

AREZZO CASA S.P.A.**Bilancio di esercizio al 31/12/2023**

Dati Anagrafici	
Sede in	AREZZO
Codice Fiscale	01781060510
Numero Rea	AREZZO138902
P.I.	01781060510
Capitale Sociale Euro	3.120.000,00 i.v.
Forma Giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	841230
Società in liquidazione	no
Società con Socio Unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Bilancio al 31/12/2023

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2023	31/12/2022
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	1.142	2.684
6) Immobilizzazioni in corso e acconti	8.992.820	6.159.602
7) Altre	263.107	271.265
Totale immobilizzazioni immateriali	9.257.069	6.433.551
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	6.411.164	6.496.495
2) Impianti e macchinario	10.613	10.365
4) Altri beni	584.995	548.081
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	7.001.131	6.958.518
Totale immobilizzazioni materiali	14.007.903	14.013.459
III - Immobilizzazioni finanziarie		
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	23.264.972	20.447.010
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
Totale rimanenze	0	0
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.394.534	1.207.998
Esigibili oltre l'esercizio successivo	319.739	569.556
Totale crediti verso clienti	1.714.273	1.777.554
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	152.642	162.113
Totale crediti tributari	152.642	162.113
5-ter) Imposte anticipate	301.387	167.689
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	4.963.313	3.862.823
Esigibili oltre l'esercizio successivo	6.125.017	7.102.221
Totale crediti verso altri	11.088.330	10.965.044
Totale crediti	13.256.632	13.072.400
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) Altri titoli	1.244	1.244
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.244	1.244
IV - Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	13.360.056	12.860.771
3) Danaro e valori in cassa	3.844	10.480
Totale disponibilità liquide	13.363.900	12.871.251
Totale attivo circolante (C)	26.621.776	25.744.895
D) RATEI E RISCONTI	184.733	160.792
TOTALE ATTIVO	50.071.481	46.352.697

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2023	31/12/2022
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	3.120.000	3.120.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	435.340	435.340
IV - Riserva legale	61.588	59.929
V - Riserve statutarie	61.588	59.929
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	2.518.484	2.488.621
Totale altre riserve	2.518.484	2.488.621
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	60.013	33.179
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	6.257.013	6.196.998
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
4) Altri	2.891.669	1.788.130
Totale fondi per rischi e oneri (B)	2.891.669	1.788.130
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	851.142	797.077
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	145.741	165.929
Esigibili oltre l'esercizio successivo	2.534.400	2.659.953
Totale debiti verso banche (4)	2.680.141	2.825.882
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	84	172
Totale acconti (6)	84	172
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	782.383	572.527
Totale debiti verso fornitori (7)	782.383	572.527
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	272.986	156.603
Totale debiti tributari (12)	272.986	156.603
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	64.996	61.559
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	64.996	61.559
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.204.399	886.308
Esigibili oltre l'esercizio successivo	823.691	1.151.822
Totale altri debiti (14)	2.028.090	2.038.130
Totale debiti (D)	5.828.680	5.654.873
E) RATEI E RISCONTI	34.242.977	31.915.619
TOTALE PASSIVO	50.071.481	46.352.697

CONTO ECONOMICO

	31/12/2023	31/12/2022
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.087.079	6.258.186
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	94.892	226.530
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	24.823	24.566
Altri	803.620	650.159
Totale altri ricavi e proventi	828.443	674.725
Totale valore della produzione	7.010.414	7.159.441
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	42.007	31.909
7) Per servizi	3.465.290	3.387.816
8) Per godimento di beni di terzi	372.788	394.209
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	1.298.495	1.243.978
b) Oneri sociali	377.191	357.658
c) Trattamento di fine rapporto	148.264	150.001
e) Altri costi	16.394	14.809
Totale costi per il personale	1.840.344	1.766.446
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.255	5.238
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	150.630	141.129
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	551.098	616.349
Totale ammortamenti e svalutazioni	704.983	762.716
12) Accantonamenti per rischi	50.000	0
14) Oneri diversi di gestione	588.727	775.977
Totale costi della produzione	7.064.139	7.119.073
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-53.725	40.368
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	300.587	139.823
Totale proventi diversi dai precedenti	300.587	139.823
Totale altri proventi finanziari	300.587	139.823
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	165.412	88.778
Totale interessi e altri oneri finanziari	165.412	88.778
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	135.175	51.045
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+-D)	81.450	91.413
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	155.135	103.064
Imposte differite e anticipate	-133.698	-44.830
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	21.437	58.234
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	60.013	33.179

RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO)		
	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	60.013	33.179
Imposte sul reddito	21.437	58.234
Interessi passivi/(attivi)	(135.175)	(51.045)
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(53.725)	40.368
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	198.264	150.001
Ammortamenti delle immobilizzazioni	153.885	146.367
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	551.098	616.349
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	903.247	912.717
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	849.522	953.085
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(487.817)	(694.707)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	209.856	(644.161)
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	(23.941)	(86.912)
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	2.327.358	2.648.783
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	(56.521)	(11.174)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	1.968.935	1.211.829
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.818.457	2.164.914
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	135.175	51.045
(Imposte sul reddito pagate)	(102.737)	(35.886)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	959.340	383.655
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>Totale altre rettifiche</i>	991.778	398.814
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.810.235	2.563.728
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		

(Investimenti)	(145.074)	0
Disinvestimenti	0	799.942
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	(2.826.773)	(934.240)
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	(2.971.847)	(134.298)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(20.188)	(10.071)
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(125.553)	(155.857)
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	2	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(145.739)	(165.928)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	692.649	2.263.502
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	12.660.771	10.404.414
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	10.480	3.335
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	12.671.251	10.407.749
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	13.360.056	12.660.771
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	3.844	10.480
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	13.363.900	12.671.251
Di cui non liberamente utilizzabili	8.430.232	6.639.012

NOTA INTEGRATIVA

Nota Integrativa Parte Iniziale

Il bilancio chiuso al 31/12/2023 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

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

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

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

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

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

Principi di redazione

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

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

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

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

Attività svolta

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

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

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

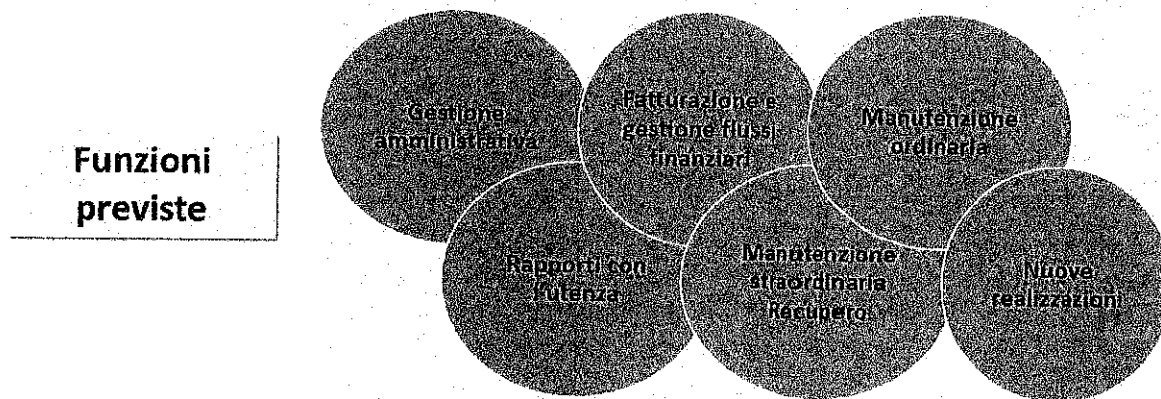
Il rapporto fra Arezzo Casa S.p.A., Regione Toscana ed i Comuni associati è stabilito dalla L.R. n. 77/98 e dalla Legge Regionale n. 2/2019.

In dettaglio l'attività è disciplinata dal contratto di servizio sottoscritto in data 7 Febbraio 2019 rinnovato per una durata di anni cinque e fino alla data del 31/12/2023.

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

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

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



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

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

Criteria applicati nella valutazione dei valori di Bilancio

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

Immobilizzazioni immateriali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

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

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni finanziarie

Non esistono immobilizzazioni finanziarie,

Crediti

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

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

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

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

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

Non risultano crediti assistiti da garanzie.

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

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

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

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

Le attività per imposte anticipate connesse ad una perdita fiscale sono state rilevate in presenza di ragionevole certezza sul loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un congruo

periodo di tempo che preveda redditi imponibili e/o differenze temporanee imponibili sufficienti ad utilizzare le perdite riportabili.

