

OTA INTEGRATIVA

Nota Integrativa Parte Iniziale

Il bilancio chiuso al 31/12/2016 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, ad eccezione delle voci per le quali il D.Lgs 139/2015 ha introdotto nuovi criteri di valutazione.

L'applicazione delle nuove disposizioni previste dal D.Lgs 139/2015 ha reso necessario il ricorso alla deroga per i termini di approvazione del bilancio previsti dall'art. 2364 co 2 cc e all'art. 24 comma 2 dello Statuto della Società. L'approvazione del bilancio delle S.p.A. può avvenire entro 180 giorni dalla data di chiusura dell'esercizio, anziché entro 120 giorni, qualora "lo richiedano particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società". Nella fattispecie in esame, si ricorda che il menzionato D.Lgs 139/2015 è entrato in vigore a partire dai bilanci che hanno avuto inizio al 1° gennaio 2016 e che chiudono il proprio periodo amministrativo il 31/12/2016. L'art. 12 dispone al comma 3 che l'OIC doveva aggiornare i principi contabili nazionali, in questo contesto l'OIC ha pubblicato sul proprio sito 20 Principi in data 22 dicembre 2016. Il breve tempo concesso dal legislatore, vincolato al rispetto della tempistica fissata dall'Unione Europea, ha reso evidente che il tempo per poter approvare il bilancio nelle scadenze dettate dal Codice Civile non era sufficiente per poter organizzare e stimare in maniera adeguata l'impatto derivante dall'applicazione delle nuove norme.-

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.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, dagli IAS/IFRS emessi dallo IASB, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

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

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

Criteri di redazione

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

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

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

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

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

proprietà destinati al servizio di Edilizia Residenziale Pubblica.

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

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

Il rapporto fra Arezzo casa S.p.A. ed i Comuni associati stabilito dalla L.R. n. 77/98 è disciplinato in dettaglio dal contratto di servizio sottoscritto in data 12/11/2010 scaduto in data 31/12/2014, attualmente in proroga.

Per i dettagli sull'attività aziendale e le notizie riguardanti l'andamento della gestione si rimanda al contenuto della Relazione sulla Gestione.

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.

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

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

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

imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento in cui il bene può essere utilizzato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

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

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

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

Si attesta che il valore netto dei beni rivalutati risultante in bilancio non eccede il costo di sostituzione del suddetto fabbricato, fondatamente attribuibile in relazione alla capacità produttiva e al valore di mercato. Gli immobili Patrimoniali, categoria residuale che comprende tutti gli immobili che non sono merce, strumentali per natura o per destinazione, sono principalmente gli immobili abitativi non utilizzati direttamente e non destinati alla vendita. In pratica, gli immobili civili destinati alla locazione (categorie catastali da A/1 ad A/9 e A/11), per i quali la dottrina maggioritaria non riconosce 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 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.

Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015

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 al 31 dicembre 2015, anche per i motivi sopra indicati.

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 31/12/2016.

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 2016, 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 (art. 28 comma 9 Legge 513/77 e Legge 560/93) nonché dei versamenti da effettuare a favore dei fondi di cui all'art. 23 L.R. n. 96/96 e successive integrazioni.

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).

Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015

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 al 31 dicembre 2015, anche per i motivi sopra indicati.

Valori in valuta

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

Ratei e risconti passivi

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

Costi e ricavi

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

Informazioni sullo Stato Patrimoniale Attivo**A) Crediti verso Soci**

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

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

B) Immobilizzazioni**B.1) Immobilizzazioni Immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 8.431.943 (€ 8.788.546 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI							
	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2015	Valore al 01/01/2016	Acquisizioni	Ammortamenti	Valore al 31/12/2016
<i>Immobilizzazioni lorde</i>							
Costi di impianto e di ampliamento	132.410	132.410	0	0	0	0	0
Diritti utilizzazione opere ingegno	170.148	150.014	20.134	20.134	18.370	26.297	12.207
TOTALE	302.558	282.424	20.134	20.134	18.370	26.297	12.207

Nel presente esercizio si è provveduto alla riclassificazione della voce "Altre immobilizzazioni Immateriali" B.I.7 alla voce B.I.4 "Immobilizzazioni in corso e acconti"

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 debitori quale in particolare la Regione Toscana per interventi su immobili di proprietà dei Comuni, 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 31/12/2015	Valore al 01/01/2016	Acquisizioni	Finanziamenti ERP	Valore al 31/12/2016
<i>Immobilizzazioni lorde</i>					
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	8.475.448	8.475.448	2.271.741	2.600.924	8.146.265
TOTALE	8.475.448	8.475.448	2.271.741	2.600.924	8.146.265

Si espone qui di seguito la situazione dei cantieri in corso al 31/12/2016

Utilizzi Legge 560/1993

Arezzo Ex Scuola S. Gemignano recupero 5 alloggi	1.139.346
Civitella in Val di Chiana Località Tegoletto Via Molinara	421.097
Civitella in Val di Chiana recupero Ex Scuola Elementare	12.131
Montevarchi Via Costituzione ripristino coperture e infissi	113.391
	1.685.964

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

Sansepolcro Ex Manifattura Tabacchi	243.802
Sansepolcro Plesso scolastico Campaccio	10.641
	254.443

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

Poppi Badia Prataglia ex Hotel Mimosa 10 alloggi	882.726
Poppi Badia Prataglia ex Hotel Verdeluna 6 alloggi	483.619
Castiglion Fiorentino EX Palazzo Banti 9 alloggi	1.251.108
Subbiano Località Santa Mama 4 alloggi	352.124
Bibbiena Via Segheria Ex Casa Famiglia 4 alloggi	618.740
Arezzo Ex Scuola San Gemignano 14 alloggi	2.167.054
	5.755.371

Interventi di riqualificazione del patrimonio ERP e installazione campi fotovoltaici DGR 218 del 01.03.2010

Capolona Via Gramsci	2.574
Viciomaggio-Tegoleto	3.878
	6.452

Interventi di sperimentazione di modalità innovative negli interventi di abbattimento barriere architettoniche edifici ERP DGR 1065/2011

Interventi abbattimento barriere architettoniche	263.738
	263.738

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

Pieve S. Stefano Via Martiri della Libertà 38 1 alloggio	86.943
	86.943

**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 a)**

Alloggi di risulta 2^ tranche DD 6382 del 28/12/2015	57.013
	57.013

**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)**

Monte San Savino la Gora Via Costa del Molino 72/a	35.478
Arezzo Località Rigutino Nord n. 6	864
	36.342

Totale Voce B.I 6) Immobilizzazioni in corso e acconti € 8.419.736

Voce B.I.7) Altre Immobilizzazioni Immateriali

ALTRE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI - UTILIZZO FONDI PROPRI					
Costo	Valore al 31/12/2015	Valore 01/01/2016	Ammortam enti esercizi precedenti	Ammortame nto esercizio in corso	Valore al 31/12/2016
Immobilizzazioni lorde					Esercizio corrente
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	292.964	292.964	-1.907	21.400	273.471
TOTALE	292.964	292.964	-1.907	21.400	273.471

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 31/12/2016

Interventi di manutenzione e recupero finanziati con fondi propri

Castel Focognano Rassina 5 alloggi	26.988
Sansepolcro Ex Ospedale	34.158
Pieve S. Stefano rifacimento coperture	68.816
Bibbiena Le Monache 21 alloggi	46.281
Bibbiena Le Monache Tetto Chiesa stipiti e facciate fabbricato	185.000
	361.242
Ammortamento	-87.771
	273.471

Totale Voce B.I 7) Altre Immobilizzazioni Immateriali € 273.471

Totale Voce B.I Immobilizzazioni Immateriali € 8.431.943

B II) Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 12.601.601 (€ 12.578.412 nel precedente esercizio).
La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

1. Terreni e fabbricati

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	Esercizio precedente	Ammortamenti	Valore al 31/12/2015	Valore al 01/01/2016	Acquisizioni	Rivalutazione	Ammortamen ti	Valore al 31/12/2016
Terreni e fabbricati								
Terreni	678.241		678.241	678.241				678.241
Terreni non edificabili					11.600			11.600
	678.241		678.241	678.241	11.600			689.841
Fabbricati								
Fabbricati ad uso diretto	2.834.804	877.247	1.957.557	1.957.557	525		85.051	1.873.030
Fabbricati ad uso magazzino					35.076			35.076
	2.834.804	877.247	1.957.557	1.957.557	35.601		85.051	1.908.106

Per estinguere il debito contratto da un utente, in data 26/05/2016 con atto redatto dal Notaio Tuccari, questa Società è divenuta proprietaria di un terreno non edificabile e di un fabbricato ad uso magazzino siti in Comune di Arezzo - località Tucciarello - Viale Santa Margherita. I valori sono stati attribuiti sulla base della perizia redatta dall'Arch. Frullano Daniela asseverata con giuramento avanti al Cancelliere presso il Tribunale di Arezzo in data 3 marzo 2016 cronologico n. 207.

