di gara e la proposta di aggiudicazione dei lavori all'impresa EDIL PROJECT SRL che ha presentato un ribasso percentuale pari al 23,34% da applicare all'importo a base di gara pari a euro 724.041,28, oltre oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari a euro 69.505,27. Visto l'esito positivo delle verifiche di legge con determinazione n. 1078 del 18 Aprile 2023 del Direttore Generale è stata ratificata l'aggiudicazione dei lavori, dando mandato ai competenti uffici alla stipula del contratto con la suddetta impresa, decorsi i termini previsti dal Codice e alla consegna dei lavori entro i tempi previsti dalla normativa (cronoprogramma procedurale di cui all'allegato 1 al DM del 15 luglio 2021).*

In data 22/10/2020 Il Comune di Bibbiena ha acquistato tramite finanziamento regionale (D.D. 4830 del 1 Aprile 2019) un immobile da destinare all'erp composto da n. 8 alloggi in Via Arno n. 28.

In data 11/01/2023 l'ente gestore ha comunicato la disponibilità degli alloggi in attesa dell'assegnazione da parte del Comune come previsto dalla L.R. 2/2019 sulla base della graduatoria definitiva degli alloggi erp, in data 15/04/2023 sono stati consegnati tutti gli alloggi ai nuclei risultati idonei.

In data 24 Gennaio 2023 l'ente gestore ha chiesto l'autorizzazione al Comune di Pratovecchio Stia della riduzione del numero alloggi per l'intervento di nuova costruzione in località Papiano, in luogo dei 4 inizialmente ipotizzati a n. 2 alloggi; in considerazione del fatto che già in fase di progettazione definitiva era stata rilevata dal RUP una insufficienza del finanziamento medesimo e soprattutto che, nonostante l'aumento subito dai prezzi delle lavorazioni, il Ministero ha confermato il finanziamento iniziale pari a euro 680.000,00.

In data 31/01/2023 il Comune di Pratovecchio Stia ha confermato l'autorizzazione a proseguire la progettazione dei nuovi alloggi per soli 2 appartamenti nonostante il minor beneficio per il territorio e la comunità.

Alla data odierna l'ente gestore è in attesa del parere regionale in merito alla riduzione del numero degli alloggi ed è in attesa di conoscere da parte del Comune quale dei due lotti individuati debba essere utilizzato per l'intervento di nuova costruzione.

In data 09/05/2023 è pervenuta da parte del Comune di San Giovanni Valdarno la richiesta di escludere dalla disciplina ERP n. 8 alloggi situati nell'immobile "Palazzo Salviati – Il Palazzaccio Via Alberti n. 31 per essere destinati a finalità di pubblica utilità connesse ai musei civici ed alla biblioteca.

In data 16/05/2023 questo ente gestore ha chiesto agli uffici regionali competenti un'interpretazione autentica della delibera GRT n. 909 del 19/02/2016 che nelle premesse faceva riferimento al fatto che ".....il Comune di San Giovanni Valdarno è in procinto di acquisire al proprio patrimonio n. 6 unità immobiliari ad uso abitativo, attualmente di proprietà dell'ENEL, situate nel territorio comunale, e che una volta acquisite al patrimonio comunale le stesse saranno assoggettate alla disciplina dell'ERP ed inserite nella relativa gestione al fine di compensare in parte l'esclusione dei sopracitati n. 8 alloggi dall'applicazione della normativa dell'ERP" per chiarire l'annosa vicenda in via definitiva in esito alla quale Arezzo casa provvederà adeguarsi, andando conseguentemente a ridefinire i rapporti tra il Comune e l'Ente Gestore.

Con deliberazione n. 1043 del Direttore Generale del 06/03/2023 è stato approvato l'avviso di selezione pubblica per l'assunzione a tempo indeterminato e pieno di n. 1 esperto contabile con inquadramento al livello B3 del C.C.N.L. Federcasa 2016/2018

Con deliberazione n. 1112 del Direttore Generale del 18 Maggio 2023 è stata approvata la graduatoria finale, determinando di inviare gli atti al C.d.A. al fine di deliberare l'assunzione del soggetto vincitore.

In data 20/02/2023 Federcasa ha comunicato con circolare n. 16/2023 che a partire dal mese di Marzo 2023 dovrà essere corrisposta ai lavoratori dipendenti l'"indennità per vacanza contrattuale" fino alla firma del rinnovo contrattuale. A tal fine è stato precisato che il conteggio deve essere effettuato con riferimento al tasso di inflazione programmato relativo all'anno 2023, che, da tabella del dipartimento del Tesoro risulta essere pari al 4,3%.

Il Piano Regionale di cessione del patrimonio ERP, approvato con D.C.R. n. 16 del 3 marzo 2015, aveva durata quinquennale, come da L.L. 5/2014 art. 4 co.2 e la Relazione finale è stata approvata dalla Giunta Regionale con Decisione n. 37 del 14/03/2022 e trasmessa al Consiglio Regionale.

