

NOTA INTEGRATIVA

Nota Integrativa Parte Iniziale

Il bilancio chiuso al 31/12/2023 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.

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 e fino alla data del 31/12/2023.

In data 21/12/2023 il LODE di Arezzo con delibera n. 12 ha prorogato il contratto di servizio in corso fino al 31/05/2024, demandando al Comitato esecutivo del LODE il compito di costituire un tavolo tecnico per lo studio e la redazione del nuovo schema contrattuale su cui confrontarsi con il soggetto gestore.

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. 11/2024 del Consiglio di Amministrazione è stata disposta l'approvazione del bilancio al "31 dicembre 2023" nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, in quanto la Società si è trovata a dover far fronte alle novità introdotte dalla nuova disciplina degli appalti (D.Lgs n. 36/2023) che ha obbligato tutte le stazioni appaltanti ad avvalersi di piattaforme digitali "certificate" che si sono rese disponibili all'utilizzo solo nei primi mesi dell'anno 2024, ritardando di fatto le rilevazioni contabili di competenza dell'esercizio 2023.

Criteri applicati nella valutazione dei valori di Bilancio

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni Immateriali

Aliquote applicate

COSTI DI IMPIANTO E DI AMPLIAMENTO

Costi di costituzione della Società 20%

CONCESSIONI, LICENZE, MARCHI E DIRITTI SIMILI

Software in licenza d'uso 33%

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Manutenzioni straordinarie finanziate con fondi propri Diviso n. 5 esercizi

Recupero, risanamento, ristrutturazioni beni di Terzi
finanziate con fondi propri Diviso n. anni durata della società

Immobilizzazioni materiali

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

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e

le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Immobilizzazioni Materiali

Aliquote applicate

TERRENI E FABBRICATI

Terreni

Fabbricati

3%

Fabbricati in concessione realizzati con fondi propri

Diviso n. anni durata della società

IMPIANTI E MACCHINARI

Impianti e macchinari

7,50%

ALTRI BENI

Mobili e arredi

12%

Macchine elettroniche

20%

Automezzi

25%

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

Non esistono immobilizzazioni finanziarie,

Crediti

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

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

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

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

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

Non risultano crediti assistiti da garanzie.

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

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

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

La voce "Crediti per imposte anticipate" accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene che tali differenze si 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 31/12/2023.

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 2023, 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.I) Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 9.257.059 (€ 6.433.551 nel precedente esercizio).

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

4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili € 1.142 (€ 2.684 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 31/12/2022	Valore al 01/01/2023	Acquisizioni	Ammortamenti	Valore al 31/12/2023
Costi di impianto e di ampliamento	132.410	132.410	0	0	0	0	0
Diritti utilizzazione opere ingegno	378.775	376.091	2.684	7.922	0	1.542	1.142
TOTALE	511.185	508.501	2.684	7.922	0	1.542	1.142

6) Immobilizzazioni in corso e acconti € 8.992.820 (€ 6.159.6023 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 31/12/2022	Valore al 01/01/2023	Acquisizioni	Cantieri collaudati	Valore al 31/12/2023
Immobilizzazioni lorde					
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	6.159.602	6.159.602	3.610.338	777.120	8.992.820
TOTALE	6.159.602	6.159.602	3.610.338	777.120	8.992.820

Si espone qui di seguito la situazione dei cantieri in corso al 31/12/2023:

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.	700.000
Cortona Località Farneta ARE ex Casa del Popolo	2.423
Cortona ARE ex Scuola di San Lorenzo	33
Alloggi di risulta anno 2021	535.716
Alloggi di risulta anno 2022	388.849
Alloggi di risulta anno 2023	475.828
	3.218.130

Utilizzi ex Legge 96/96 POR 2019

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

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

Sansepolcro Ex Manifattura Tabacchi 12 alloggi	243.972
	243.972

Bilancio al 31.12.2023

Contributo Comune di Civitella in Val di Chiana

Civitella in Val di Chiana Tegoletto Via Molinara 5 alloggi	38.784
	38.784

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	123.770
	123.770

**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) linea B1**

Arezzo Via Malpighi 6/14 rifacim. coperture e smalt. amianto	464.184
Arezzo Via Laparelli Pitti n. 83/5	39.836
Arezzo Via Darwin n. 9	316.882
Arezzo Via Montale n.91/93/95 e Via Tortaia 13-15	364.921
Monte San Savino Loc. La Gora Via Costa del Molino 72/A	27.965
	1.213.788

**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) linea B2**

Monte San Savino Via Costa del Molino n. 70/72	52
Cortona Camucia Via Darwin 2-4	20.276
Montevarchi Ex Bartolea Via Cennano 159/169	45.106
Bibbiena Via del Castellare 3-5	95
Cortona Camucia Via Gandhi 2-1	19.873
Montevarchi Via Piave 132/A	35
	85.438

Finanziamento R.F.I. intervento per mitigazione acustica

Cavriglia Santa Barbara Via del Mulinaccio	26.400
	26.400

**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) linea B2**

Arezzo Via Malpighi 6/14 rifacim. coperture e smalt. amianto	464.184
Arezzo Via Laparelli Pitti n. 83/5	39.836
Arezzo Via Darwin n. 9	316.882
Arezzo Via Montale n.91/93/95 e Via Tortaia 13-15	364.921
Monte San Savino Loc. La Gora Via Costa del Molino 72/A	27.965
	1.213.788

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
	40.283

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

Annualità 2020	621.748
Annualità 2021	568.823
Annualità 2022	564.470
	1.755.041

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

Arezzo Via Montale 42-44-46 24 alloggi	382.097
San Giovanni Valdarno Villaggio Minatori 23 alloggi	678.455
Sansepolcro Via Città Gemellate 8-10-12	397.395
Capolona Via Gramsci 31-33 12 alloggi	493.228
Cortona Via F.lli Rosselli 62-648 alloggi	162.577
	2.113.492

Nel corso dell'anno 2023 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 15/05/2023 affidamento dei lavori e stipula dei contratti;
- Entro il 30/06/2023 inizio lavori.

Alloggi di risulta

Nel corso dell'esercizio 2023 una particolare attenzione è stata rivolta al recupero e al ripristino degli alloggi riconsegnati dagli utenti nel corso dell'anno, ciò al fine di incrementare la disponibilità degli alloggi da destinare ai nuclei ERP presenti nelle graduatorie dei Comuni del LODE aretino.

Le Fonti di finanziamento sono dettagliate come segue:

Fonti di finanziamento	Stanziamento iniziale	Importo utilizzato al 31/12/2023	Alloggi ripristinati nel corso del 2023
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	621.748,00	
D.G.R.T. n. 648/2020 annualità 2021	591.486,00	568.823,00	-
D.G.R.T. n. 648/2020 annualità 2022	577.345,00	564.470,00	35
Utilizzo risorse Legge 560/93 DGRT 947/2010 2021	535.715,89	535.715,89	-
Utilizzo risorse Legge 560/93 DGRT 947/2010 2022	422.655,04	388.849,00	42
Utilizzo risorse Legge 560/93 POR 2023	991.771,00	475.828,00	62
Utilizzo risorse derivanti dai canoni di locazione	18.200,00	18.200,00	-
Legge 80/2014 D.D. Regione Toscana n. 5874/2021 5^ Tranche	66.108,00	40.283,00	
Totale	4.025.712,93	3.401.678,89	139

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. 67 del 07/12/2022 è stato definito l'importo da destinare al ripristino degli alloggi di risulta per le annualità 2023/2024/205 fino ad un massimo di euro 1.200.000,00. comprensivo di IVA e oneri per la sicurezza, spese tecniche generali e imprevisti a valere sui fondi della Legge 560/93 e/o altre fonti di finanziamento che dovessero essere definite nel corso di ciascuna annualità..

Con provvedimento n. 1040/2023 del Direttore Generale è stata indetta la procedura negoziata ai sensi dell'art. 1 comma 2 lett. b del D.L. 16 luglio 2020 n. 76 convertito con modificazioni dalla L. 120/2020 e come modificato dall'art. 51, comma 1, lettera a), sub. 2.2), Legge 108 del 2021 con il criterio del minor prezzo di cui all'art. 97 del D.Lgs. 50/2016, invitando almeno 10 operatori economici, presenti nell'albo della Società in possesso della specifica qualificazione e delle necessarie abilitazioni a certificare gli impianti, al fine di individuare n. 6 soggetti ai quali affidare i lavori di ripristino fino ad un massimo di € 141.333,33 ciascuno all'anno e fino ad un massimo di euro 424.000,00 ciascuno per tre anni.

Vista la determinazione del Direttore Generale n. 1074 del 13/04/2023 con la quale si è approvata la proposta di aggiudicazione dell'appalto alle prime sei imprese inserite in graduatoria la cui offerta risultava essere immediatamente sotto la soglia di anomalia pari a 20,34%; con delibera n. 1082 del 26/04/2023 del Direttore Generale si autorizzava il RUP alla consegna dei lavori in via d'urgenza considerato che i Comuni soci sollecitavano il ripristino degli alloggi sfitti, per procedere alla consegna agli assegnatari individuati nel rispettive graduatorie comunali.

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

€ 8.992.820

Voce B.I.7) Altre Immobilizzazioni Immateriali

Altre immobilizzazioni immateriali euro 263.107 (euro 271.265 nell'esercizio precedente):

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI - UTILIZZO FONDI PROPRI						
Costo	Valore storico	Totale Ammortamenti	Valore 01/01/2023	Acquisizioni	Ammortamento esercizio in corso	Valore al 31/12/2023
Immobilizzazioni lorde						
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	424.296	153.031	271.265	1.509	9.667	263.107
TOTALE	424.296	153.031	271.265	1.509	9.667	263.107

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

Si espone qui di seguito la situazione dei cantieri in corso al 31/12/2023:

Interventi di manutenzione e recupero finanziati con fondi propri

Castel Focognano Rassina 5 alloggi	26.988
Sansepolcro Ex Ospedale	34.158
Poppi Badia Prataglia Ex Verdeluna	64.563
Pieve S. Stefano rifacimento coperture	68.816
Bibbiena Le Monache 21 alloggi	46.281
Bibbiena Le Monache Tetto Chiesa stipiti e facciate fabbricato	185.000
	425.804
Ammortamento	-162.698
	263.107

Totale Voce B.I 7) Altre Immobilizzazioni Immateriali € 263.107

Totale Voce B.I Immobilizzazioni Immateriali € 9.257.069

B II) Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 14.007.903 (€ 14.013.459 nel precedente esercizio).
La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

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

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	Esercizio precedente	Ammortamenti	Valore al 31/12/2022	Valore al 01/01/23	Acquisizioni	Rivalutazioni	Ammortamenti	Valore al 31/12/2023
Terreni e fabbricati								
Terreni	678.241		678.241	678.241				678.241
Terreni edificabili	12.335		12.335	12.335				12.335
	690.575		690.575	690.575				690.575
Fabbricati								
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
	2.928.553	1.393.085	1.535.468	1.535.468	646		86.814	1.449.300

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. I

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.

In data 03/08/2023 il Comune di Arezzo ha trasmesso a questa Società copia del Provvedimento n. 2066/2023 che in previsione della realizzazione del completamento della viabilità con il parcheggio di Via Pietri ha decretato per l'esecuzione dell'opera l'occupazione permanente d'urgenza di parte della particella 739 (su cui verrà realizzata l'opera ed oggetto di esproprio e l'occupazione temporanea di altra parte della stessa particella 739 per la realizzazione del cantiere che verrà restituita al termine del completamento dell'opera).