Fabbricati ultimati in proprietà destinati alla locazione

Immobilizzazioni	Costo storico	Valore al 31/12/2015	Valore al 01/01/2016	Acquisizioni	Valore esercizio corrente
Interventi costruttivi ultimati	5.738.897	5.738.897	5.738.897	-12.469	5.726.428
A detrarre finanziamento regionale	-1.985.033	-1.985.033	-1.985.033		-1.985.033
Valore di bilancio	3.753.864	3.753.864	3.753.864	-12.469	3.741.395

EDILIZIA AGEVOLATA	
San Giovanni Valdarno Località Cetinale 16 alloggi completati	2.242.673
A detrarre finanziamento regionale	-930.523
	1.312.150
Castel S. Niccolò Ex Collegio Salesiano 22 alloggi	2.856.212
A detrarre finanziamento regionale	-1.054.510
	1.801.702
Foiano della Chiana ex Tab 12 alloggi	627.543
Valore di Bilancio	3.741.395

2. Impianti e macchinari

	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2015	Valore al 01/01/2016	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
Impianti e macchinari	19.760	1.927	17.833	17.833	973	1.519	16.992
Totale	19.760	1.927	17.833	17.833	973	1.519	16.992

4. Altri beni

Immobilizzazioni lorde	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2015	Valore al 01/01/2016	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
Mobili e arredi	132.204	100.695	31.509	31.509		6.220	25.289
Macchine per ufficio elettroniche	213.490	183.213					
Dismissione macchine obsolete	-101.840	-101.840					
	111.650	81.373	30.277	30.277	2.636	10.180	22.733
Automezzi	61.755	43.368	18.399	18.399	10.500	8.641	20.257
Attrezzature	50488	40.423	10.452	10.452	603	7.604	3.451
Beni strumentali inferiori a 516,46	9084	7.781	0	0	186	186	0
Totale	365.193	274.556	90.637	90.637	13.925	32.831	71.733

Fabbricati in concessione ultimati (oltre il finanziamento autorizzato)

Cantieri oltre il finanziamento autorizzato	
Arezzo ex Socca 30 alloggi	207.042
Arezzo ex Socca 30 alloggi	97.033
Laterina Posticino 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
	654.562
A detrarre ammortamento	-113.404
	561.158

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

Fabbricati in corso di realizzazione in concessione					
	Valore al 31/12/2015	Valore al 01/01/2016	Avanzamenti lavori anno 2016	Cantieri collaudati anno 2016	Valore al 31/12/2016
Immobilizzazioni lorde					
Interventi costruttivi in corso	5.206.879	5.206.879	2.232.462	1.826.966	5.612.375
TOTALE	5.206.879	5.206.879	2.232.462	1.826.966	5.612.375

Interventi costruttivi in corso ed acconti	Saldi al 31/12/2016
Utilizzi Legge 560/93	
Arezzo Peep S. Donnino 12 alloggi	1.642.588
Montevarchi Località Levanella 16 alloggi	1.268.817
Poppi località Sala 5 alloggi	392.630
Sestino Via Mosconi 4 alloggi	87.957
Stia Località Papiano 6 alloggi	20.295
Piano Nazionale di Edilizia Abitativa DPCM 16/07/2009	
Arezzo Pesciola 15 alloggi	4.955
Montevarchi Levanella 8 alloggi	1.030.958
Delibera Giunta Regione Toscana n. 323/2010 Misura b) lett.c)	
Arezzo Villaggio Gattorino 8 alloggi + servizi	288.974
	4.737.174
Interventi costruttivi di proprietà	
S. Giovanni Valdarno Cetinale n. 9 alloggi da completare	875.201
Totale interventi costruttivi in corso e acconti	5.612.375

Totale Voce B.II - Immobilizzazioni Materiali € 12.601.601

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B) € 21.033.544

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C II) CREDITI

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 10.302.752 (€ 9.778.423 nel precedente esercizio).
La composizione è così rappresentata

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svaluta zioni)	Valore netto
Verso clienti	1.291.115	1.137.623	2.428.738	4.786	2.423.952
Verso clienti "minimi"		1.256.368	1.256.368	1.256.368	-
Crediti tributari	187.372	-	187.372		187.372
Imposte anticipate			52.443		52.443
Verso altri	3.781.624	3.857.361	7.638.985	-	7.638.985
Totale	5.260.111	6.251.352	11.563.906	1.261.154	10.302.752

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 31/12/2016	AL 31/12/2015	DIFFERENZE
C.II.1 CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI						
Alloggi e locali ERP	957.115			957.115	955.634	+1.481
fondo rischi su crediti	-4.786			-4.786	-33.928	+29.142
Alloggi e locali ERP crediti minimi		1.256.368		1.256.368	0	+1.256.368
Fondo rischi su crediti minimi		-1.256.368		-1.256.368	0	-1.256.368
Verso acquirenti di alloggi ERP per debito residuo	112.000	448.000	689.624	1.249.624	1.361.244	-111.620
Clienti diversi	221.999			221.999	222.706	-707
totale C.II.1	1.286.328	448.000	689.624	2.423.952	2.505.656	-81.704
C.II.5 bis CREDITI TRIBUTARI	187.372			187.372	199.660	-12.288
C.II.5 ter CREDITI Tributari per imposte anticipate	52.443			52.443	0	+52.443
	239.815			239.815	199.660	+40.155
C.II.5-quarter CREDITI VERSO ALTRI						
Crediti verso Comuni LODE di AREZZO	704.287	58.939		763.226	1.294.975	-531.749
Crediti causa cantiere Capolona	33.416			33.416	33.416	
Crediti verso Regione Toscana per Finanziamenti	2.425.967	3.638.951		6.064.918	4.841.721	+1.223.197
Anticipazioni e crediti diversi	36.182			36.182	35.364	+818
Anticipi a professionisti	89.876			89.876	78.886	+10.990
Crediti verso Condomini Gestiti	242.887			242.887	403.054	-160.167
Crediti verso Ass. Alloggio incendiato	7.272			7.272	7.272	
Crediti verso Ministero Beni Culturali		159.471		159.471	159.471	
Crediti verso Comuni per anticipazioni contributi sfratti	238.337			238.337	213.849	+24.488
Crediti per transazione cantiere Bucine l'Abetina	3.400			3.400	5.100	-1.700
totale C.II.5 quarter	3.781.624	3.857.361		7.638.985	7.073.108	+565.877
TOTALE CREDITI C.II	5.307.767	4.305.361	689.624	10.302.752	9.778.423	+524.328

La voce "Crediti utenti alloggi e locali ERP" pari ad € 957.115,00 accoglie i crediti sorti a fronte di ricavi e proventi imputati a conto economico nell'esercizio 2016. I crediti sono stati ricondotti in bilancio al valore di presunto realizzo attraverso l'applicazione del D.L. 83/2012 che ha riformulato l'art. 101 del TUIR in tema di perdite su crediti, prevedendo per i contribuenti l'ampliamento delle procedure che consentono la deducibilità delle perdite e delle svalutazioni (vedi Circolare n. 26/E del 1 agosto 2013 Agenzia delle Entrate e Circolare n. 14/E del 4 giugno 2014).

Pertanto nell'esercizio 2016 questa Società ha provveduto a svalutare crediti per un totale di euro 743.742 comprendendo tutte le fatture emesse e non pagate fino alla data del 30 Giugno 2016.

Sono state rispettate le regole previste dal decreto legislativo e dalla circolare applicativa in quanto sono stati eliminati i crediti per cui il diritto alla riscossione era prescritto, erano trascorsi 6 mesi dalla data di scadenza del pagamento e l'importo del credito risultava essere di modesta entità.

Il limite imposto alla nostra Società per la considerazione dell'entità del credito è pari ad € 2.500,00 considerando gli importi delle singole partite creditorie, in quanto non sono stati contabilizzati ricavi superiori a € 150 milioni (art. 27, co 10 D.L. 29 novembre 2008, n. 185 conv. con modif. con L. 28 gennaio 2009 n. 2).

Per maggiore chiarezza sono stati esposti i crediti portati a perdita negli esercizi precedenti ai sensi del D.L. 83/2012 "crediti minimi" non ancora riscossi alla data del 31/12/2016 per un importo di euro 512.626

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.

Questa nuova impostazione non ha apportato variazioni al valore nominale netto dei crediti e non ha influito sul valore del Patrimonio Netto.

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

Crediti verso utenti per canoni di locazione

Anno	Totale annuo canoni emessi	Insoluti maturati nell'anno	%	Morosità residua al 31/12/2016	%
2006	3.490.708	437.875	12,54	0	0
2007	3.460.032	427.657	12,36	0	0
2008	3.680.007	593.382	16,12	-	-
2009	3.524.022	445.073	12,63	-	-
2010	3.592.113	405.505	11,29	103	0,00
2011	3.409.166	374.554	10,99	153	0,00
2012	3.572.480	508.086	14,22	153	0,00
2013	3.421.751	386.999	11,31	153	0,00
2014	3.642.389	546.894	15,01	635	0,02
2015	3.568.723	358.371	10,04	4.000	0,11
2016	3.920.086	507.311	12,94	507.311	12,94
Morosità complessiva				512.508	

Crediti verso utenti per servizi a rimborso

Anno	Totale annuo servizi emessi	Insoluti maturati nell'anno	%	Morosità residua al 31/12/2016	%
2006	979.850	149.418	15,25	23	-
2007	923.215	149.182	16,16	35	-
2008	966.558	161.937	16,75	80	-
2009	995.619	150.201	15,09	417	-
2010	1.300.512	176.474	13,57	1.738	0,13
2011	1.320.549	176.244	13,35	2.665	0,20
2012	1.675.873	282.199	16,84	4.104	0,24
2013	1.616.975	238.104	14,73	6.205	0,38
2014	1.002.431	259.748	25,91	9.145	0,91
2015	796.709	134.981	16,94	16.592	2,08
2016	952.725	128.454	13,48	128.454	13,48
Morosità complessiva				169.458	

Nel totale complessivo della morosità pari ad euro 957.115 sono compresi inoltre gli insoluti per canoni di locazione dei locali commerciali per euro 14.689; prezzo di cessione alloggi con versamenti rateali euro 30.195; rimborso spese lavori euro 20.422; rimborso spese legali euro 31.932; compensi per gestioni condominiali euro 33.992; altre voci per euro 143.919.