Considerato che è stato effettivamente ceduto solo una parte del patrimonio alienabile secondo il Piano Regionale, gli uffici regionali hanno ritenuto opportuno procedere ad un aggiornamento del Piano stesso, da effettuarsi con le stesse modalità di formazione previste dalla L.R. 5/2014 art. 3.

In data 04/04/2023 l'ente gestore ha provveduto ad inviare gli elenchi aggiornati del patrimonio ERP cedibile così come approvato nella seduta del LODE di Arezzo tenutasi nella stessa giornata.

### **Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato**

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

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

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

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

In data 19/05/2023 la Regione Toscana ha invitato tutti gli enti gestori a rispettare gli obblighi di trasparenza delle erogazioni pubbliche mediante la pubblicazione nella nota integrativa del bilancio di esercizio.

Si è provveduto quindi a riepilogare nella tabella sottostante i finanziamenti, contributi, sovvenzioni e sussidi percepiti nell'anno 2022:

Tipologia di finanziamento	Erogato esercizio 2022	Data erogazione
<b>REGIONE TOSCANA</b>		
<b>Finanziamento per sviluppo e qualificazione erp</b>		
Misura "b" Legge 80/2014 art. 4 comma 1 lett. a) annualità 2021	€ 93.824	28/10/2022
Misura "b" Legge 80/2014 art. 4 comma 1 lett. a) annualità 2022	€ 93.824	25/11/2022
Misura "b" Legge 80/2014 art. 4 comma 1 lett. a) residua disponibilità annualità 2020 e 2021	€ 12.487	20/12/2022
<b>Legge 80/2014 linea a)</b>		
D.D. 22421/2021	€ 40.940	14/02/2022
<b>P.N.R.R. D.D. 12494 del 20/06/2022 1^ acconto pari al 15% del finanziamento complessivo</b>		
PROVV. 566	€ 152.500	28/06/2022
PROVV. 567	€ 152.500	28/06/2022
PROVV. 568	€ 75.195	28/06/2022
PROVV. 569	€ 58.500	28/06/2022
PROVV. 570	€ 305.000	28/06/2022
PROVV. 571	€ 305.000	28/06/2022
PROVV. 575	€ 117.000	28/06/2022
PROVV. 576	€ 150.389	28/06/2022
<b>DGRT 648/2020</b>		
Programma per la manutenzione straordinaria e ripristino alloggi ERP annualità 2021 saldo 25%	€ 147.871	15/09/2022
Programma per la manutenzione straordinaria e ripristino alloggi ERP annualità 2022 acconto 75%	€ 433.009	
<b>Utilizzo fondi ex Gescal FONDI CASSA DD.P..</b>		
Saldo finanziamento collaudo 2 alloggi in Arezzo Viallaggio Gattolino	€ 235.690	20/01/2022
<b>DGRT 284/2021 DD 8873/2022</b>		
Fondo regionale per la prevenzione degli sfratti	€ 54.282	24/05/2022
<b>DGRT 14891 del 26/07/2022</b>		
Acconto 80%	€ 5.376	14/11/2022
<b>Totale accrediti anno 2022</b>	<b>€ 2.433.386</b>	
<b>COMUNI LODE DI AREZZO contributi per canoni locativi e servizi assegnatari ERP in situazione di disagio economico/sociale</b>		
<b>Comune di San Giovanni Valdarno</b>	€ 17.623	08/02/2023
	€ 28.292	18/02/2022
	€ 11.377	18/02/2022
	€ 35.014	28/06/2022
	€ 21.066	07/11/2022
Quota a carico del Comune lavori di manutenzione	€ 3.700	07/11/2022
	<b>€ 117.072</b>	
<b>Comune di Bibbiena</b>	€ 3.000	10/02/2022
<b>Comune di Capolona</b>	€ 2.375	04/04/2022
<b>Comune di Montevarchi</b>	€ 4.484	28/04/2022
<b>Comune di Bucine</b>	€ 5.214	13/07/2022
<b>Comune di Arezzo</b>	€ 19.455	16/11/2022
	€ 28.104	16/11/2022
	€ 48.210	07/12/2022
	€ 3.841	07/12/2022
	<b>€ 99.610</b>	

## Nota Integrativa Parte Finale

<b>Risultato dell'esercizio</b>	<b>Esercizio Corrente</b>	<b>Esercizio Precedente</b>
Risultato prima delle imposte	91.413	100.472
Imposte sul reddito	103.064	48.158
Utilizzo Imposte anticipate	-44.830	-10.664
<b>Utile dell'esercizio</b>	<b>33.179</b>	<b>62.978</b>

### Destinazione del risultato di esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone la destinazione del risultato d'esercizio (euro 33.179) come segue:

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

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2022 composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

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

Arezzo, 15 Maggio 2023

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.