Attività finanziarie dell'attivo circolante

Nell'attivo circolante non risultano attività finanziarie.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale e sono rappresentate dalle giacenze di banca cc/cc postali e cassa regolarmente riconciliate con le situazioni contabili rilevate al 31/12/2023.

Ratei e risconti attivi

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

Fondi per rischi ed oneri

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

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

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

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

E' stato determinato in conformità all'art. 2120 c.c. e riflette l'effettivo debito maturato nei confronti dei dipendenti alla data del 31 dicembre 2023, dedotte le anticipazioni corrisposte e aumentato della rivalutazione di legge.

Debiti

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

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

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

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

I debiti con scadenza oltre l'esercizio successivo sono costituiti in gran parte dai rientri, vincolati alle destinazioni previste dalle leggi di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, da versare nelle contabilità speciali intestate al Lode di Arezzo, accese presso la tesoreria dello Stato e derivano dalle

rateizzazioni nei confronti dei cessionari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ivi inclusi gli incassi derivanti dalle rinunce al diritto di prelazione sul riacquisto degli immobili (ex art. 28 comma 9 Legge 513/77 ex Legge 560/93 e successive integrazioni) nonché dei versamenti da effettuare a favore dei fondi di cui alle Leggi Regionali 2/2019 e n. 5/2014.

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

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

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

Valori in valuta

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

Ratei e risconti passivi

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

Costi e ricavi

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

Informazioni sullo Stato Patrimoniale Attivo

A) Crediti verso Soci

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

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

B) Immobilizzazioni

B.I) Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 9.257.059 (€ 6.433.551 nel precedente esercizio).
La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili € 1.142 (€ 2.684 nel precedente esercizio).

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

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI							
Immobilizzazioni lorde	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2022	Valore al 01/01/2023	Acquisizioni	Ammortamenti	Valore al 31/12/2023
Costi di impianto e di ampliamento	132.410	132.410	0	0	0	0	0
Diritti utilizzazione opere ingegno	378.775	376.091	2.684	7.922	0	1.542	1.142
TOTALE	511.185	508.501	2.684	7.922	0	1.542	1.142

6) Immobilizzazioni in corso e acconti € 8.992.820 (€ 6.159.6023 nel precedente esercizio);

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

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

I movimenti della voce sono esposti nella tabella seguente:

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI - SPESE INCREMENTATIVE SU IMMOBILI DEI COMUNI					
Costo	Valore al 31/12/2022	Valore al 01/01/2023	Acquisizioni	Cantieri collaudati	Valore al 31/12/2023
Immobilizzazioni lorde					
Per manutenzioni straordinarie e altri interventi	6.159.602	6.159.602	3.610.338	777.120	8.992.820
TOTALE	6.159.602	6.159.602	3.610.338	777.120	8.992.820

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

Utilizzi ex Legge 560/1993

Arezzo Ex Scuola S. Gemignano recupero 5 alloggi	1.115.281
Civitella in Val di Chiana Località Tegoletto Via Molinara 5 all.	700.000
Cortona Località Farneta ARE ex Casa del Popolo	2.423
Cortona ARE ex Scuola di San Lorenzo	33
Alloggi di risulta anno 2021	535.716
Alloggi di risulta anno 2022	388.849
Alloggi di risulta anno 2023	475.828
TOTALE	3.218.130

Utilizzi ex Legge 96/96 POR 2019

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

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

Sansepolcro Ex Manifattura Tabacchi 12 alloggi	243.972
TOTALE	243.972

Bilancio al 31.12.2023

Contributo Comune di Civitella in Val di Chiana

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

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

Poppi Località Sala di Porrena 1 alloggio	123.770
	123.770

**Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P.
D.G.R. n. 6210 del 04/12/2015 Legge 80/2014 art. 4 comma 1 lettera b) linea B1**

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

**Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P.
D.G.R. n. 6210 del 04/12/2015 Legge 80/2014 art. 4 comma 1 lettera b) linea B2**

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

Finanziamento R.F.I. intervento per mitigazione acustica

Cavriglia Santa Barbara Via del Mulinaccio	26.400
	26.400

**Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P.
D.G.R. n. 6210 del 04/12/2015 Legge 80/2014 art. 4 comma 1 lettera b) linea B2**

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

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

Alloggi ERP da ripristinare LODE di Arezzo	40.283
	40.283

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

Annualità 2020	621.748
Annualità 2021	568.823
Annualità 2022	564.470
	1.755.041

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

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

Nel corso dell’anno 2023 sono stati rispettati i tempi previsti dal cronoprogramma di cui all’allegato 1 al D.M. del M.E.F. del 15/07/2021:

- Entro il 15/05/2023 affidamento dei lavori e stipula dei contratti;
- Entro il 30/06/2023 inizio lavori.