La voce "Crediti verso acquirenti alloggi E.R.P." (assegnatari alloggi ex ATER ed ex Demanio dello Stato) evidenzia il residuo credito, per rate di capitale e interessi non scadute al 31.12.2016 sorto a fronte delle cessioni di alloggi E.R.P. fatte a tutto il 2016, ai sensi della Legge 560/93.

I crediti in discorso, al momento dell'effettivo incasso (rientro), dovranno essere versati nel c/c aperto a Firenze in Banca d'Italia; trovano quindi riscontro nella corrispondente voce del passivo, iscritta per euro 1.249.624, 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".

I *crediti tributari* ammontano ad euro 187.372 e si riferiscono:

- per euro 8.879 a credito per IRES a rimborso per mancata deduzione dell'IRAP relativa alle spese del personale dipendente e assimilato per gli esercizi 2007/2011, come da istanza presentata in data 05/02/2013 ai sensi dell'art. 2 comma 1-quarter D.L. 201/2011; al 31/12/2016 non è ancora pervenuto il rimborso della quota relativa agli anni 2010/2011;
- per euro 5.804 a ritenute alla fonte su interessi attivi al 31/12/2016;
- per euro 127.937 ad acconti IRES versati anno 2016 applicando le percentuali previste dalla legge;
- per euro 43.431 ad IRAP relativa agli acconti effettuati nel corso dell'anno 2016 applicando le percentuali previste dalla legge;
- per euro 1.321 ad imposta sostitutiva rivalutazione TFR anno 2016.

I *crediti per imposte anticipate (IRES)* ammontano ad euro 52.443:

Imposte anticipate	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione dell'esercizio
Imposte anticipate per differenze temporanee	437.027	0	52.443
Totale imposte anticipate	437.027	0	52.443

Le *imposte anticipate (IRES)* sono state calcolate tenendo conto dell'aliquota di presumibile riversamento pari al 12% sulle differenze temporanee tra il valore di bilancio ed il valore fiscale delle attività e passività. Le imposte anticipate sono state stanziare ritenendo ragionevolmente certa l'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad utilizzare.

Nella tabella che segue sono indicate le informazioni relative alle imposte anticipate, rilevate nel conto economico con un effetto positivo netto sul risultato di esercizio per euro 52.443.

Variazioni dell'esercizio - dettaglio	esercizio corrente		
	Ammontare	Aliquota %	Effetto Fiscale
Differenze Temporanee			
Stanziamenti di Imposte Anticipate			
Accantonamento F.do disagio economico	15.461	12%	1.855
Accantonamento contenzioso in corso	165.001	12%	19.800
Accantonamento manutenzione stabili	254.799	12%	30.576
Indennità amministratori non pagate entro l'esercizio	1.765	12%	212
Totale	437.026	12%	52.443

Si segnala che l'art. 1 comma 89 L. 28/12/2015 n. 208 (legge di stabilità 2016) ha esteso con effetto dallo 01/01/2016 l'agevolazione di cui all'art 6, lett. c-bis D.P.R. n. 601/73 anche alle società "in house providing" operanti all'01/01/2013 e aventi le stesse finalità sociali degli istituti case popolari comunque denominati.

Conseguentemente, sulla base del dato letterale del nuovo testo del citato art. 6 D.P.R. 601/73, dallo 01/01/2016 Arezzo Casa ha beneficiato della riduzione del 50% dell'aliquota IRES ordinaria che, a decorrere dallo 01/01/2017, è stabilita nella misura del 24 per cento.

I *crediti verso la Regione Toscana* per complessivi euro 6.064.918 sono iscritti a fronte di finanziamenti approvati ma non erogati. La liquidazione degli stati di avanzamento dei cantieri in corso di esecuzione è stata effettuata da questa Società nel rispetto dei contratti di appalto stipulati con le imprese appaltatrici e con i professionisti.

Si precisa in proposito che le modalità di erogazione dei finanziamenti sono così stabilite:

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

Per le problematiche derivanti dall'applicazione dei vincoli dovuti al rispetto del "patto di stabilità", la Regione dispone bonifici a favore dei vari soggetti gestori con ritardi medi di circa un anno rispetto alle richieste pervenute.

Tali crediti sono riepilogati nella tabella seguente:

Crediti Regione Toscana	Finanziato	Erogato	Da Erogare
Edilizia Agevolata			
S. Giovanni Valdarno	€ 930.523	€ 651.366	€ 279.157
Castel S. Niccolò	€ 1.054.510	€ 738.157	€ 316.353
	€ 1.985.033	€ 1.389.523	€ 595.510
Finanziamento per sviluppo e qualificazione erp			
Misura "b" D.C.R. 43/2009 D.D. 5110/2009	€ 7.207.701	€ 5.365.477	€ 1.842.224
Misura "c" D.C.R. 43/2009 D.D. 5110/2010	€ 1.169.719	€ 292.430	€ 877.289
	€ 8.377.420	€ 5.657.907	€ 2.719.513
Finanziamento Abbattimento Barriere			
Architettoniche DGR 1065/2011	€ 461.204	€ 230.602	€ 230.602
	€ 461.204	€ 230.602	€ 230.602
Finanziamento fondi ex Gescal			
Interventi localizzati DGR 337/2015	€ 889.275	€ -	€ 889.275
Poppi Piazza della Libertà	€ 129.228	€ 128.145	€ 1.083
	€ 1.018.503	€ 128.145	€ 890.358
Finanziamento programma recupero alloggi ERP			
DGR n. 6210/2015			
lettera a)	€ 352.346	€ 129.732	€ 222.614
lettera b)	€ 1.617.573	€ 347.252	€ 1.270.321
	€ 1.969.919	€ 476.984	€ 1.492.935
Finanziamento piano Nazionale Edilizia Abitativa			
DPCM 16/07/2009 Montevachi Levanella	€ 1.360.000	€ 1.224.000	€ 136.000
	€ 1.360.000	€ 1.224.000	€ 136.000
Totale	15.172.079	9.107.161	6.064.918

I crediti verso Condomini gestiti sono pari ad euro 242.887 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 763.226 rappresentano la somma dei crediti vantati da questa Società nei confronti dei Comuni del Lode di Arezzo.

Ai sensi dell'articolo 11 comma 6 lett. j) D.Lgs 118/2011 sono state effettuate le verifiche e le attestazioni relativamente ai reciproci rapporti di debito/credito ancora aperti al termine dell'esercizio.

Gli altri crediti (euro 567.954) sono dettagliati come segue:

Altri Crediti	Importo
Crediti causa cantiere Capolona edilizia agevolata	33.416
Anticipazioni e crediti diversi	36.182
Anticipi a legali per pratiche morosità in corso	89.876
Credito verso Assicurazione per alloggio incendiato	7.272
Crediti verso Comuni per contributi prevenzione sfratti	238.337
Crediti verso Ministero Beni Culturali	159.471
Crediti per transazione cantiere Bucine L'Abetina	3.400
Totale Altri Crediti	567.954

Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti

Esistenza Iniziale	33.928
Utilizzi dell'Esercizio	33.928
Accantonamenti dell'esercizio	4.786
Valore al 31/12/2016	4.786

Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti Minimi

Esistenza Iniziale	512.626
Utilizzi dell'Esercizio	-
Accantonamenti dell'esercizio	743.742
Valore al 31/12/2016	1.256.368

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.

Area geografica	Provincia di Arezzo	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.423.952	2.423.952
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	187.372	187.372
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	52.443	52.443
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	7.638.985	7.638.985
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	10.302.752	10.302.752

C IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 9.093.147 (€ 4.444.242 nel precedente esercizio).

Sono iscritte al valore nominale con rilevazione degli interessi maturati in base al principio della competenza.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	4.440.779	4.648.739	9.089.518
Denaro e altri valori in cassa	3.463	166	3.629
Totale disponibilità liquide	4.444.242	4.648.905	9.093.147

Le disponibilità liquide sono dettagliate come segue:

DISPONIBILITA' LIQUIDE	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione d'esercizio
C/c bancari con destinazione non vincolati	6.578.879	1.828.563	4.750.316
C/c bancari con destinazione vincolata	2.447.038	2.447.038	-
C/c postali	63.601	165.178	- 101.577
Danaro e valori in cassa	3.629	3.463	166
Totale disponibilità liquide	9.093.147	4.444.242	4.648.905

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 L. 560/93 che dal residuo gettito canoni ex L.R. 96/96 art. 23). Gli stessi importi sono rilevati fra i Risconti Passivi.