In data 19/09/2023 il decreto è stato eseguito con immissione in possesso da parte del Comune di Arezzo, giusta verbale prot. 12576/M5. 3/19.

Fabbricati ultimati in proprietà destinati alla locazione edilizia agevolata Immobili patrimonio a canone concordato

Immobilizzazioni	Valore al 31/12/2022	Valore al 01/01/2023	Acquisizioni	Dismissioni	Valore esercizio corrente
Interventi costruttivi edilizia agevolata	5.287.142	5.287.142			5.287.142
A detrarre finanziamento regionale	-930.523	-930.523			-930.523
Valore di bilancio	4.356.619	4.356.619			4.356.619

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

Castel S. Niccolò – 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.

In data 08/09/2022 il Comune di Castel San Niccolò è divenuto proprietario dell'immobile 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. In data 22/01/2024 il Comune di Castel San Niccolò ha pubblicato la graduatoria definitiva ERP esecutiva dal 23/01/2024 per l'assegnazione degli alloggi disponibili (Ex Collegio Salesiani). Risultano compresi nella graduatoria 11 nuclei familiari.

Arezzo Pesciola 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 Pesciola. 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. Alla data del 31/12/2023 risultano sfitti n.4 alloggi.

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 era penalizzata in quanto dei 25 alloggi oggetto di proposta 15 risultavano occupati. (Allegato B)

Gli uffici della società hanno provveduto a conferire incarico ai legali per poter rientrare in possesso degli alloggi, considerando che molti degli assegnatari risultavano morosi o addirittura in graduatoria per l'assegnazione di un alloggio E.R.P.

A seguito della revoca del contributo FSC al Comune di Massa la Regione Toscana ha valutato l'eventuale ammissione in graduatoria delle proposte di cui all'allegato B del D.D. 25740/2022.

E' stato richiesto al Comune di San Giovanni Valdarno e ad Arezzo Casa S.p.A. la conferma dell'interesse, a fronte dell'importo residuo disponibile. Il Comune e Arezzo Casa S.p.A. hanno conseguentemente concordato di ridurre il numero di alloggi oggetto di richiesta di finanziamento individuandoli nei 12 alloggi del blocco lato strada di Via L. Melani, corrispondente ai civici 1-4.

Rilevato che in esito al procedimento di cui sopra è stato adottato il D.D: 27464 del 28/12/2023 che ha dato atto della conformità ai requisiti previsti dall' Avviso pubblico del D.D. n. 11508 del 13/06/2022 della proposta, così rimodulata, presentata dal Comune di San Giovanni Valdarno pervenuta in data 22/12/2023.

La suddetta proposta è stata valutata conforme a condizione che gli alloggi risultino liberi da persone al momento della stipula del contratto preliminare di compravendita che dovrà avvenire entro il 31 luglio 2024. I 12 alloggi dovranno essere pronti per l'assegnazione agli utenti al momento della stipula del contratto definitivo, che dovrà essere sottoscritto entro il 30 novembre 2024.

Con delibera n. 9 del 31/01/2024 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la proposta di vendita dei 12 alloggi posti nel Comune di San Giovanni Valdarno Loc. Cetinale Via Leonetto Milani 1-4 (blocco lato strada).

Con provvedimento n. 2887 del 06/02/2024 Regione Toscana ha ammesso a finanziamento FSC la proposta presentata dal Comune di San Giovanni Valdarno per l'acquisto di n. 12 alloggi siti in Via Leonetto Milani 1-4 per un importo totale di euro 1.299.958,55.

Impianti e macchinari € 10.613 (€ 10.365 nel precedente esercizio);

	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2022	Valore al 01/01/2023	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
Impianti e macchinari	23.756	13.289	10.365	10.365	2.100,	1.852	10.613
Totale	20.733	11.516	9.217	9.217	2.100	1.852	10.613

Altri beni € 584.995 (€ 548.081 nel precedente esercizio);

Immobilizzazioni lorde	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2022	Valore al 01/01/2023	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
Mobili e arredi	151.332	134.501	16.830	16.830	3.377	3.326	16.881
Macchine per ufficio elettroniche	184.004	138.117	45.887	47.359	85.791	22.671	109.001
Automezzi	47.555	24.396	23.159	23.159		9.264	13.895
Attrezzature	51.350	50.019	1.341	1.341		273	1.067
Beni strumentali inferiori a 516,46	14.391	14.391		0	669	6697	0
Totale	448.832	361.413	87.216	87.216	89.837	36.209	140.844

Fabbricati in concessione ultimati (oltre il finanziamento autorizzato)

Cantieri oltre il finanziamento autorizzato	
Arezzo ex Socoa 30 alloggi	207.042
Arezzo ex Socoa 30 alloggi	97.033
Laterina Ponticino 6 alloggi	156.344
Loro Ciuffenna località Monticello 6 alloggi	22.121
S. Giovanni Valdarno 18 alloggi	128.152
Pratovecchio Pancaldi 8 alloggi	63.869
	674.562
A detrarre ammortamento	-230.411
	444.151

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 € 7.001.131 (€ 6.958.518 nel precedente esercizio)

Fabbricati in corso di realizzazione in concessione					
Immobilizzazioni lorde	Valore al 31/12/2022	Valore al 01/01/2023	Avanzamenti lavori anno 2023	Cantieri conclusi	Valore al 31/12/2023
Interventi costruttivi in corso	6.958.518	6.958.518	41.613		7.001.131
TOTALE	6.958.518	6.958.518	41.613		7.001.131

Interventi costruttivi in corso ed acconti	Saldi al 31/12/2023
Utilizzi Legge 560/93	
Montevarchi Località Levanella 16 alloggi	1.575.065
Poppi località Sala 5 alloggi	740.568
Civitella della Chiana Località Ciggiano NC 4 alloggi	740.383
Piano Nazionale di Edilizia Abitativa DPCM 16/07/2009	
Arezzo Pescaiola 15 alloggi	2.528.006

Montevarchi Levarella 8 alloggi	1.359.777
D.G.R. 58/2011	
Stia Località Papiano 4 alloggi	57.332
Totale interventi costruttivi in corso e acconti	7.001.131

Totale Voce B.II Immobilizzazioni Materiali € 14..007.903

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B) € 23.264.972

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 €13.256.632 (€13.072.400 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	1.719.353	319.739	1.719.353	- 5.080	1.714.273
Fondo svalutazione	- 5.080				
Verso utenti "minimi"	1.102.023		1.102.023	- 1.102.023	-
Fondo svalutazione	- 1.102.023				
Crediti tributari	152.642	-	152.642		152.642
Imposte anticipate	301.387		301.387		301.387
Verso altri(clienti diversi)	4.963.313	6.125.017	11.088.330	-	11.088.330
Totale	7.131.615	6.444.756	14.363.735	- 1.107.103	13.256.632

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 31/12/2023	AL 31/12/2022	DIFFERENZE
C.II.1 CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI						
Alloggi e locali ERP	1.015.909			1.015.909	1.293.033	-277.124
fondo rischi su crediti	-5.080			-5.080	-6.465	+1.385
Alloggi e locali ERP crediti minimi	1.102.023			1.102.023	1.085.338	+73.315
Fondo rischi su crediti minimi	-1.102.023			-1.102.023	-1.085.338	-73.315
Verso acquirenti di alloggi ERP per debito residuo	25.256	93.024	226.715	344.995	208.954	+136.041
Clienti diversi	358.449			358.449	282.032	+76.417
totale C.II.1	1.394.534	93.024	226.715	1.714.273	1.777.554	-63.281

C.II.5 bis CREDITI TRIBUTARI	152.642			152.642	162.113	-9.471
C.II.5 ter CREDITI Tributari per imposte anticipate	301.387			301.387	167.689	+133.698
	454.029			454.029	329.802	+124.227
C.II.5-quarter CREDITI VERSO ALTRI						
Crediti verso Comuni LODE di AREZZO	150.000	155.363		305.363	195.649	+109.714
Crediti verso Regione Toscana per Finanziamenti	4.748.749	2.565.402	2.854.309	10.168.460	10.232.884	-64.424
Anticipazioni e crediti diversi	33.162			33.162	67.147	-33.985
Anticipi a professionisti	11.942			11.942	3.410	+8.532
Crediti verso Condomini Gestiti da Arezzo Casa e Terzi	19.460			19.460	299.211	-279.751
Crediti verso Ass. Alloggio incendiato				0	7.272	-7.272
Crediti verso Ministero Beni Culturali			159.471	159.471	159.471	0
Crediti verso Comuni per anticipazioni contributi sfratti				0	0	0
Crediti INPS Arezzo contributi minori matricola dipendenti pubblici		390.472		390.472	0	+390.472
totale C.II.5 quarter	4.963.313	3.111.237	3.013.780	11.088.330	10.965.044	+123.286
TOTALE CREDITI C.II	6.811.876	3.204.261	3.240.495	13.256.632	13.072.400	+184.232

I crediti complessivamente sono aumentati di circa 1% rispetto all'anno precedente, passando da euro 13.072.400 dell'esercizio precedente a euro 13.256.632 per le dinamiche evidenziate nei paragrafi che seguono.

La voce "**Crediti utenti alloggi e locali ERP**" sono valutati in euro 1.714.273 (euro 1.777.554 esercizio precedente) con esposizione al netto dei fondi svalutazione così composti:

- Euro 605.682,00 per svalutazione crediti minimi accantonati esercizi precedenti;
- Euro 496.341,00 per svalutazione crediti minimi esercizio 2023;
- Euro 5.944,00 per svalutazione crediti 0,50 % anno 2023;

L'importo dei crediti minimi svalutati al 31/12/2023 è diminuiti notevolmente, seppur mantenendo i principi contabili attuati nei precedenti esercizi (svalutazione compresa nei limiti della fascia del 46%/50% 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 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.;
- Anno 2023 insoluti al 31/12/2023 euro 2.117.933 residuo fondo crediti minimi esercizi precedenti euro 605.862 accantonato anno 2023 euro 496.341 per un totale pari ad euro 1.102.023 valore di incidenza pari al 52,03% dell'importo totale dei crediti per utenti.; Importi svalutati considerando le fatture emesse al mese di giugno 2023.

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 31/12/2023 per un importo di euro 1.102.023

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.

Sotto l'aspetto economico il 2023 si è concluso con un ridimensionamento dell'inflazione, anche se i rincari colpiscono ancora soprattutto i beni alimentari.

Il conflitto russo-ucraino e da ultimo il conflitto medio orientale stanno producendo nuovamente un rialzo dei prezzi. I settori più coinvolti sono quelli energivori (metallurgia) e produzioni legate ai minerali non metalliferi (prodotti refrattari, cemento, gesso, vetro ecc) ed i comparti dei mezzi di trasporto.

Le tensioni geopolitiche nel M.O. presentano ripercussioni per l'economia italiana producendo ritardi ed aumenti dei costi di spedizione. Il blocco di alcune rotte minaccia di svantaggiare i principali porti italiani, spostando i flussi commerciali verso gli hub del Nord Europa che beneficiano di percorsi alternativi. Si è previsto per il 2023 una forte revisione al ribasso nello scambio mondiale dei beni.

Considerando lo scenario economico globale, per cui le prospettive restano ancora per l'anno 2024 fiacche ed incerte, nel corso dell'anno 2023 è proseguito l'impegno da parte degli uffici della società al controllo del fenomeno dei crediti. E' stato previsto l'utilizzo del fondo sociale ex art. 31 L.R. 2/2019 in conseguenza di quanto deliberato dal LODE con verbale n. 7/2022, delibera C.d.A. n. 66/ del 07/12/2022 destinandolo alle finalità previste dalla lettera b) "compensare i crediti inesigibili".