Alloggi di risulta

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

Fonti di finanziamento	Stanziamento iniziale	Importo utilizzato al 31/12/2023	Alloggi ripristinati nel corso del 2023
D.D.Regione Toscana n. 21606 del 20/12/2019	187.762,00	187.762,00	
D.G.R.T. n. 648/2020 annualità 2020	634.670,00	621.748,00	
D.G.R.T. n. 648/2020 annualità 2021	591.486,00	568.823,00	-
D.G.R.T. n. 648/2020 annualità 2022	577.345,00	564.470,00	35
Utilizzo risorse Legge 560/93 DGRT 947/2010 2021	535.715,89	535.715,89	-
Utilizzo risorse Legge 560/93 DGRT 947/2010 2022	422.655,04	388.849,00	42
Utilizzo risorse Legge 560/93 POR 2023	991.771,00	475.828,00	62
Utilizzo risorse derivanti dai canoni di locazione	18.200,00	18.200,00	-
Legge 80/2014 D.D. Regione Toscana n. 5874/2021 5 ^A Tranche	66.108,00	40.283,00	
Totale	4.025.712,93	3.401.678,89	139

Preso atto delle disposizioni impartite dal Consiglio di Amministrazione della Società e della manifestata volontà di ricorrere, per l'attuazione dei lavori di recupero degli alloggi allo strumento contrattuale dell'Accordo Quadro ai sensi dell'art. 54 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii; con deliberazione del C.d.A. n. 67 del 07/12/2022 è stato definito l'importo da destinare al ripristino degli alloggi di risulta per le annualità 2023/2024/205 fino ad un massimo di euro 1.200.000,00, comprensivo di IVA e oneri per la sicurezza, spese tecniche generali e imprevisti a valere sui fondi della Legge 560/93 e/o altre fonti di finanziamento che dovessero essere definite nel corso di ciascuna annualità..

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

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

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

€ 8.992.820

Voce B.I.7) Altre Immobilizzazioni Immateriali

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

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

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

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

Interventi di manutenzione e recupero finanziati con fondi propri

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

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

Totale Voce B.I Immobilizzazioni Immateriali € 9.257.069

B II) Immobilizzazioni Materiali

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

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

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	Esercizio precedente	Ammortamenti	Valore al 31/12/2022	Valore al 01/01/23	Acquisizioni	Rivalutazioni	Ammortamenti	Valore al 31/12/2023
Terreni e fabbricati								
Terreni	678.241		678.241	678.241				678.241
Terreni edificabili	12.335		12.335	12.335				12.335
	690.575		690.575	690.575				690.575
Fabbricati								
Fabbricati ad uso diretto	2.893.477	1.393.085	1.500.392	1.500.392	646		86.814	1.414.224
Fabbricati ad uso magazzino	35.076		35.076	35.076				35.076
	2.928.553	1.393.085	1.535.468	1.535.468	646		86.814	1.449.300

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In data 08/09/2022 il Comune di Castel San Niccolò è divenuto proprietario dell'immobile Il prezzo stabilito nell'atto di compravendita risulta essere pari ad euro 1.699.020,00 oltre IVA e quindi complessivamente euro 1.868.922,00.

In data 10 Settembre 2022 il Comune conferiva in gestione i 22 alloggi di edilizia residenziale pubblica. In data 22/01/2024 il Comune di Castel San Niccolò ha pubblicato la graduatoria definitiva ERP esecutiva dal 23/01/2024 per l'assegnazione degli alloggi disponibili (Ex Collegio Salesiani). Risultano compresi nella graduatoria 11 nuclei familiari.

Arezzo Pescaiola Via Pisacane 11 alloggi edilizia agevolata.

In data 08/09/2022 la società ha acquistato dall'Impresa C.O.C.I. gli alloggi di edilizia agevolata relativi al piano integrato di Pescaiola. Il prezzo era stato stabilito nell'atto di acquisto di cosa futura in euro 1.194.390 oltre IVA aliquota 10% per complessivi euro 1.313.829,00. Alla data del 31/12/2023 risultano sfitti n.4 alloggi.