La residua liquidità, depositata sui conti correnti bancari e postali è destinata a fronteggiare gli impegni a breve iscritti nel passivo del bilancio. L'entità della giacenza al 31/12/2016 è influenzata dall'erogazione di due mutui ipotecari contratti per finanziare i lavori inerenti alla realizzazione di n. 59 alloggi in proprietà piena o superficiaria (Foiano della Chiana ex Tab; San Giovanni Valdarno Cetinale; Castel san Niccolò ex Collegio Salesiano) il cui costo era coperto solo parzialmente dai contributi regionali. La liquidazione degli stati d'avanzamento e di ogni altra spesa utile al completamento dei cantieri sono state fronteggiate mediante l'utilizzo dei fondi della legge 560/93 e della Legge 96/96. Della giacenza complessiva pari ad euro 6.579.879 euro 5.225.471 saranno utilizzati secondo le finalità previste dalla legislazione vigente.

	Data erogazione	Importo erogato	Durata
Chianti Banca Credito Cooperativo	15/07/2016	3.000.000	20 anni
Nuova Banca Etruria Spa	02/08/2016	800.000	20 anni
		3.800.000	

D) Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 55.974 (€47.413 nel precedente esercizio).

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

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

RISCONTI ATTIVI	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	Esercizio corrente
Premi assicurativi	36.889	16.507	53.396
Altri risconti attivi	10.524	-7.946	2.578
Totale ratei e risconti attivi	47.413	8.561	55.974

Totale Attivo

40.485.417

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

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari ad € 5.605.099 (€ 5.493.234 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			3.120.000
Riserva legale	23.668	0	2.731		26.399
Riserva Statutaria	23.668	0	2.731	0	26.399
Altre riserve:		0	0		
- Riserva rischi generici stima	1.409.906	0	0	0	1.409.906
- Riserva straordinaria manutenzione	426.029	0	49.160	0	475.189
- Riserva rivalutazione DL 185/2008	435.340	0	0	0	435.340
Totale	5.438.611	0	54.623		5.493.234
Utile/Perdita d'esercizio	54.623	0		111.864	111.864
Totale Patrimonio Netto	5.493.234	0		111.864	5.605.099

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

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

	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	3.120.000	Capitale		-
Riserve di rivalutazione	435.340	Utili	A-B	435.340
Riserva legale	26.399	Utili	A-B	-
Riserve statutarie	26.399	Utili	A-B	26.399
Totale	3.608.138			
Quota non distribuita				461.739

La riserva legale accantonata ai sensi dell'art. 2430 del codice civile potrà essere resa disponibile al momento del raggiungimento del quinto del capitale sociale.

Origine, possibilità di utilizzo e distribuitività delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Riserva straordinaria	475.191	Utili	A-B-D	475.191
Riserva da conferimento	1.409.906	Capitale	A-B	-
Totale	1.885.097			
Residua quota disponibile				475.191

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 – D per altri vincoli statuari.

B) Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 699.552 (€ 247.563 nel precedente esercizio).

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	Totale fondi per e oneri
Valore di inizio esercizio	247.563	247.563
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamenti nell'esercizio	538.082	538.082
Utilizzo nell'esercizio	86.094	86.094
Totale variazioni	451.988	451.988
Valore di fine esercizio	699.552	699.552

Sono composti e variati come segue:

FONDI PER RISCHI ED ONERI	Esercizio precedente	Utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
F.do rischi cause in corso	120.000	-	-	120.000
F.do disagio economico art. 32-bi L.R. 96/96	15.684	-	15.461	31.145
F.do indennità di mora	61.879	1.646	18.373	78.606
F.do controversia INPS Arezzo	50.000	50.000	215.001	215.002
F.dp manutenzione stabili	-	-	254.799	254.799
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	247.563	51.646	503.634	699.552

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, sempre che possa essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione stessa.

Le variazioni di stima sono riflesse nel conto economico del periodo in cui sono avvenute.

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

Nel corso del 2016, in esito alla ricognizione ed al costante monitoraggio dei contenziosi in corso, sulla base dell'evoluzione processuale delle controversie pendenti, non è stato ritenuto necessario operare ulteriori accantonamenti;

Fondo Sociale Situazioni Disagio Economico 0,50% delle entrate annue dei canoni di locazione previsto dalla Legge Regionale 96/96 articolo 32 bis modificata dalla Legge Regionale n. 41/2015;

Fondo svalutazione crediti per indennità di mora che 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 96/96;

Fondo controversia INPS comprende l'accantonamento delle somme pretese dall'INPS in attesa della sentenza di appello che si terrà a Firenze in data 15/06/2017 al netto delle somme già liquidate con riserva di ripetizione pari ad euro 84.447;

Fondo manutenzione stabili accoglie l'accantonamento effettuato per i lavori di manutenzione straordinaria deliberati dalle Assemblee Condominiali in fabbricati in cui sono inseriti alloggi a locazione vedi tabella di riepilogo;

Gruppo	Indirizzo	Numero totale alloggi	Importo totale manutenzione straordinaria	Numero alloggi a locazione	Importi di nostra spettanza
376	Montevarchi Via Piave 134/144	23	76.873	18	60.262
417	Subbiano Via Togliatti 13-15	12	127.307	8	83.240
372	San Giovanni Valdarno Via Peruzzi 21	25	248.732	13	111.297
					254.799

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".

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 682.460 (€ 660.056 nel precedente esercizio).

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	660.056
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamenti nell'esercizio	85.698
Utilizzo nell'esercizio	63.294
Totale variazioni	22.404
Valore di fine esercizio	682.460

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

D) Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività al valore nominale per complessivi € 8.337.185 (€ 4.698.011 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	-	3.756.756	3.756.756
Debiti verso fornitori	1.031.756	- 397.420	634.336
Debiti tributari	261.248	- 30.238	231.010
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	43.505	5.565	49.070
Altri debiti	3.361.502	3.334.663	3.666.013
Totale	4.698.011	6.669.326	8.337.185

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 31/12/2016	AL 31/12/2015	DIFFERENZE
D.04 DEBITI VERSO BANCHE	258.442	1.033.766	2.464.548	3.756.756	0	+3.756.756
D.07 DEBITI VERSO FORNITORI	634.336			634.336	1.031.756	-397.420
D.12 DEBITI TRIBUTARI	231.010			231.010	261.248	-30.238
D.13 DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVID.	49.070			49.070	43.505	+5.565
D.14 ALTRI DEBITI						
Gestione.Spec. Reg.ex CER non vinc.art. 25 L.513/77	779			779	779	0
Gestione.Spec. L.560/93		451.952		451.952	326.303	+125.649
Gestione Speciale rientri vincolati a scadere	112.000	448.000	689.624	1.249.624	1.361.244	-111.620
Fondo sociale regionale ERP 0,50% fino al 31/03/2015	200.000	125.885		325.885	257.611	+68.274
Fondo residuo gettito canoni	161.007			161.007	106.341	+54.666
Fondo sociale regionale 1%	91.937			91.937	61.014	+30.923
Depositi cauzionali	25.000	100.000	365.710	490.710	482.543	+8.167
Comuni LODE di Arezzo contratto di servizio	408.207			408.207	404.733	+3.474
Debiti diversi	295.373			295.373	277.916	+17.457
Misura sperimentale sfratti Finanziamento Regionale	21.629			21.629	0	+21.629
Misura sperimentale sfratti Finanziamento Ministeriale	168.910			168.910	83.018	+85.892
totale altri debiti D.14	1.484.063	1.126.616	1.055.334	3.666.013	3.361.502	+304.511
TOTALE DEBITI D.	2.656.921	2.160.382	3.519.882	8.337.185	4.698.011	+3.639.174

Debiti – Ripartizione per area geografica

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

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	3.756.756	3.756.756
Debiti verso fornitori	634.336	634.336
Debiti tributari	231.010	231.010
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	49.070	49.070
Altri debiti	3.666.013	3.666.013
Debiti	8.337.185	8.337.185

Debiti verso banche

I debiti per *mutui passivi* comprendono:

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

Debiti Verso Banche (mutui passivi)	Scadenti entro l'esercizio successivo	Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo
Mutuo ipotecario 25 alloggi San Giovanni Valdarno e 22 alloggi Castel San Niccolò	203.886	815.545	1.673.497
Mutuo ipotecario 12 alloggi in Foiano della Chiana	54.556	218.221	791.051
Totale	258.442	1.033.766	2.464.548

Per la scelta degli istituti di credito questa società ha esperito due gare, una pubblica ed una a trattativa privata, entrambe andate deserte; a quel punto, come consentito dalla legge, sono state contattate direttamente le uniche due banche disponibili sulla piazza di Arezzo negoziando i mutui alle migliori condizioni possibili.

Debiti verso fornitori

Tale voce rispecchia l'ammontare complessivo delle fatture ricevute ma non ancora saldate.