L'importo utilizzato nell'anno 2023 risulta essere pari ad euro 123.349.

Alla data del 31/12/2023 il fondo ammonta complessivamente ad euro 355.6360 al lordo della quota accantonata nell'esercizio pari ad euro 94.303.

Gli uffici della società, in collaborazione con i Comuni soci, sono sempre attivi nel 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 derivanti dai canoni e dai servizi degli alloggi gestiti sono passati da euro 1.293.033 ad euro 1.015.909 nell' esercizio corrente registrando una diminuzione pari ad euro 277.124.

I crediti verso utenti e clienti sono passati da euro 1.777.554 dell' esercizio precedente ad euro 1.714.273 dell'esercizio 2023 con una diminuzione minima pari ad euro 63.281, pari a circa il 3,50%.

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 2023 questa società ha richiesto complessivamente la pronuncia di n. 89 provvedimenti di decadenza. Di questi: n. 4 sono già stati eseguiti, n. 85 sono in corso di istruttoria. Sono stati sottoscritti alla data del 31/12/2023 n. 163 piani di rientro e sono state affidate ai legali n. 17 pratiche.

L'esecuzione dei provvedimenti di decadenza da parte dei Comuni ha consentito di liberare numerosi alloggi, rimettendoli di fatto nelle disponibilità dei Comuni che hanno potuto, di conseguenza, far scorrere le loro graduatorie, riassegnando gli alloggi. Come riflesso sul bilancio della società ciò ha consentito di interrompere il progredire di situazioni di morosità.

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 31/12/2023	%
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	-	-
2021	4.158.144	588.307	14,15	-	-
2022	4.274.919	549.231	12,85	8.857	0,02
2023	4.074.778	418.640	10,27	418.640	10,27
Crediti complessivi				427.497	

Crediti verso utenti per servizi a rimborso

Anno	Totale annuo servizi emessi	Crediti maturati nell'anno	%	Crediti al 31/12/2023	%
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	-	-
2013	1.616.975	238.104	14,73	-	-
2014	1.002.431	259.748	25,91	32	0,00
2015	796.709	134.981	16,94	47	0,01
2016	952.725	128.454	13,48	281	0,03
2017	896.107	109.770	12,25	731	0,08
2018	921.083	109.657	11,91	1.390	0,15
2019	955.006	215.254	22,54	1.802	0,19
2020	980.826	281.209	28,67	1.289	0,13
2021	1.163.291	186.154	16,00	2.393	0,21
2022	1.440.102	365.335	25,37	10.038	0,70
2023	1.404.180	313.081	22,30	313.081	22,30
Crediti complessivi				331.084	

Nel totale complessivo dei crediti pari ad euro 1.015.909 sono compresi, inoltre, i crediti derivanti da altre voci:

- prezzo di cessione alloggi con versamenti rateali euro 13.264;
- rimborso spese lavori a carico utenza euro 45.855;

- rimborso spese legali euro 7.901;
- quote condominiali anticipate ad Amministratori esterni per locatari morosi euro 4.624;
- sanzione per ritardato pagamento euro 37.840;
- compensi per gestioni condominiali euro 27.236;
- IVA euro 100.531;
- altre voci minori euro 20.077.

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 31/12/2023:

AGEING CREDITI V/UTENTI	
ANNO	IMPORTO
2006	€ -
2007	€ -
2008	€ -
2009	€ -
2010	€ -
2011	€ -
2012	€ -
2013	€ 5
2014	€ 1.458
2015	€ 1.420
2016	€ 1.866
2017	€ 3.340
2018	€ 7.709
2019	€ 15.319
2020	€ 20.670
2021	€ 29.143
2022	€ 58.294
2023	€ 876.685
TOTALE AL 31/12/2023	€ 1.015.909

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 1.015.909 comprende anche il fatturato del mese di dicembre 2023 pari ad euro 634.457 che ovviamente al 31 dicembre non può essere considerato "morosità" in quanto non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'indennità di mora prevista dall'art. 30 della L.R.T. 2/2019.

La voce "**Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P.**" (assegnatari alloggi ex ATER ed ex Demanio dello Stato) pari ad euro 344.995 evidenzia il residuo credito, per rate di capitale e di interessi non scadute al 31.12.2023 sorto a fronte delle cessioni di alloggi E.R.P. fatte a tutto il 2023, ai sensi della Legge 560/93 e della Legge Regionale n. 5/2014.

Nell'anno 2023 sono stati incassati:

- rate d'ammortamento per un importo complessivo di euro 35.081;

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 344.995, 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 "**Clients diversi**" è dettagliata come segue:

Clients Italia non E.R.P.

• ENEL Distribuzione	euro	100
• GSE S.p.A.	euro	1.116
• MORI Angelo	euro	732
• BPER Banca S.p.A.	euro	104.999
Totale	euro	106.947
Fatture da emettere	euro	251.502
Totale voce	euro	358.449

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

CREDITI TRIBUTARI	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
IRES versamenti acconti anno 2023	77.739	10.082	67.657
IRES a credito	48.091	64.286	- 16.195
IRAP versamenti acconti	19.255	22.953	- 3.698
Imposta sostitutiva rivalutazione TFR	7.557	-	7.557
IRES a rimborso per deduz. IRAP preced. esercizi	-	5.942	- 5.942
IVA da dichiarazione annuale	-	58.849	- 58.849
Totale crediti tributari	152.642	162.112	- 9.470

Imposte anticipate

Nella voce CII 5 ter) "imposte anticipate" è indicato l'ammontare netto delle minori imposte (291.245) 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 133.698.

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

La voce "**Crediti verso Regione Toscana**" (euro 10.168.460) 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	€ -
	€ 1.985.033	€ 1.985.033	€ -
<i>Finanziamento per sviluppo e qualificazione erp</i>			
Misura "b" D.C.R. 43/2009 D.D. 5110/2009	€ 7.323.535	€ 7.323.535	€ -
Misura "c" D.C.R. 43/2009 D.D. 5110/2010	€ 1.169.719	€ 1.169.719	€ -
	€ 8.493.254	€ 8.493.254	€ -
<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	
	€ 298.516	€ 298.516	€ -
<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	€ -
	€ 1.018.502	€ 462.305	€ 556.197
<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	€ -
	€ 646.223	€ 646.223	
<i>Decreto Legge 28/03/2014 n. 47 convertito con modificaz.</i>			€ -
Legge 80 del 23/05/2014 art. 4 comma 1) linea B elenco B1	€ 1.597.311	€ 1.549.437	€ 47.874
Legge 80 del 23/05/2014 art. 4 comma 1) linea B elenco B2	€ 1.476.286	€ 919.852	€ 556.434
	€ 3.073.597	€ 2.469.289	€ 604.308
<i>Finanziamento piano Nazionale Edilizia Abitativa</i>			
DPCM 16/07/2009 Montevachi Levaneella	€ 1.360.000	€ 1.224.000	€ 136.000
DPCM 16/07/2009 Arezzo Pesciola 15 alloggi	€ 2.528.050	€ 2.275.240	€ 252.810
DPCM 16/07/20029 Residui Pratovecchio Stia Papiano	€ 680.000		€ 680.000
Località La Piana DGRT 58/2011			
	€ 4.568.050	€ 3.499.240	€ 1.068.810
<i>Finanziamento DGR 78/2019 e DD21606 del 20/12/2019</i>			
Recupero alloggi di risulta	€ 187.762	€ 187.762	€ -
	€ 187.762	€ 187.762	€ -
<i>Finanziamento DGR 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
	€ 970.000	€ -	€ 970.000
<i>Finanziamento DGR 648/2020 manutenzione straordinaria degli edifici e alloggi ERP</i>			
Annualità 2020	€ 634.669	€ 634.669	€ -
Annualità 2021	€ 591.485	€ 591.485	€ -
Annualità 2022	€ 571.203	€ 433.009	€ 138.194
Rimodulazione finanziamento annualità 2022	€ 6.143	€ -	€ 6.143
	€ 1.803.500	€ 1.659.163	€ 144.337
<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	€ 5.600	€ 5.600	€ -
	€ 5.600	€ 5.600	€ -

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza- Programma			
"Sicuro, verde e sociale. Riqualificazione dell'E.R.P. "			
DGRT n. 1133 del 28/10/2021	€	8.773.892	
Primo acconto pari al 15% del finanziamento complessivo		€	1.316.084
Secondo acconto pari al 15% del finanziamento complessivo		€	633.000
	€	8.773.892	€ 1.949.084
			€ 683.084
Totale	€	31.823.929	€ 10.168.460

I crediti verso Condomini gestiti sono pari ad euro 19.460 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 305.363 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.

In data 31/03/2023 questa Società ha provveduto ad inviare al Comune di Poppi la situazione debiti/crediti nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 11 comma 6 lett. j) D.L.gs 118/2011, rilevando un credito pari ad euro 25.682,58 per canoni oggettivi alloggi sfitti in applicazione di quanto previsto dell'art. 14 lettera b) del contratto di servizio attualmente in essere.

In data 3 aprile 2023 il responsabile dell'Area Amministrativa ed il Collegio dei Sindaci Revisori dell'Ente Locale hanno comunicato a questo Ente gestore di non aver iscritto a bilancio il debito in quanto il Comune si riserva di verificare la fondatezza di tale richiesta che a propria interpretazione non risulta dovuta.

In data 21 settembre 2023 con deliberazione n. 34 il Consiglio di Amministrazione della Società ha confermato la legittimità del credito vantato dall'ente gestore richiedendo il saldo di quanto dovuto al Comune di Poppi.

Al fine di definire la pratica ed evitare un eventuale contenzioso, l'Ente gestore ha richiesto ai sensi dell'Art. 26 del contratto di servizio una interpretazione al L.O.D.E. di Arezzo previo esame della controversia mediante apposita riunione congiunta tra gli organi del L.O.D.E. e del Gestore.

I crediti verso INPS di Arezzo pari ad euro 390.472 rappresentano le somme dei versamenti effettuati da questa società per ottenere il DURC regolare, relativamente ai contributi minori della matricola dei dipendenti ex INPDAP per i periodi successivi al mese di Settembre 2014. In risposta alle note di rettifica ricevute nel corso dell'esercizio abbiamo provveduto ad inoltrare i relativi ricorsi amministrativi che sono stati tutti rigettati dagli organi competenti in attesa della sentenza, attualmente in Cassazione, che comprendeva il periodo Ottobre 2009/Settembre 2014.

I versamenti sono stati tutti effettuati con riserva di ripetizione.

Gli altri crediti (euro 204.575) sono dettagliati come segue:

Altri Crediti	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Crediti causa cantiere Capolona edilizia agevolata	-	-	-
Anticipazioni e crediti diversi	33.162	67.147	- 33.985
Anticipi a legali per pratiche morosità in corso	11.942	3.410	8.532
Credito verso Assicurazione per alloggio incendiato	-	7.272	- 7.272
Crediti verso Comuni per contributi prevenzione sfratti	-	-	-
Crediti verso Ministero Beni Culturali	159.471	159.471	-
Totale Altri Crediti	204.575	237.300	- 32.725

Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti

Esistenza Iniziale		6.465
Utilizzi dell'Esercizio	-	6.465
Accantonamenti dell'esercizio		5.080
Valore al 31/12/2023		5.080

Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti Minimi

Esistenza Iniziale		1.085.338
Utilizzi dell'Esercizio	-	479.655
Accantonamenti dell'esercizio		496.341
Valore al 31/12/2023		1.102.023

Gli utilizzi dell'esercizio sono costituiti dalla differenza dell'importo 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 485.331; ed euro 5.676 che 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	1.714.273	1.714.273
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	158.584	158.584
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	291.245	291.245
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	11.095.602	11.095.602
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	13.259.704	13.259.704

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 € 13.363.900 (€ 12.671.251 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	12.660.771	699.285	13.360.056
Denaro e altri valori in cassa	10.480	-6.636	3.844
Totale disponibilità liquide	10.407.749	692.649	13.363.900

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

Le disponibilità liquide sono dettagliate come segue:

DISPONIBILITA' LIQUIDE	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione d'esercizio
C/c bancari con destinazione non vincolata	7.826.751	10.004.186	- 2.177.435
C/c bancari con destinazione vincolata	5.332.826	2.447.038	2.885.788
C/c postali	200.478	209.546	- 9.068
Danaro e valori in cassa	3.844	10.480	- 6.636
Totale disponibilità liquide	13.363.900	12.671.251	692.649

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.