San Giovanni Valdarno Località Cetinale Via Leonetto Melani 25 alloggi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni lorde	Costo storico	Ammortamenti	Valore al 31/12/2022	Valore al 01/01/2023	Acquisizioni	Ammortamenti	Esercizio corrente
Mobili e arredi	151.332	134.501	16.830	16.830	3.377	3.326	16.881
Macchine per ufficio elettroniche	184.004	138.117	45.887	47.359	85.791	22.671	109.001
Automezzi	47.555	24.396	23.159	23.159		9.264	13.895
Attrezzature	51.350	50.019	1.341	1.341		273	1.067
Beni strumentali inferiori a 516,46	14.391	14.391		0	669	6997	0
Totale	448.832	361.413	87.216	87.216	89.837	36.209	140.844

Fabbricati in concessione ultimati (oltre il finanziamento autorizzato)

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

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

Immobilizzazioni in corso e acconti € 7.001.131 (€ 6.958.518 nel precedente esercizio)

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

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

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

Totale Voce B.II Immobilizzazioni Materiali € 14.007.903

TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B) € 23.264.972

C) Attivo Circolante

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

C II) CREDITI

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a €13.256.632 (€13.072.400 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso utenti	1.719.353	319.739	1.719.353	- 5.080	1.714.273
Fondo svalutazione	- 5.080				
Verso utenti "minimi"	1.102.023		1.102.023	- 1.102.023	-
Fondo svalutazione	- 1.102.023				
Crediti tributari	152.642	-	152.642		152.642
Imposte anticipate	301.387		301.387		301.387
Verso altri (clienti diversi)	4.963.313	6.125.017	11.088.330	-	11.088.330
Totale	7.131.615	6.444.756	14.363.735	- 1.107.103	13.256.632

Crediti – Distinzione per scadenza

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

VOCE	ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	DAL 2° AL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	OLTRE IL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	AL 31/12/2023	AL 31/12/2022	DIFFERENZE
C.II.1 CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI						
Alloggi e locali ERP	1.015.909			1.015.909	1.293.033	-277.124
fondo rischi su crediti	-5.080			-5.080	-6.465	+1.385
Alloggi e locali ERP crediti minimi	1.102.023			1.102.023	1.085.338	+73.315
Fondo rischi su crediti minimi	-1.102.023			-1.102.023	-1.085.338	-73.315
Verso acquirenti di alloggi ERP per debito residuo	25.256	93.024	226.715	344.995	208.954	+136.041
Clienti diversi	358.449			358.449	282.032	+76.417
totale C.II.1	1.394.534	93.024	226.715	1.714.273	1.777.554	-63.281

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

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

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

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

L'importo dei crediti minimi svalutati al 31/12/2023 è diminuiti notevolmente, seppur mantenendo i principi contabili attuati nei precedenti esercizi (svalutazione compresa nei limiti della fascia del 46%/50% dell'importo complessivo del credito verso utenti calcolato alla fine di ogni esercizio) e sempre nel rispetto del principio della prudenza.

Nel rispetto anche del principio della comparabilità si rappresenta quanto segue:

- Anno 2022 insoluti al 31/12/2022 euro 2.379.754 residuo fondo crediti minimi esercizi precedenti euro 555.873 accantonato anno 2022 euro 529.466 per un totale pari ad euro 1.085.338 valore di incidenza pari al 45,61% dell'importo totale dei crediti per utenti.;
- Anno 2023 insoluti al 31/12/2023 euro 2.117.933 residuo fondo crediti minimi esercizi precedenti euro 605.862 accantonato anno 2023 euro 496.341 per un totale pari ad euro 1.102.023 valore di incidenza pari al 52,03% dell'importo totale dei crediti per utenti.; Importi svalutati considerando le fatture emesse al mese di giugno 2023.

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

Per maggiore chiarezza sono esposti i crediti portati a perdita negli esercizi precedenti ai sensi del D.L. 83/2012 "crediti minimi" non ancora riscossi alla data del 31/12/2023 per un importo di euro 1.102.023

creando un fondo svalutazione ad hoc, in quanto è necessario monitorare le vicende successive relative ai predetti crediti che:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I crediti verso utenti derivanti dai canoni e dai servizi degli alloggi gestiti sono passati da euro 1.293.033 ad euro 1.015.909 nell'esercizio corrente registrando una diminuzione pari ad euro 277.124.