Sono variati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Debiti verso fornitori	634.336	1.031.756	- 397.420

Debiti Tributari

Sono variati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
DEBITI TRIBUTARI			
IVA a debito da dichiarazione annuale	52.653	48.931	3.722
Erario c/ritenute da versare lavoro autonomo	5.237	4.962	275
Erario c/ritenute da versare lavoro dipendente	30.008	24.767	5.241
Erario c/ritenute da versare collaboratori	- 129	427	- 556
Erario c/ritenute su rivalutazione TFR	1.821	1.467	354
Erario c/ritenute da versare liquidazione TFR	-	3.892	- 3.892
Imposta di bollo fatture emesse	262		262
Imposta di bollo Libro Giornale	704	672	32
	90.556	85.118	5.438

Debiti per imposte su reddito d'esercizio

Sono variati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Ires	87.687	132.700	- 45.013
Irap	52.767	43.431	9.336
	140.454	176.131	- 35.677

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

Gli importi per ritenute corrispondono a quanto versato entro il 16 Gennaio 2017.

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Sono variati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Debiti verso enti previdenziali	49.070	43.505	5.565

L'importo di euro 49.070 è composto da:

- euro 3.949 per contributi INPS IVS e contributi minori versati entro il 16 Gennaio 2017;
- euro 3.585 per contributi INPS Solidarietà versati entro il mese di Gennaio 2017;
- euro 922 per contributi INPS compensi collaboratori versati dalla Società nel mese di Gennaio 2017;
- euro 496 per piccoli prestiti INPDAP versati entro il mese di Gennaio 2017;
- euro 39.953 per oneri previdenziali INPDAP su retribuzioni dei dipendenti del mese di Dicembre 2016 versati dalla Società nel mese di Gennaio 2017;
- euro 164 per trattenute sindacali effettuate sulle retribuzioni del mese di Dicembre 2016.

Altri debiti

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
ALTRI DEBITI			
Verso Comuni soci	408.207	404.733	3.474
Verso Regione Toscana fondi vincolati	1.031.560	752.048	279.512
Verso Regione Toscana rientri vincolati a scadere	1.249.624	1.361.244	- 111.620
Verso assegnatari e locatari per depositi cauzionali	490.710	482.543	8.167
Verso altri	485.912	360.934	124.978
	3.666.013	3.361.502	304.511

Il debito verso Comuni Lode per canone di concessione, pari a euro 408.207 esprime il residuo versamento da effettuare nella cassa dei Comuni in virtù del contratto di servizio attualmente in vigore.

Il debito verso Regione Toscana fondi vincolati Gestione Speciale pari a euro 1.031.560 (artt. 4 e 10 del D.P.R. 30.12.1972, n. 1036 e art. 25, Legge 8.8.1977, n. 513), esprime l'ammontare degli incassi derivanti dalla cessione di alloggi E.R.P. e da riversare nei conti vincolati presso la Tesoreria Provinciale dello Stato di Firenze. Sono inclusi gli incassi derivanti dalle rinunce al diritto di prelazione sul riacquisto degli immobili (art.28 comma 9, Legge 513/77) nonché dai versamenti da effettuare a favore dei fondi di cui all'art. 23 L.R. n. 96/96.

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 2016 si è provveduto alla rendicontazione delle risorse disponibili.

Parte delle somme derivanti dalle disposizioni di cui alle leggi 96/96 e 560/93 è stata utilizzata nel corso dell'esercizio per liquidare gli stati di avanzamento degli interventi in corso, in attesa delle erogazioni regionali che a causa della normativa vigente, ed in particolare come già accennato del cosiddetto Patto di Stabilità, risultano sempre più tardive. Questa modalità di utilizzo permette di evitare controversie, blocco dei lavori e richiesta di interessi da parte delle imprese appaltatrici.

I debiti espressi nel bilancio 2016 rappresentano gli incassi derivanti dai versamenti degli utenti che al momento del contratto di vendita hanno optato per un pagamento rateale del prezzo d'acquisto; per gli alloggi Ex Ater è pari ad euro 98.205, per gli alloggi Ex Demanio ammonta ad euro 13.415, le riscossioni per il diritto di prelazione ai sensi della stessa Legge 560/93 ammontano ad euro 15.942; i compensi per la gestione rientri 1,5% sono pari a euro 1.913.

I debiti da versare al momento dei rientri corrispondono all'ammontare non scaduto (euro 1.249.624) dei crediti per capitale e interessi da cessione di alloggi emessi nell'esercizio 2016, mentre l'ammontare

scaduto e non incassato è commentato fra gli altri crediti del circolante.

I debiti per Fondo Sociale ERP 0,50% euro 325.885; Fondo residuo gettito canoni euro 147.159; Fondo Sociale Regionale ERP 1% euro 91.937 esprimono l'ammontare delle contabilizzazioni previste dalla Legge Regionale 96/96, da riversare nei conti vincolati presso la Tesoreria Provinciale dello Stato di Firenze.

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale n. 41/2015 che ha modificato ed integrato la Legge Regionale n. 96/1996 è stato soppresso l'articolo che prevedeva l'accantonamento relativo al Fondo Sociale ERP pari allo 0,50% del valore locativo degli alloggi.

Restano invece confermati l'accantonamento al Fondo Sociale Regionale ERP, calcolato nella misura dell'1% delle entrate dai canoni di locazione, ed il calcolo del residuo da Gettito Canoni, entrambi da destinare alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso.

Debiti verso Regione Toscana	Rientri vincolati art. 25 co.3 legge 513/77	Rientri vincolati Legge 560/93	Rientri non vincolati	Totale
Verso "Gestione Speciale" per versamenti da effettuare:				
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/c 1804 Lg.96/96	417.822		779	418.601
Alla Tesoreria Provinciale dello Stato c/c 1988 Lg. 560		612.959		612.959
Totale debito per Gestione Speciale	417.822	612.959	779	1.031.560

Da versare al momento dei rientri:

Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi			1.249.624
---	--	--	------------------

I debiti per Depositi Cauzionali utenti rappresentano l'importo complessivo delle cauzioni versate dagli utenti al momento della consegna degli alloggi ERP (490.710).

I debiti nei confronti dei beneficiari sono relativi ai finanziamenti per il sostegno alla locazione per la prevenzione degli sfratti per morosità, si riferiscono agli stanziamenti previsti dal D.G.R. Toscana n 664 del 12/07/2016 per euro (21.629) ed euro (168.910) D.G.R.Toscana 14/05/2014 e rappresentano l'importo al 31/12/2016 non ancora erogato.

Nella voce residuale relativa agli altri debiti sono comprese le somme dovute ad associazioni di inquilini per euro (6.029), mentre euro (3.650) rappresentano il Fondo di Garanzia Agenzia Casa non utilizzato per sopperire all'inadempimento del conduttore nel pagamento delle mensilità e del deposito cauzionale iniziale, ed euro (24.194) sono debiti verso condomini gestiti. La restante parte rappresenta i debiti nei confronti del personale dipendente per salario accessorio previsto dal CCNL dei dipendenti come definito dagli accordi integrativi aziendali da erogare nel corso dell'anno 2017.

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 contratti per finanziare gli interventi costruttivi a canone calmierato di Castel San Niccolò, Foiano della Chiana e San Giovanni Valdarno.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	3.756.756	3.756.756		3.756.756
Debiti verso fornitori			634.336	634.336
Debiti tributari			231.010	231.010
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			49.070	49.070
Altri debiti			3.666.013	3.666.013
Totale debiti	3.756.756	3.756.756	4.580.429	8.337.185

E) Ratei e Risconti passivi

Non si rilevano ratei passivi.

I risconti passivi ammontano complessivamente a euro 25.161.120 (euro 24.538.172 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. Di seguito si espone il dettaglio dei risconti passivi iscritti in bilancio.

Risconti Passivi	Importi
Fondi vincolati Legge 96/96	
Banca d'Italia c/1804	460.829
Finanziamenti da localizzare post collaudo	55.879
Finanziamenti da localizzare	1.907.463
Fondi vincolati ex Gescal	
Fondi Ex Gescal	849.954
Fondi Vincolati Cassa DD.PP.	
Cantiere ex Casa del Fascio	25.661
Fondi vincolati Legge 560/93:	
Banca d'Italia c/1988	1.986.209
Rate lavori cantieri in corso al 31/12/2016	5.104.702
Rate lavori cantieri in corso da liquidare	2.167.123
Finanziamenti da localizzare	70.869
Finanziamento Contratto di Quartiere Sansepolcro	257.017
Finanziamento Edilizia Agevolata	159.471
Finanziamento Comune di Arezzo S. Gemignano	29.455
Finanziamento Misura "B" DGR 323/2010 lettera b)	7.216.524
Finanziamento Misura "B" DGR 323/2010 lettera c)	1.169.719
Finanziamento DGR 1065/2011 barriere architettoniche	461.205
Finanziamento cantiere Subbiano S. Mama	22.000
Finanziamento per cantiere Bucine da Assicurazione	17.933
Finanziamento DPCM 16/07/2009 DGRT 58/2011	1.360.000
Finanziamento DL 28/03/2014 n. 47 DGRT n. 6210/2015 lettera a)	222.615
Finanziamento DL 28/03/2014 n. 47 DGRT n. 6210/2015 lettera b)	1.617.573
	25.161.120

Totale Passivo

40.485.417

Informazioni sul Conto Economico

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

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

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzata nel 2016 ammonta ad euro 7.050.289 (euro 6.160.312 esercizio precedente).