A seguito della sottoscrizione del protocollo d'intesa con il comune di Arezzo del 28/12/2022 integrato con l'addendum sottoscritto in data 23/05/2023 in data 14/11/2023 l'ente locale ha provveduto al versamento della somma di euro 1.894.017 vincolata all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria da effettuarsi sul complesso edilizio posto in Via Montale 91/99 e Via Tortaia n. 13/15 per un numero complessivo di n. 70 alloggi. L'intera somma risulta essere garantita da una polizza fidejussoria bancaria che cesserà al termine dei lavori fissato per il 31/03/2025. L'importo della garanzia viene gradualmente ed automaticamente ridotto nel corso dei lavori, in rapporto al progressivo recupero dell'anticipazione a fronte degli stati di avanzamento dei lavori.

Della giacenza complessiva pari ad euro 13.363.900; euro 460.829 sono depositati in Banca d'Italia c/1804 e sono vincolati agli utilizzi della legge 96/96; euro 2.977.981 sono depositati in Banca d'Italia c/1988 e sono vincolati agli utilizzi della Legge 560/93; euro 1.894.017 sono depositati in Chianti Banca Filiale di Arezzo vincolati all'intervento di manutenzione straordinaria di cui al protocollo d'intesa siglato fra società ed ente locale; euro 3.097.405 sono finalizzati agli utilizzi previsti dalla legislazione vigente. (allegati "D" Deliberazione C.R.T. 38/2006).

La residua liquidità, pari ad euro 4.933.668 (anno precedente 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 31/12/2023
Cassa Economo	€ 880
Deposito c/o SIERT per presentazione APE formato elettronico	€ 2.220
Telemaco Pay CCIAA	€ 293
Deposito per pratiche Agenzia del Territorio	€ 451
Valore al 31/12/2022	€ 3.844

D) Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 184.733 (€ 160.792 nel precedente esercizio).

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

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

RISCONTI ATTIVI	<i>Esercizio precedente</i>	<i>Variazioni dell'esercizio</i>	<i>Esercizio corrente</i>
Premi assicurativi	152.031	1.535	153.566
Altri risconti attivi	8.761	22.406	31.167
Totale ratei e risconti attivi	160.792	23.941	184.733

Totale Attivo**50.071.481**

Il totale dell'attivo è incrementato del 8% rispetto all'anno precedente passando da euro 46.352.697 a euro 50.071.481 per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

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

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari ad € 6.257.013 (€ 6.196.998 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	59.929	0	1.659	0	61.588
Riserva Statutaria	59.929	0	1.659	0	61.588
Altre riserve:					
- Riserva rischi generici stima	1.409.906	0	0	0	1.409.906
- Riserva straordinaria manutenzione	1.078.712	0	29.861	0	1.108.573
Totale	6.163.816	0	33.179	0	6.196.998
Utile/Perdita d'esercizio	33.179	0	0	60.013	60.013
Totale Patrimonio Netto	6.196.998	0		60.013	6.257.013

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	61.588	Utili	A-B	
Riserve statutarie	61.588	Utili	A-B	
Totale	3.678.516			
Quota non distribuibile				-

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

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Riserva straordinaria	1.108.573	Utili	A-B--D	1.108.573
Riserva da conferimento	1.409.906	Capitale	A-B--D	1.409.906
Totale	2.518.479			
Residua quota disponibile				2.518.479

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 6.196.998 a euro 6.243.673 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 € 2.891.669 (€ 1.788.130 nel precedente esercizio), sono comprensivi anche di euro 223.283 accantonati per indennità di mora non riscossa in quanto come previsto dalla normativa vigente l'indennità di mora 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	1.788.130
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamenti nell'esercizio	1.623.488
Utilizzo nell'esercizio	519.946
Totale variazioni	1.103.542
Valore di fine esercizio	2.891.669

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

FONDI PER RISCHI ED ONERI	Esercizio precedente	Utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
F.do rischi indennità di mora	232.502	58.896	49.678	223.283
F.do rischi spese legali cause in corso	27.643	13.213	50.000	64.430
F.do disagio economico art. 32-bis L.R. 96/96	15.785	-		15.785
F.do controversia INPS Arezzo al 9/2014	530.982	-		530.982
F.do controversia INPS Arezzo dal 10/2014			390.472	390.472
F.do differenze stipendiali per cause in corso	-	-		-
F.do premi di risultato	195.351	183.937	207.457	218.871
F.do per arretrati rinnovo contrattuale 2019/2021	19.357	19.357		-
F.do manutenz.straord. Caldaie econ vetustà = o superiore a 25 anni			260.000	260.000
F.do manutenzione alloggi di risulta 2021				-
F.do manutenzione programmata 2021/2023	105.053	105.053		-
F.do manutenzione ordinaria 2022	57.715	57.715		-
F.do manutenzione ordinaria 2023			38.271	38.271
F.do manutenz.straord. non progr. 2022	49.914	28.809		21.105
F.do per acc.fondi residuali da superbonus 2022	453.828	52.966		400.862
F.do manutenz.straord. non progr. 2023			40.098	40.098
F.do per acc.fondi residuali da superbonus 2023			587.512	587.512
F.do manut. Straord. Ex Collegio Salesiano come da contratto di vendita del 08/09/2022	100.000	-		100.000
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	1.788.130	519.946	1.623.488	2.891.669

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. Si è incrementato di 50.000 euro per i conteziosi in essere con INPS di Arezzo per contributi minori, nonché per far fronte alla crescente tendenza degli utenti di rivolgersi ai legali, in quanto garanti dalla possibilità di usufruire del gratuito patrocinio legale, per avviare contenziosi nei confronti di Arezzo Casa S.p.A. che peraltro, finora si sono sempre risolti a favore della società, costringendola comunque a sostenere i costi per la difesa in giudizio.

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.

Nell'anno 2023 si è provveduto ad effettuare un altro accantonamento per euro 390.472 inerente alla parte dei contributi minori dovuti dalla società per i dipendenti assunti prima della costituzione della società per i periodi successivi a quelli compresi nella sentenza del 2020. (2014/2021).

I versamenti sono stati effettuati sempre con riserva di ripetizione, per permettere alla Società di ottenere il DURC in regola.

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 31.12.2023 e l'utilizzo per gli interventi ultimati nel 2023, del fondo accantonato al 31/12/2022.

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;

Fondo Svalutazione crediti indennità di mora		
Anno precedente	€	232.502
Riscossioni riferite ad anni precedenti	€	58.897
Insoluti riferiti all'anno in corso	€	49.678
Situazione al 31/12/2022	€	223.282

Fondo premi di risultato accoglie l'accantonamento di euro 207.457 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 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). Come previsto dalla delibera del LODE di Arezzo si è provveduto ad accantonare anche per l'esercizio 2023 la differenza fra lo stanziamento del budget 2023 per il c.d. Superbonus 110% e le spese sostenute per gli studi di fattibilità per un importo complessivo pari ad euro 587.512.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Il Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività voce C del passivo: "Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato".

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	797.077
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamenti nell'esercizio	148.264
Utilizzo nell'esercizio	94.199
Totale variazioni	54.065
Valore di fine esercizio	851.142

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 851.142 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
FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	797.077	94.199	148.264	851.142

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 € 5.828.680 (€ 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	2.825.882	- 145.741	2.680.141
Acconti clienti c/anticipi	172	- 88	84
Debiti verso fornitori	572.527	209.856	782.383
Debiti tributari	156.603	116.383	272.986
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	61.559	3.437	64.996
Altri debiti	2.038.130	- 10.040	2.028.090
Totale	5.654.873	173.807	5.828.680

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 31/12/2023	AL 31/12/2022	DIFFERENZE
D.04 DEBITI VERSO BANCHE	145.741	582.964	1.951.436	2.680.141	2.825.882	-145.741
D.06 ACCONTI CLIENTI C/ANTICIPI	84			84	172	-88
D.07 DEBITI VERSO FORNITORI	782.383			782.383	572.527	+209.856
D.12 DEBITI TRIBUTARI	272.986			272.986	156.603	+116.383
D.13 DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA	64.996			64.996	61.559	+3.437
D.14 ALTRI DEBITI						
Rientri Legge 560/93 (compreso la quota di risorse derivante dai canoni di locazione)	0			0	0	0
Gestione Speciale rientri vincolati a scadere	25.256	93.024	226.715	344.995	208.954	+136.041
Rientri Legge 96/96 da localizzare	0			0	0	0
Fondo sociale regionale 3% art. 31 L.R. 2/2019	300.000	55.630		355.630	390.676	-35.046
Depositi cauzionali	17.901	71.604	376.718	466.223	455.870	+10.353
Comuni LODE di Arezzo contratto di servizio canone concessorio	635.881			635.881	660.288	-24.407
Debiti diversi	76.642			76.642	262.841	-186.199
Misura sperimentale sfratti Finanziamento Regionale	27.306			27.306	27.306	0
Misura sperimentale sfratti Finanziamento Ministeriale	21.529			21.529	32.195	-10.666
Debiti nei confronti di locatari per rendiconti servizi dal 01/10/2022 al 30/09/2023	99.884			99.884	0	+99.884
totale altri debiti D.14	1.204.399	220.258	603.433	2.028.090	2.038.130	-10.040
TOTALE DEBITI D.	2.470.589	803.222	2.545.869	5.828.680	5.654.873	+173.807

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	2.680.141	2.680.141
Acconti clienti c/anticipi	84	84
Debiti verso fornitori	782.383	782.383
Debiti tributari	272.986	272.986
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	64.996	64.996
Altri debiti	2.028.090	2.028.090
Debiti	5.828.680	5.828.680

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 31/12/2023
Mutuo ipotecario 25 alloggi San Giovanni Valdarno e 11 alloggi in Arezzo Via Carlo Pisacane	110.354	441.416		2.112.533
Mutuo ipotecario 12 alloggi in Foiano della Chiana	35.387	141.548		567.608
Totale	145.741	582.964	-	2.680.141

Debiti verso fornitori

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

Debiti verso fornitori	782.383	572.527	209.856
------------------------	---------	---------	---------

Debiti Tributari sono pari ad euro 289.398 (euro 156.603 esercizio precedente).

Sono variati come segue:

Debiti Tributari	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
IVA a debito mese di Dicembre 2023	42.706	-	42.706
IVA a debito da dichiarazione annuale	31.833	-	31.833
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	4.266	6.672	- 2.406
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	39.046	39.163	- 117
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	-	-	-
Erario c/imposta sostitutiva rivalutazione TFR	-	7.177	- 7.177
Totale	117.851	53.538	64.313
Imposte sul reddito d'esercizio	155.135	103.064	52.071
TOTALE DEBITI TRIBUTARI	272.986	156.603	116.384

Gli importi per ritenute corrispondono a quanto versato entro il 16 Gennaio 2024.