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

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

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

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

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

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

Crediti verso utenti per canoni di locazione

Anno	Totale annuo canoni emessi	Crediti maturati nell'anno	%	Crediti al 31/12/2023	%
2006	3.490.708	437.875	12,54		
2007	3.460.032	427.657	12,36		
2008	3.680.007	593.382	16,12		
2009	3.524.022	445.073	12,63		
2010	3.592.113	405.505	11,29		
2011	3.409.166	374.554	10,99		
2012	3.572.480	508.086	14,22		
2013	3.421.751	386.999	11,31		
2014	3.642.389	546.894	15,01		
2015	3.568.723	358.371	10,04		-
2016	3.920.086	507.311	12,94		-
2017	3.960.685	470.187	11,87		-
2018	4.077.788	421.918	10,35		-
2019	4.083.676	563.935	13,81		-
2020	4.267.363	736.974	17,27	-	-
2021	4.158.144	588.307	14,15	-	-
2022	4.274.919	549.231	12,85	8.857	0,02
2023	4.074.778	418.640	10,27	418.640	10,27
Crediti complessivi				427.497	

Crediti verso utenti per servizi a rimborso

Anno	Totale annuo servizi emessi	Crediti maturati nell'anno	%	Crediti al 31/12/2023	%
2006	979.850	149.418	15,25	-	-
2007	923.215	149.182	16,16	-	-
2008	966.558	161.937	16,75	-	-
2009	995.619	150.201	15,09	-	-
2010	1.300.512	176.474	13,57	-	-
2011	1.320.549	176.244	13,35	-	-
2012	1.675.873	282.199	16,84	-	-
2013	1.616.975	238.104	14,73	-	-
2014	1.002.431	259.748	25,91	32	0,00
2015	796.709	134.981	16,94	47	0,01
2016	952.725	128.454	13,48	281	0,03
2017	896.107	109.770	12,25	731	0,08
2018	921.083	109.657	11,91	1.390	0,15
2019	955.006	215.254	22,54	1.802	0,19
2020	980.826	281.209	28,67	1.289	0,13
2021	1.163.291	186.154	16,00	2.393	0,21
2022	1.440.102	365.335	25,37	10.038	0,70
2023	1.404.180	313.081	22,30	313.081	22,30
Crediti complessivi				331.084	

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

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

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

AR Aging Report

Al fine di dimostrare una buona capacità di incasso dei canoni e degli altri proventi viene utilizzato lo strumento dell' *AR Aging Report* che rappresenta lo sviluppo delle partite aperte in base alla scadenza maturata. La tabella qui di seguito conferma il dato positivo della non materialità dei crediti relativi alla gestione degli alloggi ERP maturati in esercizi pregressi e non ancora incassati al 31/12/2023:

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

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

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

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

Nell'anno 2023 sono stati incassati:

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

I crediti in discorso, al momento dell'effettivo incasso (rientro), dovranno essere versati nel c/c aperto presso la Filiale di Firenze della Banca d'Italia; trovano quindi riscontro nella corrispondente voce del passivo (14 - altri debiti), iscritta per euro 344.995, pari alla somma tra le rate di capitale ed interessi non scaduti.

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

La voce "**Clients diversi**" è dettagliata come segue:

Clients Italia non E.R.P.

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

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

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

Imposte anticipate

Nella voce CII 5 ter) "imposte anticipate" è indicato l'ammontare netto delle minori imposte (291.245) che si pagheranno in futuro in conseguenza delle differenze temporanee tra normativa civilistica e normativa fiscale, il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi di imposta risulta ragionevolmente certo nella capienza del reddito imponibile atteso.

La fiscalità anticipata è stata determinata sulla base di un'aliquota IRES di riversamento pari al 12%. Sul Conto Economico dell'esercizio il conteggio della fiscalità anticipata ha determinato un effetto positivo netto di euro 133.698.

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

La voce "**Crediti verso Regione Toscana**" (euro 10.168.460) esprime il credito dei finanziamenti approvati ma non erogati. La liquidazione degli stati di avanzamento dei cantieri in corso di esecuzione è stata effettuata da questa Società nel rispetto dei contratti di appalto stipulati con le imprese appaltatrici e con i professionisti.