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio precedente	Valore esercizio corrente	Variazione
Locazioni immobili in concessione	3.765.224	3.971.807	206.583
Amministrazione e Manutenzione stabili	554.983	589.642	34.659
Servizi a comune Fabbricati	796.108	952.725	156.617
Canoni alloggi proprietà	125.017	105.196	- 19.821
Ricavi delle prestazioni per interventi edilizi	-	5.753	5.753
Compensi tecnici interventi edilizi	110.473	333.478	223.005
Altri rimborsi e proventi	808.507	1.091.687	283.180
Totali	6.160.312	7.050.288	889.976

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
Provincia di Arezzo	7.050.288
Totale	7.050.288

Il DLgs. 139/2015 ha stabilito che, partire dai bilanci dal 2016 in poi l'area straordinaria non abbia più autonoma evidenza a Conto economico. Come conseguenza e come indicato dall'OIC 12 i proventi non finanziari di natura non ordinaria sono esposti nella voce residuale A5 "Altri ricavi e proventi". Si è provveduto a rettificare anche le voci di bilancio dell'esercizio precedente per ottenere un confronto omogeneo dei dati.

A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ricavi da locazione immobili in concessione euro 3.854.532 (€ 3.616.886 esercizio precedente).

La voce è composta come segue:

Ricavi da locazione immobili di proprietà	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Canoni alloggi di proprietà di terzi	3.815.664	3.564.243	251.421
Canone oggettivo art. 15 lett. b) Contratto Servizio	15.096	32.534	- 17.438
Canone oggettivo art. 15 lett. c) Contratto Servizio	8.171	6.360	1.811
Alloggio equo canone Comune di Cortona	-	3.837	- 3.837
Alloggio equo Canone Comune di Castiglion Fiorentino	1.980	-	1.980
Indennità occupazione abusiva L.96/96 art. 34	13.621	9.912	3.709
Totale	3.854.532	3.616.886	237.646

I ricavi da canoni di locazione alloggi in concessione hanno subito un incremento pari ad euro 237.646 dovuto all'integrale applicazione della Legge n. 41/2015 art. 25 che ha rideterminato il canone minimo degli alloggi ERP portandolo da 12,91 euro a euro 40,00 mensili, ed alla revisione dei canoni a seguito dell'aggiornamento biennale dei redditi degli assegnatari.

Nell'anno 2016 si è provveduto alla consegna di n. 35 nuovi alloggi, qui di seguito il dettaglio:

- Gr. 567 Arezzo San Gemignano 19 alloggi
- Gr. 576 Poppi Badia Prataglia Via Nazionale n. 57 10 alloggi
- Gr. 579 Bucine Via Martiri di Belfiore 6 alloggi

Nel corso dell'esercizio sono stati riconsegnati n. 130 alloggi recuperati e risanati nel rispetto delle nuove normative sulla sicurezza degli impianti e l'adeguamento ai nuovi standard abitativi utilizzando linee diverse di finanziamento: Legge 560/93, Legge 80/2014 - lettera a) ed infine fondi derivanti dai canoni di locazione.

Al 31/12/2016 risultavano sfitte n. 75 unità immobiliari in quanto necessitanti di interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento che saranno oggetto del programma di manutenzione nell'anno 2017.

La media mensile degli alloggi locati con *canone calcolato ai sensi alla Legge 96/96* è pari a 2974 unità immobiliari ed ha prodotto un ricavo pari ad euro 3.657.357.

Conseguentemente il canone medio mensile per alloggio locato è passato dai 96,46 euro del 2015 ai 102,48 dell'esercizio 2016; la ripartizione del canone per fasce di reddito nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

Tipo Canone	Descrizione	Numero alloggi	Canone annuo 2016	Canone medio mensile 2016
1	Canone sociale	293	140.640	40,00
A	Canone sociale 7%	659	388.362	49,11
B	Canone protetto 12%	1.597	1.896.660	98,21
C	Canone protetto 14%	375	1.013.028	210,39
D	Canone massimo 16%	33	179.815	424,37
K	Redditi non dichiarati	3	17.438	484,38
X	Canone oggettivo	10	21.414	178,45
	Totale (valore medio)	2.974	3.657.357	106,92

Nell'esercizio sono stati inoltre emessi canoni di locazione per euro 40.227 relativi ai 10 alloggi in Arezzo - La Meridiana, determinati ai sensi della L. 431/98 con un canone medio mensile pari ad euro 335.

Sono stati inoltre fatturati nell'esercizio euro 118.080 relativamente ai 50 alloggi destinati alle Forze dell'Ordine ugualmente ubicati in Arezzo - La Meridiana. I canoni, 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 12/07/1991, hanno prodotto un valore medio mensile di euro 197.

I *canoni oggettivi* da fatturare ai Comuni ammontano ad euro 23.267 sono stati calcolati in base a quanto disposto dall'Articolo 15 punto 3 lettere b) e c) del contratto di servizio sottoscritto in data 12 Novembre 2010.

Nel corso dell'anno 2015 il Comune di Castiglion Fiorentino ha trasferito a questa Società la gestione di un alloggio sito in Via Beato Mansueto n.15, per il quale sono stati fatturati canoni pari ad euro 1.980 calcolati applicando la Legge dell'Equo Canone sino alla data del 29/09/2016. Il canone medio mensile risulta essere stato di euro 220.

Nell'esercizio sono stati rilevati inoltre ricavi per indennità di occupazione abusiva (Legge 96/96, art. 34) per un importo di euro 13.621 relativamente a n. 4 alloggi. Il pagamento dell'indennità non costituisce titolo legittimante alla detenzione dell'alloggio da parte dell'occupante stesso.

Ricavi da locazione immobili di proprietà euro 105.196 (€ 125.016 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	31.886	39.736	-	7.850
San Giovanni Valdarno Località Cetinale	34.803	46.493	-	11.690
Foiano della Chiana ex Tab	38.507	38.787	-	280
	105.196	125.016	-	19.820

Ricavi da locazione locali ad uso diverso di abitazione di proprietà di terzi euro 117.275 (€ 114.620 nel precedente esercizio)

La voce è composta come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio	
Ricavi da locazione locali uso diverso abitazione	117.275	114.620		2.655
	117.275	114.620		2.655

Corrispettivi e rimborsi di Amministrazione euro 421.905 (euro 427.496 nel precedente esercizio), la composizione delle singole voci è così costituita:

- euro 1.913 quale corrispettivo riconosciuto ad Arezzo Casa S.p.A. dalla Regione Toscana per la gestione contabile-amministrativa dei rientri finanziari ex art. 10 D.P.R. 1036/1972 (1,50% degli importi incassati nell'anno delle cessioni di alloggi di E.R.P. e dei canoni di locazione ante 1997);
- euro 5.645 quale rimborso spese riconosciuto ad Arezzo Casa S.p.A. dalla Regione Toscana per la gestione contabile-amministrativa dei contributi al sostegno della locazione, in percentuale degli importi effettivamente utilizzati;
- euro 224.995 per i compensi riconosciuti ad Arezzo Casa quale amministratore di condomini;
- euro 3.806 per i corrispettivi dovuti dai cessionari di alloggi per servizi e rimborsi spese di amministrazione;
- le rimanenti voci riguardano rimborsi di spese addebitate agli utenti quali spese per procedimenti legali (53.632), spese assicurazione stabili (15.035), spese spedizione e stampa fatture (37.370), corrispettivi per fiscalità condomini gestiti (6.665); euro (9.080) per rimborso imposta di bollo su fatture emesse; euro (53.491), per rimborso imposta di registro e di bollo per rinnovi contratti locazione ed euro (10.273) per rimborsi spese postali.

Ricavi per manutenzione stabili rimborsi da parte di compagnie assicurative per danni ai fabbricati (50.937) ed euro (116.799) per rimborso di parte dei lavori di pronto intervento riconosciuti a carico dell'utenza come da regolamento.

Ricavi per rimborsi gestione dei servizi fabbricati a locazione (euro 952.725) corrispondono alle quote addebitate e rendicontate agli utenti per la gestione dei servizi (acqua, luce,ascensore, riscaldamento etc.)

Ricavi delle prestazioni per interventi edilizi (euro 5.753) riguardano il saldo dei compensi tecnici riconosciuti a questa Società in sede di collaudo tecnico-amministrativo del Contratto di Quartiere II di Sansepolcro.

A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Capitalizzazione costi attività tecnica euro 333.478 (€ 110.473 nel precedente esercizio) tale voce comprende i compensi ammessi dalla Regione Toscana per le attività tecniche svolte all'interno della Società: euro 47.501 per interventi costruttivi ed euro 285.977 per interventi di manutenzione straordinaria e di risanamento.

A.5 a) Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi euro 1.091.687 (€ 808.507 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio corrente	Valore esercizio precedente	Variazione
Altri			
Rimborsi spese istruttoria pratiche diverse	2.980	1.215	1.765
Rimborsi spese imposta di bollo e registro	1.517	569	948
Altri rimborsi e proventi	156.395	90.609	65.786
Rimborsi da INAIL per infortuni dipendenti	9.251	11.165	- 1.914
Applicazione sanzione L.R. 96/96 art. 28 e 37	49.322	516	48.806
Rimborsi per Gestione certificati bianchi	2.015	1.632	383
Rimborsi per incentivi c/Termico	15.711	11.688	4.023
Proventi derivanti recupero crediti imputati a perdita es. prec.	355.078	350.478	4.600
Proventi derivanti da componenti positivi relativi ad es. prec.	499.418	340.634	158.784
	1.091.687	808.507	283.181

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

Detti costi ammontano complessivamente a euro 37.556 (€ 37.777 nel precedente esercizio) e si riferiscono all'acquisto di cancelleria e stampati (21.496) carburanti e lubrificanti per automezzi (3.505) altri acquisti di materiali di consumo (1.231) ed euro (11.324) per costi acquisto carta per fotocopie e costo copie.