Debiti per imposte su reddito d'esercizio (dettaglio)

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Ires	147.028	83.809	63.219
Irap	8.107	19.255	- 11.148
	155.135	103.064	52.071

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

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Sono variati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Debiti verso enti previdenziali e assicurativi	64.996	61.559	3.437

L'importo di euro è composto da:

- euro 45.617 per contributi INPS IVS e contributi minori versati entro il 16 Gennaio 2024;
- euro 2.627 per contributi INPS Solidarietà e CIGS versati entro il mese di Gennaio 2024;
- euro 796 per contributi INPS compensi collaboratori versati dalla Società nel mese di Gennaio 2024;
- euro 136 per INPDAP previdenza e credito versati entro il mese di Gennaio 2024;
- euro 12.316 per oneri previdenziali INPDAP su retribuzioni del mese di Dicembre 2023 versati dalla Società nel mese di Gennaio 2023;
- euro 2.891 per oneri previdenziali INPDAP su retribuzioni a tassazione separata versati dalla Società nel mese di Gennaio 2024;
- euro 87 per trattenute sindacali effettuate sulle retribuzioni del mese di Dicembre 2023;
- euro 525 per saldo premio INAIL anno 2023.

Altri debiti

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
ALTRI DEBITI			
Verso Comuni soci	635.881	660.288	- 24.407
Rientri Legge 560/93 da localizzare	-	-	-
Rientri Legge 560/93 a scadere	344.995	208.954	136.041
Rientri Legge 96/96 da localizzare	-	-	-
Fondo sociale Regionale 3% art. 31 L.R. 2/2019	355.630	390.676	- 35.046
Verso assegnatari e locatari per depositi cauzionali	466.223	455.870	10.353
Verso altri	225.361	322.342	- 96.981
	2.028.090	2.038.130	- 10.040

Il *debito verso Comuni Lode di Arezzo*, pari a euro 635.881 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 2023 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 residui relativi alla Gestione dei Rientri destinandoli al recupero ed al ripristino degli alloggi di risulta prevedendo una durata triennale dell'affidamento dei lavori mediante accordo quadro, con una spesa pari ad un massimo di euro 3.600.000,00 lordi complessivi.

Nella tabella di seguito vengono riepilogate le variazioni intervenute nei fondi della Gestione Speciale alla data del 31/12/2023 (allegati d) DGRT 4710):

Regione Toscana Allegati D modello D/2 e modello D/4 alla data del 31/12/2023					
Ex Legge 560/'93 anno di rendicontazione 2023 Allegato D Modello D/2					
Disponibilità residue al 31/12/2022	€	1.967.089,64			
Accantonamenti anno 2023	€	293.000,89	Rate ammortamento alloggi e diritto prelazione		
	€	1.836,10	Quota risorse LR 2/2019 art. 29 comma 1) lett. c)		
	€	294.836,99			
Cantieri eseguiti con altri finanziamenti					
Capolona Via Gramsci	€	54.605,14			
Civitella della Chiana Viciomaggio	€	40.398,36			
	€	95.003,50			
	€	2.356.930,13	Ex Legge 560/'93 disponibilità residue al 31/12/2023		
A detrarre delibera n. 67/2022 del C.d.A. annualità 2023/2024/2025	€	2.356.930,13			
Totale da reinvestire	€	-	Disponibilità residue al 31/12/2023 Ex Legge 560/'93		
Ex Legge 96/'96 anno di rendicontazione 2023 Allegato D Modello D/4					
Collaudo Sestino 4 alloggi Legge 96/96 2021 importo stanziato	€	200.000,00			
Importo collaudato	€	56.303,90			
Totale da reinvestire	€	143.696,10	Disponibilità residue al 31/12/2023 Ex Legge 96/'96		
A detrarre delibera n. 67/2022 del C.d.A. annualità 2023/2024/2025	-€	143.696,10			
Totale da reinvestire	€	-	Disponibilità residue al 31/12/2023 Ex Legge 96/'96		
Rinconciliazione disponibilità liquide					
Depositi bancari e postali	€	13.363.900,00			
A detrarre:					
Banca d'Italia fondi Legge 96/96	-€	460.829,00			
Banca d'Italia fondi Legge 560/'93	-€	2.977.981,00			
Disponibilità vincolate per rate lavori cantieri in corso ex legge 560/'936 ex legge 96/'96	-€	3.097.405,00			
Chianti Banca c/vincolato Comune di Arezzo	-€	1.894.017,00			
Disponibilità liquide non vincolate al 31/12/2023	€	4.933.668,00			

I debiti da versare al momento dei rientri corrispondono all'ammontare non scaduto (euro 344.995) dei crediti per capitale e interessi da cessione di alloggi emessi nell'esercizio 2023, 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	344.995	208.954	€ 136.041

Nel corso dell'esercizio 2023 sono stati venduti n. 6 alloggi di cui 4 con pagamento rateale del prezzo:

Alloggi venduti con pagamento rateale del prezzo acconto versato pari al 30% del prezzo di cessione:

- *Arezzo Villaggio Gattolino n. 23* Tata Ledion Acconto euro 17.857,57 Saldo rateizzato euro 59.310,94;
- *Cavriglia Via Giovanni XXIII n. 2* Wasilczyk Maria Acconto euro 10.971,79 Saldo rateizzato euro 36.440,97;
- *Arezzo Via Libia 22/3* Riggio Vincenzo Acconto euro 30.000,00 Saldo rateizzato euro 11.252,88;
- *Arezzo Villaggio Gattolino n. 22* Sarid Habiba Acconto euro 19.304,49 Saldo rateizzato euro 64.116,00.

Alloggi venduti con pagamento del prezzo in unica soluzione all'atto della stipula:

- *San Giovanni Valdarno Villaggio Minatori n. 25* Moraldi Fernanda prezzo di cessione pari ad euro 54.286,43;
- *Montevarchi Via Torino n. 9* Gimmelli Immacolata prezzo di cessione pari ad euro 53.934,00.

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 2023	Disponibilità al 31/12/2023
Fondo Sociale Regionale 3%	390.676	129.349	94.303	355.630

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

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

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

A tal proposito si rimanda a quanto esposto nella sezione dei "Crediti verso utenti e locali ERP".

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 466.223.

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 21.529 risultano essere i fondi residui delle risorse Ministeriali erogate direttamente alla Società.

Nella voce residuale relativa agli **altri debiti** pari ad euro 176.526 sono comprese le somme dovute ad associazioni di inquilini per euro (10.074), euro (38.639) sono debiti verso condomini gestiti per quote fatturate ma ancora non incassate, euro (15.519) 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 (10.080) per insoluti Gestione Speciale per rientri da incassare; euro (99.884) rappresentano i debiti nei confronti dei locatari per rendiconti servizi dal 01/10/2022 al 30/09/2023.

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 Pesciola.

	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	2.680.141	2.680.141		2.680.141
Acconti clienti c/anticipi			84	84
Debiti verso fornitori			782.323	782.383
Debiti tributari			289.398	289.398
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			64.996	64.996
Altri debiti			2.028.090	2.028.090
Totale debiti	2.680.141	2.680.141	3.164.891	5.845.092

E) Ratei e Risconti passivi

I risconti passivi ammontano complessivamente a euro 34.242.977 (euro 31.915.619 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	34.242.977	31.915.619	2.327.358
	34.242.977	31.915.619	2.327.358

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

Risconti Passivi	Importi
Fondi vincolati ex Legge 96/96	
Banca d'Italia c/1804	460.829
Finanziamenti per cantieri in corso di esecuzione.	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
Totale vedi All. d)	2.849.744
Fondi vincolati ex Legge 560/93:	
Banca d'Italia c/1988	2.977.981
Finanziamenti per cantieri in corso di esecuzione	3.227.582
Finanziamenti localizzati DGRT n. 512 del 16/04/2019	991.496
Finanziamenti localizzati delibera n. 67/2022 C.d.A.	2.356.930
Totale vedi All. d)	9.553.989
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	680.000
Finanziamento D.L. 47/2014 Legge 80/2014 linea B)	1.163.246

elenco B1	
Finanziamento D.L. 47/2014 Legge 80/2014 linea B)	1.476.286
elenco B2	
Finanziamento D.L. 47/2014 Legge 80/2014 linea A)	66.108
Finanziamento DPCM 16/07/2009 DGR 58/2011 Montevarchi Levanella	1.360.000
Finanziamento DPCM 16/07/2009 DGR 58/2011 Arezzo Pesciola 15 alloggi	2.529.050
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 Comune di Civitella in Val di Chiana	186.485
RFI finanziamento intervento mitigazione acustica Cavriglia Santa Barbara	174.400
Finanziamento Comune di Arezzo lavori manutenzione Straordinaria	1.894.017
	34.242.977

Totale Passivo**50.071.481**

Il totale del Passivo è incrementato del 8% rispetto all'anno precedente passando da euro 46.352.697 a euro 50.074.553 per effetto delle dinamiche evidenziate nei precedenti paragrafi.

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 **7.010.415** (euro 7.159.441 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	4.170.044	3.948.220	- 221.824
Amministrazione e Manutenzione stabili	543.165	608.121	64.956
Servizi a comune Fabbricati	1.440.102	1.404.180	- 35.922
Canoni alloggi proprietà	104.876	126.558	21.682
Ricavi delle prestazioni per interventi edilizi	-	-	-
Incrementi di immobilizzazioni	226.530	94.892	- 131.638
Contributi in c/esercizio	24.566	24.823	257
Altri ricavi e proventi	650.159	803.621	153.462
Totali	7.159.441	7.010.415	- 149.027

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	7.010.415
Totale	7.010.415

A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ricavi da locazione immobili in concessione euro 3.948.220 (€ 4.170.044 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	3.610.032	3.789.568	- 179.536
Canoni alloggi di proprietà di terzi Altre Leggi (50)	130.180	120.306	9.874
Canoni alloggi di proprietà di terzi Altre Leggi (10)	43.707	37.826	5.881
Canoni locali ad uso diverso	97.039	103.018	- 5.979
Canone oggettivo art. 15 lett. b) Contratto Servizio	34.963	80.954	- 45.991
Canone oggettivo art. 15 lett. c) Contratto Servizio	-	-	-
Canone oggettivo alloggio Portierato Sociale	2.188	2.179	9
Indennità occupazione abusiva L.96/96 art. 34	-	-	-
Ricalcolo canoni esercizi precedenti per verifica redditi	30.111	36.192	- 6.081
Totale	3.948.220	4.170.043	- 221.823

I ricavi da canoni di locazione alloggi in concessione calcolati in base alla Legge Regionale 2/2019 hanno subito una diminuzione pari ad euro **179.536** detta diminuzione è imputabile al riconteggio dei canoni per consegna nuova documentazione reddituale da parte degli assegnatari ERP.

Nel corso dell'anno 2023 sono stati consegnati i seguenti alloggi:

- Gr. 590 Bibbiena Via Arno alloggi acquistati direttamente dal Comune 8 alloggi;
- Gr. 587 Civitella In Val di Chiana Località Ciggiano 4 alloggi.

La media mensile degli alloggi locati nell'anno 2023 con *canone calcolato ai sensi della Legge Regionale 2/2019* è pari a **2930** unità immobiliari ed ha prodotto un ricavo pari ad euro **3.610.032**.