Si precisano in proposito le modalità di erogazione dei finanziamenti:

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

- Saldo del 30% ad ultimazione lavori.

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

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

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

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

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

Crediti Regione Toscana	Finanziato	Erogato	Da Erogare
<i>Edilizia Agevolata</i>			
S. Giovanni Valdarno	€ 930.523	€ 930.523	€ -
Castel S. Niccolò	€ 1.054.510	€ 1.054.510	€ -
	€ 1.985.033	€ 1.985.033	€ -
<i>Finanziamento per sviluppo e qualificazione erp</i>			
Misura "b" D.C.R. 43/2009 D.D. 5110/2009	€ 7.323.535	€ 7.323.535	€ -
Misura "c" D.C.R. 43/2009 D.D. 5110/2010	€ 1.169.719	€ 1.169.719	€ -
	€ 8.493.254	€ 8.493.254	€ -
<i>Contributi sostegno alla locazione per morosità incolpevole</i>			
	€ 125.185	€ 125.185	€ -
	€ 97.593	€ 97.593	
D.D. 8873 del 04/05/2022	€ 54.282	€ 54.282	
D.D. 25436 del 05/12/2022	€ 21.456	€ 21.456	
	€ 298.516	€ 298.516	€ -
<i>Finanziamento fondi ex Gescal</i>			
Interventi localizzati DGR 337/2015	€ 889.274	€ 333.077	€ 556.197
Poppi Piazza della Libertà	€ 129.228	€ 129.228	€ -
	€ 1.018.502	€ 462.305	€ 556.197
<i>Finanziamento programma recupero alloggi ERP</i>			
DGR n. 6210/2015 linea a)	€ 605.283	€ 605.283	€ -
D.D. 25436 del 05/12/2022 linea a)	€ 40.940	€ 40.940	€ -
	€ 646.223	€ 646.223	
<i>Decreto Legge 28/03/2014 n. 47 convertito con modificaz.</i>			€ -
Legge 80 del 23/05/2014 art. 4 comma 1) linea B elenco B1	€ 1.597.311	€ 1.549.437	€ 47.874
Legge 80 del 23/05/2014 art. 4 comma 1) linea B elenco B2	€ 1.476.286	€ 919.852	€ 556.434
	€ 3.073.597	€ 2.469.289	€ 604.308
<i>Finanziamento piano Nazionale Edilizia Abitativa</i>			
DPCM 16/07/2009 Montevachi Levanella]	€ 1.360.000	€ 1.224.000	€ 136.000
DPCM 16/07/2009 Arezzo Pescaiola 15 alloggi	€ 2.528.050	€ 2.275.240	€ 252.810
DPCM 16/07/20029 Residui Pratovecchio Stia Papiano	€ 680.000		€ 680.000
Località La Piana DGRT 58/2011			€ 680.000
	€ 4.568.050	€ 3.499.240	€ 1.068.810
<i>Finanziamento DGR 78/2019 e DD21606 del 20/12/2019</i>			
Recupero alloggi di risulta	€ 187.762	€ 187.762	€ -
	€ 187.762	€ 187.762	€ -
<i>Finanziamento DGR 512/2019</i>			
Finanziamento integrativo per i 5 interventi di recupero approva			
localizzati con l'utilizzo parziale delle risorse derivanti dalla			
Legge 560/93 e dalla Legge 96/96	€ 970.000		€ 970.000
	€ 970.000	€ -	€ 970.000
<i>Finanziamento DGR 648/2020 manutenzione straordinaria degli edifici e alloggi ERP</i>			
Annualità 2020	€ 634.669	€ 634.669	€ -
Annualità 2021	€ 591.485	€ 591.485	€ -
Annualità 2022	€ 571.203	€ 433.009	€ 138.194
Rimodulazione finanziamento annualità 2022	€ 6.143	€ -	€ 6.143
	€ 1.803.500	€ 1.659.163	€ 144.337
<i>D.G.R.T. 221 del 28/02/2022</i>			
Fondo sostegno IACP ed enti sssimilati in relazione ai costi per le esternalizzazioni relative ad attività tecniche	€ 5.600	€ 5.600	€ -
	€ 5.600	€ 5.600	€ -