B.07) Costi per Servizi

La voce, pari a euro 2.725.209 (€ 2.338.979 nel precedente esercizio), comprende tutti i costi derivanti dall'acquisizione di servizi nell'esercizio dell'attività ordinaria dell'impresa.

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente	Variazioni
a) Amministrazione e funzionamento			
Compensi organi sociali	€ 65.991	€ 63.470	2.521
Contributi previdenziali collaboratori	€ 7.127	€ 6.801	326
Costi Agenzia lavoro interinale	€ -	€ 135	-135
Spese servizi sede	€ 40.952	€ 46.670	-5.718
Spese postali e telefoniche	€ 29.321	€ 26.396	2.925
Spese per inserimento elenchi telefonici	€ 1.200	€ 799	401
Gestione sistema informatico	€ 21.728	€ 13.296	8.432
Spese partecipazione concorsi e seminari	€ 10.170	€ 7.739	2.431
Consulenze e prest.professionali	€ 1.932	€ 6.604	-4.672
Gestione automezzi	€ 5.582	€ 6.169	-587
Buoni pasto al personale dipendente	€ -	€ 2.397	-2.397
Spese per assicurazioni C.d.A.	€ -	€ 1.389	-1.389
Rimborsi spese trasferte	€ 1.398	€ 1.810	-412
Spese gestione sistema qualità	€ 4.377	€ 5.503	-1.126
Spese varie di amministrazione	€ 575	€ 432	143
Spese per Organismo di Vigilanza	€ 6.118	€ 6.824	-706
Fondo spese Organismo di Vigilanza	€ 1.602	€ 2.292	-690
Spese per valutazione rischi aziendali	€ 1.113	€ 707	406
Convenzione con Federcasa accesso Anagrafe Tributaria	€ 618	€ 2.382	-1.764
Totale Amministrazione e funzionamento	€ 199.804	€ 201.815	-€ 2.011
b) Gestione Immobiliare:			
<i>- Spese di Amministrazione</i>			
Assicurazione alloggi e locali	€ 85.777	€ 76.833	8.944
Stampa, spedizione e rendicontazione fatture	€ 31.509	€ 34.356	-2.847
Spese per riscossione RID	€ -	€ 12	-12
Procedimenti legali nei confronti di assegnatari	€ 29.751	€ 15.807	13.944
Quote amministrazione alloggi condomini	€ 28.053	€ 26.145	1.908
Spese legali atti vari	€ 31.281	€ 2.980	28.301
Rimborsi diversi	€ 16.366	€ 499	15.867
Rimborso canone affitto	€ 13.186	€ 984	12.202
Spese traslochi e custodia mobili	€ -	€ 823	-823
Spese Agenzia Sociale per l'Affitto	€ 7.775	€ 17.665	-9.890
Spese pubblicazione gara mutuo bancario	€ -	€ 3.975	-3.975
Spese per stipula mutui bancari	€ 89.034	€ -	89.034
	€ 332.732	€ 180.079	€ 152.653
<i>Manutenzioni ordinarie straordinarie</i>			
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	€ 836.025	€ 383.496	452.529
Manutenzioni straordinarie e programmate	€ 391.040	€ 792.948	-401.908
Manutenzioni per ripristino alloggi di risulta	€ 8.914	€ -	8.914
Manutenzioni alloggi in proprietà	€ 3.456	€ 1.800	1.656
Manutenzioni straordinarie per ripristino danni eventi atmosferici	€ 45.356	€ -	45.356
	€ 1.284.791	€ 1.178.244	€ 106.547
<i>- Spese per servizi fabbricati a locazione</i>			
Spese per servizi	€ 877.365	€ 767.086	110.279
<i>- Altri servizi per gestione immobiliare</i>			
Commissioni e collaudi	€ -	€ 3.000	-3.000
Contributo GSE per conto termico	€ -	€ 118	-118
Procedimenti legali	€ 14.111	€ 8.567	5.544
Consulenze tecniche	€ 9.171	€ -	9.171
Altre spese tecniche	€ 1.172	€ 70	1.102
Consulenze tecniche per gestione conto termico	€ 6.061	€ -	6.061
	€ 30.515	€ 11.755	€ 18.760
Totale altri servizi per gestione immobiliare	€ 2.525.405	€ 2.137.166	€ 388.239
TOTALE COSTI PER SERVIZI	€ 2.725.209	€ 2.338.978	€ 386.228

Si evidenzia che gli oneri accessori sostenuti per l'accensione dei mutui ipotecari sono stati imputati integralmente al conto economico e seguiranno il medesimo trattamento dal punto di vista fiscale sulla base dell'art. 74 comma 3 del TUIR che non individua autonomamente una categoria di spese da considerare comunque di carattere pluriennale.

L'ammontare dei compensi spettanti agli amministratori ed ai sindaci sopra riportato è conforme alle prescrizioni della legge, dello statuto e dell'organo assembleare.

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 € 329.647 (€ 328.482 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	319.182	316.953	2.229
Noleggio attrezzature	5.940	5.665	275
Canoni per utilizzo software	4.525	5.864	- 1.339
Totale	329.647	328.482	1.165

Il canone di concessione è stato calcolato in base a quanto disposto dall'art. 15 punto 3 lettera a) del contratto di servizio, per l'affidamento della gestione del patrimonio immobiliare di proprietà dei Comuni, sottoscritto in data 12/11/2010, al lordo delle decurtazioni previste dalle successive lettere b),c) e d). In particolare:

	Canone Concessorio Anno 2016
Comuni del LODE di Arezzo	
Anghiari	4.763
Arezzo	124.368
Badia Tedalda	1.100
Bibbiena	7.874
Bucine	3.491
Capolona	2.147
Caprese Michelangelo	2.508
Castel Focognano	2.147
Castelfranco di Sopra Pian di Scò	1.696
Castel S. Niccolò	2.381
Castiglion Fibocchi	-
Castiglion Fiorentino	4.736
Cavriglia	13.241
Chitignano	216
Chiusi della Verna	1.109
Civitella in Val di Chiana	2.056
Cortona	14.531
Foiano della Chiana	3.680
Laterina	1.624
Loro Ciuffenna	1.290
Lucignano	1.515
Marciano della Chiana	1.290
Montemignaio	758
Monterchi	-
Monte San Savino	2.183
Montevarchi	27.809
Ortignano Raggiolo	541
Pergine Valdarno	758
Pieve S. Stefano	12.339
Poppi	6.287
Pratovecchio Stia	9.236
San Giovanni Valdarno	29.459
Sansepolcro	17.833
Sestino	1.840
Subbiano	4.762
Talla	-
Terranuova Bracciolini	7.613
Totale	319.182

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 1.492.073 (€ 1.440.241 nel precedente esercizio), i valori stipendiali sono stati adeguati sulla base del CCNL Federcasa 2013/2016.

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

	Esercizio corrente	Esercizio corrente	Variazione
Costi del personale			
a Salari e stipendi	1.111.538	1.051.136	60.402
b Oneri sociali	291.619	292.528	-909
c Accantonamento fondo trattamento fine rapporto	87.519	84.562	2.957
d Altri costi di personale	1.397	6.311	-4.914
e Lavoro a somministrazione	0	5.704	-5.704
Totale	1.492.073	1.440.241	51.832

Nei costi del personale sono compresi euro 12.696 che corrispondono ad arretrati di competenza dell'esercizio precedente.

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.

Nel corso dell'esercizio 2016 n. 13 dipendenti hanno raggiunto il diritto all'aumento periodico di anzianità previsto all'art. 66 del CCNL. *"Il lavoratore ha diritto, al compimento di ogni biennio di servizio sul livello di appartenenza ad un aumento retributivo, nella misura della tabella allegata al contratto fino ad un massimo di 14 aumenti periodici".*

Al 31.12.2016 i dipendenti in servizio erano pari a 28 unità, così classificate secondo quanto stabilito dall'art. 77 del C.C.N.L. Federcasa 2006-2009; i livelli stipendiali applicati sono riferiti al triennio economico 2013/2016 contenuti nell'accordo del 27 Marzo 2014 per il personale non dirigente:

AREE	Quadri	A/1 A/2 A/3	B/1 e B/2	B/3	C1/ C2	C/3	Totale
Tecnica e Condomini	1	4	4	3(1)*	1		13
Contabilità	1	1	1	1	2	(1)*	7
Affari generali	1	3	2	2			8
	3	8	7	6	3	1	28

* unità a tempo determinato

In media, nell'esercizio, sono state occupate 28,5 unità (1 unità part-time utilizzata per l'Agenzia Sociale per la Casa con contratto a tempo determinato scaduto il 30/04/2016).

Nel numero complessivo di 28 unità si devono evidenziare n. 5 dipendenti con contratto a part-time di tipo orizzontale e n. 2 unità a tempo determinato.