Conseguentemente il canone medio mensile per alloggio locato è passato dai **105,87** euro del 2022 ai **102,67** dell'esercizio 2023; la ripartizione del canone per fasce di reddito nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

Tipo Canone	Descrizione	Numero alloggi	Canone annuo 2023	Canone medio mensile 2023	Canone medio mensile 2022
1	Canone sociale	356	171.222	40,08	40,08
A	Canone sociale 7%	709	420.040	49,37	49,37
B	Canone protetto 12%	1.517	1.922.889	105,63	112,17
C	Canone protetto 14%	316	897.729	236,71	235,83
D	Canone massimo 16%	23	116.917	423,61	426,42
K	Redditi non dichiarati	3	23.135	642,63	548,67
X	Canone oggettivo	6	15.728	218,44	218,44
	Totale (valore medio)	2930	3.610.032	102,67	

E' da evidenziare che nel corso dell'esercizio 2023 il canone medio dei nuclei in fascia B "Canone protetto 12%" ha subito una notevole riduzione passando da euro **112,17** dell'esercizio 2022 ad euro **105,63** dell'esercizio 2023 con una variazione in negativo pari ad euro **6,54** mensili che producono una differenza annuale pari ad euro 119.054.

I redditi considerati per il calcolo biennale dei canoni sono quelli riferiti all'anno 2020 che sicuramente risentivano del periodo pandemico da COVID-2019.

Nell'esercizio sono stati inoltre emessi canoni di locazione per euro **43.707** relativi ai 10 alloggi in Arezzo La Meridiana, determinati ai sensi della L. 431/98. La media mensile degli alloggi locati nell'anno 2023 è stata di 9 con un canone medio mensile pari ad euro **405** (esercizio precedente euro 315).

Sono stati inoltre fatturati nell'esercizio euro **130.180** 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 2023 è stata di 48 ed hanno prodotto un valore medio mensile di euro **226** (esercizio precedente euro 209).

Al 31/12/2023 n. 2 alloggi risultavano essere ancora sfitti.

Nel corso dell'esercizio 2023 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 **34.963**.

Per quanto attiene la definizione della pratica con il Comune di Poppi si rimanda alle valutazioni già espresse nella parte dei "Crediti verso Comuni Soci".

Il *canone oggettivo* relativo all'alloggio utilizzato come portierato sociale in Arezzo Via Concino Concini risulta essere pari ad euro **2.188**.

Sono inoltre da evidenziare euro **30.111** 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 **126.558** (€ 104.876 nel precedente esercizio)

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Ricavi da locazione immobili di proprietà			
Castel San Niccolò ex Collegio Salesiano	-	2.350	- 2.350
San Giovanni Valdarno Località Cetinale	51.346	58.389	- 7.043
Foiano della Chiana ex Tab	32.929	34.015	- 1.086
Arezzo Via Pisacane n. 93	42.283	10.122	32.161
	126.558	104.876	21.682

Gli alloggi locati nell'esercizio 2023 sono risultati n. 31.

Le unità immobiliari sfitte sono così localizzate:

- n. 9 alloggi in San Giovanni Località Cetinale;
- n. 4 alloggi in Foiano della Chiana ex Tab mancanza graduatoria per l'edilizia agevolata da parte del Comune;
- n. 4 alloggi in Arezzo Via Pisacane.

Ricavi da locazione locali ad uso diverso di abitazione di proprietà di terzi euro **97.039** (€ 103.018 nel precedente esercizio).

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Ricavi da locazione locali uso diverso abitazione	97.039	103.018	- 5.979
	97.039	103.018	- 5.979

Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione euro **471.951** (euro 409.793 nel precedente esercizio), la composizione delle singole voci è così costituita:

- euro (4.462) 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 (207.350) 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 (24.992), spese assicurazione stabili (39.751), spese spedizione e stampa fatture (34.409), euro (61.086) per rimborso imposta di bollo su fatture emesse; euro (52.289) per rimborsi per rinnovi contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate e corrispettivi per gestione contratti di appalto; per rimborsi spese postali euro (2.682); adempimenti fiscali condomini gestiti euro (4.782); euro (3.638) per corrispettivi e rimborsi spese relativi di competenza di esercizi precedenti ed euro (500) per rimborsi relativi a prestazioni tecniche.

Ricavi per manutenzione stabili rimborsi di parte dei lavori di pronto intervento in carico all'utenza come da regolamento euro (132.919) ed euro (3.251) per rimborsi da assicurazioni per danni ai fabbricati

Ricavi per rimborsi gestione dei servizi fabbricati a locazione (euro 1.4040.180) 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 94.892 (€ 226.530 nel precedente esercizio.) Tale voce comprende i compensi ammessi dalla Regione Toscana per le attività tecniche svolte all'interno della Società: euro 4.892 riferiti ad interventi di risanamento ed euro 90.000 riferiti ad interventi di manutenzione straordinaria.

A.5 a) Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi euro **824.993** (€ 650.159 nel precedente esercizio). La voce comprende tutti i componenti positivi di reddito non finanziari di natura ordinaria e non.

In particolare:

	Valore esercizio corrente	Valore esercizio precedente	Variazione
Altri			
Rimborsi spese istruttoria pratiche diverse	4.315	2.865	1.450
Rimborsi spese imposta di bollo e registro contratti di appalto		5.756	- 5.756
Altri rimborsi e proventi	32.911	34.398	- 1.487
Applicazione sanzione ex L.R. 96/96 art. 28 e 37	-	-	-
Rimborsi per cessione energia prodotta/scambio sulposto	72	-	72
Rimborsi per incentivi c/Termico	188.137	139.110	49.027
Proventi derivanti recupero crediti imputati a perdita es. prec.	485.331	334.059	151.272
Proventi derivanti da componenti positivi relativi ad es. prec.	92.756	133.972	- 41.216
Plusvalenze derivanti dalla vendita di immobilizzazioni materiali	-	-	-
	803.521	650.159	153.362

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

- Altri ricavi e proventi: euro (5.877.) rimborso spese di cancelleria relative ad esercizi precedenti condomini gestiti;;
- Recupero degli importi accantonati in precedenti esercizi al fondo svalutazione crediti minimi e rilevatisi in esubero in corrispondenza agli incassi realizzati nel 2023 (euro 485.331);
- Rimborsi per incentivi c/ termico corrisposti dal GSE euro (188.137);
- Costi rilevati in esercizi precedenti finanziati con fondi Regionali euro (1.508);
- Indennità di mora relativa ad esercizi precedenti incassata nel 2023 euro (58.864);
- Depositi cauzionali incamerati al momento del rilascio dell'alloggio euro (138);
- Correzioni a partitari Clienti/Fornitori euro (13.314);
- Accantonamenti rilevati in esercizi precedenti non utilizzati euro (6.149).

A.5 a) Altri ricavi e proventi

Contributi in c/ esercizio "Superbonus 110%)

Sono stati rilevati euro 24.823 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 42.007 (€ 31.909) nel precedente esercizio) e si riferiscono all'acquisto di cancelleria e stampati (25.041) carburanti e lubrificanti per automezzi (2.389) altri acquisti di materiali di consumo (1.230) per costi acquisto carta per fotocopie e costo copie euro (13.347).

B.07) Costi per Servizi

La voce, pari a euro 3.465.290 (€ 3.387.816 nel precedente esercizio), comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa.

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente	Variazioni
a) Amministrazione e funzionamento			
Compensi organi sociali	€ 48.796	€ 49.700	-904
Contributi previdenziali collaboratori	€ 6.372	€ 6.372	0
Spese servizi sede	€ 58.095	€ 64.495	-6.400
Spese servizi sede per sanificazione	€ -	€ 6.675	-6.675
Spese telefoniche	€ 17.043	€ 19.969	-2.926
Spese postali	€ 52.043	€ 14.635	37.408
Spese pubblicità	€ 199		199
Gestione sistema informatico	€ 17.890	€ 12.707	5.183
Spese partecipazione concorsi e seminari	€ 27.825	€ 32.125	-4.300
Consulenze e prest.professionali	€ 28.327	€ 22.663	5.664
Gestione automezzi	€ 2.923	€ 4.905	-1.982
Spese per assicurazioni C.d.A.	€ 1.009	€ 1.206	-197
Rimborsi spese trasferte	€ 7.122	€ 3.927	3.195
Spese gestione sistema qualità	€ 13.285	€ 10.876	2.409
Spese varie di amministrazione	€ 224	€ 313	-89
Spese per quota compenso Agenzia per contratto di somministrazione lavoro	€ 3.756	€ 4.836	-1.080
Spese per rimborsi Agenzia per contratto di somministrazione lavoro	€ 37.297	€ 55.109	-17.812
Spese per Organismo di Vigilanza	€ 5.800	€ 6.212	-412
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	€ 1.931	€ 1.186	745
Commissionibancarie su crediti di firma	€ 6.383	€ -	6.383
Spese bancarie peristruttoria crediti di firma	€ 1.500		
Spese generali relative ad esercizi precedenti	€ 68	€ -	68
Totale Amministrazione e funzionamento	€ 350.628	€ 330.651	€ 19.977
b) Gestione immobiliare:			
- Spese di Amministrazione			
Assicurazione alloggi e locali	€ 167.690	€ 122.855	44.835
Stampa, spedizione e rendicontazione fatture	€ 13.555	€ 20.691	-7.136
Procedimenti legali nei confronti di assegnatari	€ 43.879	€ 43.655	224
Quote amministrazione alloggi condomini	€ 38.399	€ 20.760	17.639
Spese traslochi e custodia mobilio	€ 3.000	€ -	3.000
Spese legali atti vari	€ -	€ 6.319	-6.319
Rimborsi diversi	€ 126	€ -	126
Indennità e compensi commissioni concorsi	€ -	€ 1.654	-1.654
Rimborso canone affitto	€ 7.551	€ 6.677	874
Spese per polizze assicurative garanzia mutui ipotecari	€ 522	€ 930	-408
Spese di amministrazione relative ad esercizi precedenti	€ 10.269	€ 7.524	2.745
	€ 284.991	€ 231.065	€ 53.926
<i>Manutenzioni ordinarie e straordinarie</i>			
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	€ 217.339	€ 303.881	-86.542
Manutenzioni straordinarie Superbonus 110%	€ -	€ 151.975	-151.975
Quota residuale accantonata per programma triennale	€ 600.000	€ 453.828	146.172
Manutenzioni straordinarie non programmate	€ 200.973	€ 269.598	-68.625
Quote a carico della proprietà per manutenzioni straordinarie condomini gestiti da amministratori esterni	€ 25.539	€ 22.566	2.973
Interventi per sostituzione caldaie	€ 509.565	€ 240.331	269.234
Manutenzioni per ripristino alloggi di risulta	€ -	€ 30.554	-30.554
Manutenzioni alloggi in proprietà	€ 3.390	€ 543	2.847
Manutenzioni ordinarie relative ad esercizi precedenti	€ 21.396	€ 14.895	6.501
Manutenzione straordinaria Superbonus 110%	€ 24.823	€ 24.565	258
Manutenzioni straordinarie locali commerciali	€ 218	€ -	218
	€ 1.584.390	€ 1.512.736	€ 90.507
- Spese per servizi fabbricati a locazione			
Spese per servizi	€ 1.153.675	€ 1.202.807	-49.132
Spese per servizi relative ad esercizi precedenti	€ 19.572	€ 902	18.670
	€ 1.173.247	€ 1.203.709	-€ 30.462
Totale spese della gestione immobiliare	€ 3.393.257	€ 3.278.161	€ 133.948

- Altri servizi per gestione immobiliare			
Incarichi per progettazione	€ 2.926	€ 1.459	1.467
Incarichi per commissioni e collaudi	€ 4.682	€ -	4.682
Incarichi per gestione pratiche incentivi c/termico	€ 40.842	€ 63.765	-22.923
Incarichi e Consulenze tecniche	€ 6.235	€ 7.057	-822
Altre spese tecniche	€ 9.133	€ 3.122	6.011
Contributi per gestione pratiche c/termico GSE	€ 1.442	€ 1.048	394
Altre spese tecniche relative ad esercizi precedenti	€ 6.773	€ -	6.773
	€ 72.033	€ 76.451	-€ 4.418
Totale altri servizi per gestione immobiliare	€ 72.033	€ 76.451	-€ 4.418
TOTALE COSTI PER SERVIZI	€ 3.465.290	€ 3.387.816	€ 77.474

Nel corso dell'anno 2023 si è proseguito il contratto di fornitura di lavoro temporaneo in sostituzione di una dipendente dell'Area Amministrativa venuta a mancare; nell'attesa che si svolgesse la selezione pubblica per titoli ed esami per l'assunzione a tempo indeterminato di N.1 dipendente inquadrato nell'Area B livello B3 CCNL Federcasa 2016/2018.