Il costo medio del personale per l'anno 2016 è risultato essere pari ad euro 51.908.

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali al 31.12.2016 ammontano ad euro 37.379 (€ 41.846 nel precedente esercizio); gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali sono pari ad euro 144.050 (€ 152.691 nel precedente esercizio) le svalutazioni dei crediti dell'attivo circolante incluso la svalutazione dell'indennità di mora ammontano ad euro 766.900 (euro 477.698 nel precedente esercizio). Per il dettaglio si rimanda al commento delle voci iscritte nelle immobilizzazioni.

Altri accantonamenti

In questa voce è stato rilevato l'importo di euro 15.461, accantonato per far fronte alle situazioni di disagio economico dell'utenza; la somma è pari allo 0,50% delle entrate per canoni di locazione secondo quanto stabilito dall'art. 32-bis della L.R. 96/96.

Il Fondo oneri previdenziali in contenzioso è riferito all'accantonamento prudenziale, relativo alla contribuzione minore in contenzioso con l'INPS di Arezzo per euro 249.449.

Nel Fondo manutenzione stabili si è provveduto all'accantonamento per le quote di manutenzione straordinaria a carico della proprietà deliberate dalle assemblee condominiali per euro 254.799.

Gruppo	Indirizzo	Numero totale alloggi	Importo totale manutenzione straordinaria	Numero alloggi a locazione	Importi di nostra spettanza
376	Montevarchi Via Piave 134/144	23	76.873	18	60.262
417	Subbiano Via Togliatti 13-15	12	127.307	8	83.240
372	San Giovanni Valdarno Via Peruzzi 21	25	248.732	13	111.297
					254.799

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico, per complessivi euro 791.100 (€1.094.220 nel precedente esercizio). La voce comprende i costi e gli oneri della gestione caratteristica non iscrivibili nelle voci precedenti, nonché i costi di natura tributaria diversi da quelli per imposte dirette; sono dettagliati come segue:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Oneri diversi di gestione			
Perdite su crediti	24.468	121.131	- 96.663
Oneri diversi di gestione	241.936	573.490	- 331.554
	266.404	694.621	- 428.217
Costi ed oneri diversi			
Contributi associativi	18.969	18.615	354
Acquisto giornali riviste e pubblicazioni	4.945	5.693	- 748
Alimentazione Fondo ERP 0,50% valore locativo	68.273	-	68.273
Alimentazione Fondo sociale reg. 1% canoni art. 23 co. 1 lett. a), LR 96/96	30.923	30.896	27
Residuo gettito canoni art. 23 co. 2 LR 96/96	54.666	1.341	53.325
Interessi/sanzioni/Ravvedimenti non deducibili	380	403	- 23
Pratiche telematiche CCIAA Arezzo	363	-	363
Altri costi non deducibili	285	1.482	- 1.197
	178.804	58.430	120.374
Imposte indirette, tasse e contributi			
Imposta di registro	102.667	85.176	17.491
Imposte ipotecarie e catastali	9.500	-	9.500
Tassa concessioni governative	516	516	-
Imposta di bollo	13.846	8.300	5.546
ICI/IMU	15.708	15.124	584
IIVA indetraibile	189.431	217.574	- 28.143
Altre Imposte e tasse	3.952	4.573	- 621
Bolli auto	540	422	118
Imposta di bollo virtuale fatture emesse	8.608	8.346	262
Imposta di bollo libro giornale	704	672	32
Diritto annuale CCIAA	418	465	- 47
	345.890	341.168	4.722
Totale Oneri diversi di gestione	791.100	1.094.220	- 303.120

L'eliminazione dell'area straordinaria dal Conto economico ha determinato l'accoglimento nella voce B.14 – *Oneri diversi di gestione*, di tutta una serie di oneri (principio contabile OIC 12), che a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, fornisce la seguente classificazione:

- minusvalenze di natura non finanziaria;
- sopravvenienze ed insussistenze passive;
- imposte indirette, tasse e contributi;
- costi ed oneri diversi, di natura non finanziaria.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Proventi finanziari			
Interessi attivi su conti bancari e postali	22.321	18.100	4.221
Interessi attivi assegn. Indennità di mora	18.822	31.302	-12.480
Interessi attivi diversi	1.531	1.525	6
Totale	42.674	50.927	-8.253

I proventi finanziari diversi pongono in evidenza gli interessi attivi maturati sui cc/cc bancari e postali, e gli interessi attivi derivanti da anticipazioni per conto dei Comuni Soci.

Gli interessi attivi per indennità di mora pari a euro 18.822, corrispondono a quanto addebitato all'utenza per ritardi nei pagamenti, ai sensi dell'art. 30 comma 3 della L.R. Toscana n. 96/96, articolo integrato e modificato dalla L.R. 41/2015.

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

Gli oneri finanziari ammontano ad euro 2.146 e rappresentano le spese di tenuta dei conti bancari ordinari e di quelli postali anno 2016.

Nel corso dell'esercizio sono stati sostenuti interessi passivi riferiti ai mutui ipotecari accessi presso Nuova Banca Etruria e Chianti Banca per complessivi euro 47.318.

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.

Altri oneri finanziari

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Altri oneri finanziari			
Prestiti obbligazionari	0	0	0
Debiti verso banche	47.318		47.318
Spese su depositi bancari e postali	2.146	3.194	-1.048
Totale	49.464	3.194	46.270

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 140.454 (€ 176.131 esercizio precedente) è costituito dalla previsione per IRES e IRAP correnti. In particolare:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazione
Ires	87.687	132.700	- 45.013
Irapp	52.767	43.431	9.336
Totale	140.454	176.131	- 35.677

Differite Anticipate

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri)
IRES	87.687	-	52.443	-
IRAP	52.767	-	-	-
Totali	140.454	-	52.443	-

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	437.026	0
Totale differenze temporanee imponibili	0	0
Differenze temporanee nette	- 437.026	0
B) Effetti Fiscali		
Fondo imposte anticipate a inizio esercizio	0	0
Imposte anticipate dell'esercizio	52.443	
Fondo imposte anticipate a fine esercizio	- 52.443	

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.

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

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

Descrizione	IRES	IRAP
Risultato prima dell'imposte risultante da bilancio	213.723	
Credit d'imposta su fondi comuni d'investimento	-	
Risultato prima delle imposte	213.723	
Valore della produzione al netto delle deduzioni		860.905
Onere Fiscale teorico (aliquota base)	29.387	33.575
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	-	-
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	437.026	-
Rigiro differenze temporanee deducibili esercizi precedenti	-	-
Rigiro differenze temporanee tassabili esercizi precedenti	-	-
Differenze permanenti che non si riverteranno negli esercizi successivi	13.028	492.089
Imponibile fiscale	637.721	1.352.994
Utilizzo perdite fiscali pregresse	-	
Imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse	-	
Valore della produzione estera		0
Imponibile fiscale al netto della produzione estera		0
Imposte correnti (aliquota base)	87.687	52.767
Abbattimenti per agevolazioni fiscali		
Imposte correnti effettive	87.687	52.767

Informazioni sul Rendiconto Finanziario

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

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

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

Scopo del documento è fornire informazioni circa:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In riferimento ai valori riportati fra le disponibilità liquide si evidenzia che l'importo pari ad euro 2.447.038 non è liberamente utilizzabile in quanto rappresenta la giacenza residua dei Fondi Legge 560/93 e Legge 96/96 depositati su cc/cc accessi presso la Tesoreria Provinciale di Firenze intestati al LODE di Arezzo.

Altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Categorie
Uomini (numero)	0	1	11	0	0
Donne (numero)	0	2	14	0	0
Età media	0	56	45	0	0
Anzianità lavorativa	0	11	8	0	0
Contratto a tempo indeterminato	0	3	23	0	0
Contratto a tempo determinato	0		2	0	0
Titolo di studio: Laurea	0	2	6	0	0
Titolo di studio: Diploma	0	1	19	0	0
Titolo di studio: Licenza media	0			0	0

	Numero medio
Dirigenti	0
Quadri	3
Impiegati	23
Operai	0
Dipendenti a tempo determinato	2,5
Totale dipendenti	28,5

Compensi agli organi sociali

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

Compensi Presidente e Vice Presidente	38.675
Compensi Componenti Consiglio d'Amministrazione	2.655
Compensi Componenti Collegio Sindacale con compiti anche di revisione legale	24.661
TOTALE	65.991

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

Il capitale sociale è formato da n. 3.200.000 azioni, al valore nominale di 1 euro ad azione.
Nell'esercizio non sono state emesse nuove azioni.

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.

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 2016.

Accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale articolo 2427 comma 1 numero 22-ter c.c.

Non risultano

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

Non sono avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio fatti di rilievo che apportano variazioni finanziarie, che non state prese in considerazione nel conto economico o nello stato patrimoniale.

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

Parte finale

Risultato dell'esercizio	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
Risultato prima delle imposte	199.875	230.754
Imposte sul reddito	140.454	176.131
Utilizzo Imposte anticipate	52.443	
Utile dell'esercizio	111.864	54.623

Destinazione del risultato di esercizio

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

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

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2016 composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Arezzo, 22 Marzo 2017

Il Presidente del C.d.A.
DINDALINI Gilberto

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