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 2023 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 58.078 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 € 372.788 (€ 394.209 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Costi per godimento beni di terzi			
Canone concessorio comuni LODE	340.781	344.581	- 3.800
Costi per affitti locali di terzi	-	350	- 350
Noleggio attrezzature	4.343	4.980	- 637
Canoni per utilizzo software	27.664	44.298	- 16.634
Totale	372.788	394.209	- 21.421

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 2023 pari al 5,60% pertanto il valore utile al calcolo risulta essere pari ad euro 114,05.

In particolare:

Comuni del LODE di Arezzo	
Anghiari	4.562
Arezzo	132.298
Badia Tedalda	912
Bibbiena	9.124
Bucine	3.536
Capolona	2.281
Caprese Michelangelo	2.623
Castel Focognano	2.167
CastelFranco di Sopra Pian di Scò	1.939
Castel S. Niccolò	2.623
Castiglion Fibocchi	0
Castiglion Fiorentino	6.045
Cavriglia	13.686
Chitignano	114
Chiusi della Verna	1.255
Civitella in Val di Chiana	2.623
Cortona	15.169
Foiano della Chiana	3.307
Laterina Pergine Valdarno	2.509
Loro Ciuffenna	1.369
Lucignano	1.483
Marciano della Chiana	1.483
Montemignai	684
Monterchi	0
Monte San Savino	2.395
Montevarchi	31.820
Ortignano Raggiolo	456
Pieve S. Stefano	12.431
Poppi	7.413
Pratovecchio Stia	8.782
San Giovanni Valdarno	32.504
Sansepolcro	17.792
Sestino	2.281
Subbiano	5.132
Talla	0
Terranuova Bracciolini	7.984
Totale	340.782

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 1.840.344 (€1.766.446 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:

		Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
	Costi del personale			
a	Salari e stipendi	1.298.495	1.243.978	54.517
b	Oneri sociali	377.191	357.658	19.533
c	Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	148.264	150.001	-1.737
d	Altri costi di personale	16.394	14.809	1.585
	Totale	1.840.344	1.766.446	73.898

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. 48 del 12/12/2023 relativamente al premio di risultato da erogare al personale dipendente ed alla retribuzione incentivante da erogare al Direttore Generale di competenza dell'esercizio 2023.

Le modalità di erogazione verranno effettuate sulla base delle fasce già definite con il c.d. salary cap 2022 e sulla base dell'effettivo raggiungimento degli obiettivi dati, replicando le percentuali di suddivisione tra produttività (80%) e redditività (20%).

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.

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

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

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

In data 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 n. 1 funzionario amministrativo presso l'Area Contabilità inquadrato area A livello A1 e n. 1 istruttore amministrativo presso la stessa Area inquadrato nell'Area B, livello B3 del CCNL FEDERCASA 2016/2018.

Con delibera n. 69 del 07/12/2022 venivano approvati i verbali della Commissione esaminatrice e si approvava la graduatoria finale per la procedura concorsuale per l'assunzione a tempo indeterminato e pieno di n. 1 specialista contabile inquadramento A1, si autorizzava l'assunzione del vincitore a far data 09/01/2023 del Dott. Filippo Ceccherelli.

Con deliberazione n. 16 del 31/03/2023 si attribuivano temporaneamente, nei limiti di quanto previsto dalla disciplina contrattuale, le mansioni superiori all'Arch. Daniela Frullano per il periodo 06/07/2023 - 31/12/2023 e all' Ing. Claudia Gabbrilli per il periodo 04/01/2024-30/06/2024 in previsione del pensionamento del Direttore dell'Area Tecnica Ing. Barbara Rossi.

Con delibera n. 20 del 30/05/2023 venivano approvati i verbali della Commissione esaminatrice e si approvava la graduatoria finale per la procedura concorsuale per l'assunzione a tempo indeterminato e pieno di n. 1 addetto contabile/amministrativo inquadramento B3, si autorizzava l'assunzione del vincitore a far data 03/07/2023 del Sig. Alberto Fiorilli.

In data 12/07/2023 il C.d.A. con deliberazione n. 32 ha approvato la nuova pianta organica della società prevedendo l'assunzione presso l'Area Tecnica di un geometra inquadramento B3.

In data 21/09/2023 il C.d.A. con deliberazione n. 37 ha disposto l'assunzione di n. 1 geometra inquadramento B3, utilizzando la graduatoria della precedente selezione approvata dal C.d.A. in data 17/12/2021 che prevedeva l'assunzione di n. 1 geometra e di n. 1 termotecnico livello B3 CCNL Federcasa 2016-2019.

Pertanto con decorrenza 02/10/2023 è stato assunto il Geom. Christian Senesi che si era posizionato al 3° posto della graduatoria finale della selezione di cui sopra.

Con deliberazione n. 49 C.d.A. del 12/12/2023 si è previsto il collocamento a riposo per raggiunti limiti di età dell' Ing. Barbara Rossi a far data dal 26/06/2024.

Con deliberazione n. 50 C.d.A. del 12/12/2023 si è approvata la nuova pianta organica e sono state approvate le proposte di progressioni per le annualità 2024/2025.

Per l'anno 2024 si prevedono n. 6 progressioni (4 verticali e 2 orizzontali, di cui 4 in Area Tecnica e 2 in Area Amministrativa-Contabile).

- In Area Tecnica n. 2 progressioni dall'Area A1 all' Area Q2; n. 1 progressione dall'Area B1 all'Area A3 e n. 1 progressione dal livello B3 al livello B1;
- In Area Contabile-Amministrativa n. 1 progressione da Area B1 a Area A3 e n. 1 progressione dal livello A3 al livello A2.

Per l'anno 2025 si prevedono n. 2 progressioni (n. 1 verticale e n. 1 orizzontale) di cui:

- In Area tecnica n. 1 progressione dall'Area B1 all'Area A3;
- In Area Contabile Amministrativa n. 1 progressione dal livello B3 al Livello B2.

Al 31.12.2023 i dipendenti in servizio erano pari a 31 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 Q1/Q2	A/1 A/2 A/3	B/1 e B/2	B/3	C1/ C2	C/3	Totale
Tecnica	2	3 di cui 1) a tempo determinato	3	5			12
	1	4	5	7			17
Amministrativa/Condomini							
Ufficio Legale		1					1
	3	8	8	12	0	0	31

Il contratto del dipendente a tempo determinato in forza all'Area Tecnica è terminato in data 22/06/2023.

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.

In media, nell'esercizio, sono state occupate 32 unità.

Nel numero complessivo di 32 unità si devono evidenziare n. 2 dipendenti con contratto part-time di tipo orizzontale, che rientreranno ad orario pieno nel corso dell'anno 2024.

Il costo medio del personale dipendente per l'anno 2023 (1.840.344) è risultato essere pari ad euro 57.511 (euro 56.982 esercizio precedente).

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti e svalutazioni al 31/12/2023 ammontano ad euro 704.983 (€ 762.716 nel precedente esercizio) e risultano così composti:

- immobilizzazioni immateriali ammontano ad euro 3.255 (€ 5.238 nel precedente esercizio);
- immobilizzazioni materiali sono pari ad euro 150.630 (€ 141.129 nel precedente esercizio)
- le svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante ammontano ad euro 551.098 (euro 616.349 nel precedente esercizio) svalutazione crediti minimi (euro 496.341), accantonamento fondo svalutazione crediti 0,50% (euro 5.080), accantonamento fondo per indennità di mora (euro 49.678)

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

Accantonamenti per rischi

Gli accantonamenti per rischi ammontano ad euro 50.000 (€ 0 nel precedente esercizio) e comprendono

- accantonamento per vertenze legali in essere euro 50.000.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico, per complessivi euro 588.727 (€ 775.977 nel precedente esercizio). La voce comprende i costi e gli oneri della gestione caratteristica non iscrivibili nelle voci precedenti, nonché i costi di natura tributaria diversi da quelli per imposte dirette; sono dettagliati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
Oneri diversi di gestione			
Perdite su crediti	6.226	10.165	- 3.939
	6.226	10.165	- 3.939
Costi ed oneri diversi			
Contributi associativi	22.755	20.891	1.864
Acquisto giornali riviste e pubblicazioni	17.276	6.063	11.213
Fondo Sociale art. 31 L.R. 2/2019 3%	94.303	95.706	- 1.403
Quota risorse derivanti dai canoni art. 29 c. 1 lett. c)	1.836	11.482	- 9.646
Interessi/sanzioni/Ravvedimenti non deducibili	823	3.305	- 2.482
Pratiche telematiche CCIAA Arezzo	724	559	165
Costi non deducibili	-	1.563	- 1.563
Oneri diversi	304	114	190
Altri costi ed oneri eccezionali di gestione relativi ad esercizi precedenti	39.655	223.175	- 183.520
	177.676	362.858	- 185.182
Imposte indirette, tasse e contributi			
Imposta di registro	87.664	89.011	- 1.347
Imposte ipotecarie e catastali	-	-	-
Tassa concessioni governative		516	- 516
Imposta di bollo	8.062	8.063	- 1
ICI/IMU	21.546	34.168	- 12.622
IVA indetraibile	217.328	174.823	42.505
Altre Imposte e tasse	2.427	1.220	1.207
Bolli auto	642	591	51
Imposta di bollo fatture emesse	61.136	59.136	2.000
Imposta di bollo libro giornale	704	704	-
Diritto annuale CCIAA	506	462	44
Tassa sui rifiuti (TARI)	4.332	4.253	79
Imposte, tasse e contributi relativi ad esercizi precedenti	408	29.565	- 29.157
Contributi ANAC per gare d'appalto	70	-	70
	404.825	402.512	31.400
Totale Oneri diversi di gestione	588.727	775.535	- 186.808

Nel conto "Altre Imposte e Tasse" sono compresi euro 1.200 che questa Società ha versato in data 29/03/2023 per la definizione in via agevolata delle irregolarità formali prevista dalla legge di Bilancio 2023. Si è trattato di versare euro 200,00 per ogni anno di cui si intendeva sanare le "violazioni formali" (dal 2017 al 2022) come previsto dalla circolare n. 2/E/2023.

Gli oneri eccezionali per euro 39.655 che fino all'esercizio chiuso al 31/12/2015 sarebbero stati classificati come straordinari sono riferiti a :

- euro 15.698 a insussistenze per crediti relativi a condomini gestiti;
- euro 10.744 a rettifiche di ricavi rilevati negli esercizi precedenti;
- euro 13.213,00 a insussistenze per crediti (tributi IRES per IRAP e rimborso assicurazione).

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

- euro 50 per imposta di bollo su estratti conto Chianti Banca al 31/12/2022;
- euro 358 per contributi per quote distacchi sindacali anni 2021 e 2022 Federcasa.

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 2023 la gestione immobiliare si è conclusa con un avanzo pari ad euro 1.836.

Pertanto si è provveduto a rilevare euro 1.836 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 2023 sono stati accantonati euro 94.303.

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

Proventi finanziari			
Interessi attivi su conti bancari e postali	183.911	22.213	161.698
Indennità di mora art. 30 comma 1	116.380	117.610	-1.230
Interessi attivi diversi	296	0	296
Totale	300.587	139.823	160.764

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 2023 sono stati addebitati euro 116.380.

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

Gli oneri finanziari ammontano ad euro 12 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 165.400.

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 2023.

ALTRI ONERI FINANZIARI

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
Altri oneri finanziari			
Prestiti obbligazionari	0	0	0
Debiti verso banche	165.400	88.587	76.813
Spese su depositi bancari e postali	12	191	-179
Totale	165.412	88.778	76.634

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 171.547 (€ 103.064 esercizio precedente) è costituito dalla previsione per IRES e IRAP correnti. In particolare:

Differite Anticipate

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate
IRES	147.028	-	- 133.698
IRAP	8.107	-	-
Totali	155.135	-	- 133.698
Totale delle imposte sul reddito d'esercizio	21.437		

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

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

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

Rilevazione delle imposte anticipate ed effetti conseguenti

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	459.657	0
Totale differenze temporanee imponibili	- 1.573.810	0
Differenze temporanee nette	- 1.114.153	0
B) Effetti Fiscali		
Fondo imposte anticipate a inizio esercizio	- 167.689	0
Imposte anticipate anno precedente	55.159	0
Imposte anticipate anno corrente	- 188.857	0
Fondo imposte anticipate a fine esercizio	- 301.387	0

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

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

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

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

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

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

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

Descrizione	IRES	IRAP
Risultato prima delle imposte risultante da bilancio	81.451	
Crediti d'imposta su fondi comuni d'investimento	-	
Risultato prima delle imposte	81.451	
Valore della produzione al netto delle deduzioni		207.883
Onere Fiscale teorico (aliquota base)12%	9.774	
Riprese in aumento reddito imponibile:		-
IMU	21.546	-
Indennità amministratori non liquidata 2022	1.383	-
Costi autovetture indeducibili 80%	4.763	-
Spese telefoniche non deducibili	3.409	
Ammortamenti non deducibili	7.411	
Sopravvenienze passive non deducibili	11.849	
Interessi sanzioni ravvedimenti	1.785	
Reddito fondiario alloggi di proprietà	122.256	
Reddito fondiario Viale Santa Margherita	283	
Costi immobili di cui sopra	3.390	
Indennità di mora riscossa anno 2023	125.567	
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	1.573.810	
Totale variazioni in aumento	1.877.452	
Riprese in diminuzione reddito imponibile:		
IRAP sul costo del lavoro anno 2023	2.189	
Indennità amministratori di competenze 2022 liquidate nel 2023	1.214	
Ripresa canoni di locazione alloggi di proprietà	126.558	
Indennità di mora fatturata nell'anno 2023	116.380	
IMU beni strumentali	15.427	
Rigiro differenze temporanee tassate esercizi precedenti	459.656	
Totale variazioni in diminuzione	721.425	
Imponibile fiscale	1.237.478	207.883
ACE	12.246	
Reddito Imponibile	1.225.231	207.883
Utilizzo perdite fiscali pregresse	-	
Imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse	-	
Valore della produzione estera	-	
Imponibile fiscale al netto della produzione estera	-	
Imposte correnti (aliquota base 12%) IRES	147.028	
Imposte correnti (aliquota ordinaria 3,90%) IRAP		8.107

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.

E' da evidenziare che nelle disponibilità liquide rilevate al 31/12/2023 risultano compresi euro 8.430.232 vincolati alle destinazioni ex legge 560/93 e ex legge 96/96 e alla manutenzione straordinaria per conto del Comune di Arezzo.

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	3
Impiegati	27
Operai	0
Dipendenti a tempo determinato	1
Totale dipendenti	32

Per far fronte a ragioni di carattere, organizzativo e sostitutivo sono stati stipulati nel corso del 2023 n. 2 contratti di somministrazione a tempo determinato ed il ricorso al tempo determinato per 1 unità. Si rinvia per maggior dettagli alle informazioni fornite in sede di commento dei costi del personale.

Compensi amministratori, sindaci e revisore legale dei conti

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

	Amministratori	Sindaci	Revisore Legale
Compensi	29.694	19.102	6.240

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

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

Si rinvia a quanto riferito in sede di commento delle voci di patrimonio netto.

Durante l'esercizio la società non ha emesso nuove azioni e non ha fatto alcun acquisto o cessione di azioni proprie.

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

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

Non risultano.

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

Non sussistono.

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

Non sussistono allo stato attuale operazioni realizzate con parti correlate né accordi non risultanti dallo stato patrimoniale dotati dei requisiti richiesti dai punti 22-bis e 22-ter dell'art. 2427, comma 1, c.c. In ogni caso tenuto conto della natura strumentale della società rispetto alle finalità istituzionali dei Comuni Soci si rinvia al commento della voce "Spese per godimento di beni di terzi" per quanto concerne il calcolo del canone concessorio esercizio 2023.

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 alle quali è stato escluso il rischio di soccombenza. A seguito della sottoscrizione del protocollo d'intesa fra Arezzo Casa S.p.A. ed il Comune di Arezzo avvenuta in data 28/12/2022 successivamente modificato con apposito Addendum n. 2023/19188 del 23/05/2023 approvato dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 25 del 30 maggio 2023 avente ad oggetto l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato ERP ubicato in Via Montale 91/99-ViaTortaia 13/15, a garanzia della somma già accreditata dall'ente locale pari ad euro 1.894.016,90 nel conto dedicato aperto presso Chianti Banca Arezzo è stata sottoscritta una polizza fideiussoria bancaria a garanzia dell'esecuzione dei lavori il cui termine è previsto al 31/03/2025.

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

Il rapporto fra Arezzo Casa S.p.A. ed i Comuni soci, stabilito dalla L.R. n. 77/98 è disciplinato in dettaglio dal contratto di servizio scaduto in data 31/12/2023.

In data 21 dicembre 2023 il LODE di Arezzo ha costituito il gruppo tecnico previsto dal contratto di servizio per la predisposizione del nuovo testo; in data 12/12/2023 il Consiglio di Amministrazione di Arezzo Casa S.p.A. ha approvato la bozza del nuovo testo predisposto dal gruppo tecnico costituito all'interno della società.; in data 23/05/2024 l'Assemblea del L.O.D.E. di Arezzo ha nuovamente prorogato la scadenza del contratto di servizio in essere al 31/12/2024 ed ha contestualmente preso atto del testo elaborato dal gruppo tecnico del LODE, dopo essersi confrontato con il gruppo tecnico di Arezzo Casa, prevedendone l'invio per l'approvazione da parte degli organi competenti dei Comuni soci.

In data 31/01/2024 con deliberazione n. 9 il C.d.A. ha approvato la proposta di vendita al Comune di San Giovanni Valdarno di n. 12 alloggi di edilizia agevolata posti nel complesso ubicato in Via Leonetto Melani n. 1-4 (blocco lato strada), così come riportata nel Decreto Dirigenziale Regione Toscana n. 2887 del 06/02/2024, disponendo il successivo invio della delibera al Comitato di Coordinamento per la sottoposizione all'approvazione da parte dell'Assemblea dei soci alla prima seduta utile.

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.

In data 10/04/2024 il Consiglio della Regione Toscana con deliberazione n. 22 ha approvato la proposta di aggiornamento del piano regionale di cessione del patrimonio ERP formulata dai comuni in forma associata in ambito LODE.

L'Ente Gestore deve in ogni caso garantire il mantenimento del patrimonio ERP "...le vendite degli alloggi di ERP in condizioni di alienabilità sono attuate nell'ordine delle priorità stabilite all'articolo 3 Legge Regionale n. 5 del 22 gennaio 2014 ed in modo da garantire ogni anno l'alienazione di un numero di alloggi non superiore al numero degli alloggi realizzati o recuperati (nuove costruzioni/recupero edilizio/acquisto e recupero) nell'anno precedente".

Con Deliberazione di Giunta Regione Toscana n. 458 del 15/04/2024 con la quale vengono finanziati gli interventi di ripristino funzionale e manutenzione di alloggi e.r.p. con priorità si intervento su alloggi c.d. sfitti. Per l'annualità 2024 le risorse disponibili per il L.O.D.E. di Arezzo risultano essere pari ad euro 625.150,23.

In data 26/02/2024 il Comune di Badia Tedalda ha formalizzato la propria volontà, già manifestata in passato, di entrare a far parte dei soci di Arezzo Casa S.p.A. mediante aumento di capitale sociale (Deliberazione n. 4 del 31/01/2024 Giunta Municipale) per la quota allo stesso riservata.

Con delibera C.d.A. n. 12 del 19/03/2024 Arezzo Casa S.p.A. ha recepito la richiesta di ingresso ed ha trasmesso al Comitato di Coordinamento ed ai Comuni Soci la richiesta pervenuta che dovrà essere sottoposta all'esame ed approvazione da parte dell'Assemblea Straordinaria dei soci per le conseguenti deliberazioni.

In data 31/01/2024 Rep 10676/2024 è stato siglato il protocollo d'intesa tra il Comune di Terranuova Bracciolini e la Società per lo svolgimento dei lavori di manutenzione straordinaria riguardanti la facciata e la copertura con smaltimento amianto dell'edificio ERP posto in Via Pietro Nenni 1,3,5,7,9,11,13, per un costo complessivo pari ad euro 276.058,00 di cui euro 106.058,00 a carico dell'Ente Gestore ed euro 170.000,00 a carico dell'Ente Locale.

Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

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

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

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

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

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

Si è provveduto quindi a riepilogare nella tabella sottostante i finanziamenti e i contributi erogati nell'anno 2023 dalla Regione Toscana che rappresentano per il bilancio di Arezzo Casa la parte più consistente dei movimenti di denaro pubblico:

Tipologia di finanziamento	Erogato esercizio 2023	Data erogazione
Finanziamento per sviluppo e qualificazione erp		
Misura "b" Legge 80/2014 art. 4 comma 1 linea di finanziamento elenco B2 Provv. n. 1602/2023	€ 46.912	06/12/2023
Misura "b" Legge 80/2014 art. 4 comma 1 linea di finanziamento elenco B1 Provv. N. 1606/2023	€ 7.191	07/12/2023
Legge 323/2010 misura B		
Saldo a collaudo Poppi Badia Prataglia ex Verde Luna Provv. N. 1688/2023	€ 115.834	27/12/2023
P.N.R.R. "Programma sicuro verde e sociale" D.L. 59/2021 DGRT 1133/2021		
Provv. n. 1411/2023	€ 175.500	02/11/2023
Provv. N. 1643/2023	€ 457.500	19/12/2023
DDRT n. 25436 del 05/12/2022		
Fondo regionale per la prevenzione degli sfratti provv. 97/2023	€ 21.456	31/01/2023
Totale accrediti anno 2023	824.393	

Nota Integrativa Parte Finale

Risultato dell'esercizio	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
Risultato prima delle imposte	81.451	91.413
Imposte sul reddito	155.135	103.064
Utilizzo Imposte anticipate	-133.698	-44.830
Utile dell'esercizio	60.013	33.179

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 60.013) come segue:

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

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2023 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,

Per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
ROGGI Lorenzo