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza- Programma			
"Sicuro, verde e sociale. Riqualificazione dell'E.R.P. "			
DGRT n. 1133 del 28/10/2021	€ 8.773.892		
Primo acconto pari al 15% del finanziamento complessivo		€ 1.316.084	
Secondo acconto pari al 15% del finanziamento complessivo		€ 633.000	€ 683.084
	€ 8.773.892	€ 1.949.084	€ 6.824.808
Totale	€ 31.823.929	€ 21.655.469	€ 10.168.460

I crediti verso Condomini gestiti sono pari ad euro 19.460 e riguardano le anticipazioni effettuate da questa Società per il pagamento dei servizi, per conto dei condomini gestiti che verranno rendicontate e recuperate nel corso dell'esercizio successivo al momento dell'approvazione dei bilanci consuntivi da parte delle assemblee condominiali come previsto dalla legge.

I crediti verso Comuni del LODE di Arezzo pari ad euro 305.363 rappresentano la somma dei crediti vantati da questa Società nei confronti dei Comuni del Lode di Arezzo.

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

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

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

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

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

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

I versamenti sono stati tutti effettuati con riserva di ripetizione.

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

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

Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti

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

Movimentazioni Fondo Svalutazione Crediti Minimi

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

Gli utilizzi dell'esercizio sono costituiti dalla differenza dell'importo da crediti minimi relativi ad esercizi precedenti che sono stati riscossi nell'anno e conseguentemente stornati dal fondo e rilevati alla voce "Altri Ricavi" A.5 del Conto Economico per euro 485.331; ed euro 5.676 che rappresentano la parte del fondo utilizzata per la cancellazione definitiva di crediti dal bilancio societario.

Crediti – Ripartizione per area geografica

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

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

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	1.714.273	1.714.273
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	158.584	158.584
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	291.245	291.245
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	11.095.602	11.095.602
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	13.259.704	13.259.704

C III) ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI**6) Altri titoli**

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

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

C IV) Disponibilità Liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 13.363.900 (€ 12.671.251 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	12.660.771	699.285	13.360.056
Denaro e altri valori in cassa	10.480	-6.636	3.844
Totale disponibilità liquide	10.407.749	692.649	13.363.900

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

Le disponibilità liquide sono dettagliate come segue:

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

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

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

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

La residua liquidità, pari ad euro 4.933.668 (anno precedente 6.021.762) depositata sui conti correnti bancari e postali è destinata a fronteggiare gli impegni a breve e medio termine iscritti nel passivo del bilancio.

Dettaglio danaro e valori in cassa e altri depositi

	Saldi al 31/12/2023	
Cassa Economo	€	880
Deposito c/o SIERT per presentazione APE formato elettronico	€	2.220
Telemaco Pay CCIAA	€	293
Deposito per pratiche Agenzia del Territorio	€	451
Valore al 31/12/2022	€	3.844

D) Ratei e risconti attivi

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

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

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

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

Totale Attivo**50.071.481**

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

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

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari ad € 6.257.013 (€ 6.196.998 nel precedente esercizio).

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

Patrimonio Netto	Consistenza iniziale	Pagamento dividendi	Altri movimenti	Utile/Perdita d'esercizio	Consistenza finale
Capitale Sociale	3.120.000	0	0	0	3.120.000
Riserva rivalutazione DL 185/2008	435.340	0	0	0	435.340
Riserva legale	59.929	0	1.659	0	61.588
Riserva Statutaria	59.929	0	1.659	0	61.588
Altre riserve:					
- Riserva rischi generici stima	1.409.906	0	0	0	1.409.906
- Riserva straordinaria manutenzione	1.078.712	0	29.861	0	1.108.573
Totale	6.163.816	0	33.179	0	6.196.998
Utile/Perdita d'esercizio	33.179	0	0	60.013	60.013
Totale Patrimonio Netto	6.196.998	0		60.013	6.257.013

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

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

	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	3.120.000	Capitale	B	-
Riserva di rivalutazione DL 185/2008	435.340	Capitale	B	-
Riserva legale	61.588	Utili	A-B	-
Riserve statutarie	61.588	Utili	A-B	-
Totale	3.678.516			
Quota non distribuibile				-

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

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

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

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

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

Possibilità di utilizzazione

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

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

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

Il totale del patrimonio netto è rimasto pressoché invariato passando da euro 6.196.998 a euro 6.243.673 per effetto dell'utile conseguito nell'esercizio corrente.

B) Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 2.891.669 (€ 1.788.130 nel precedente esercizio), sono comprensivi anche di euro 223.283 accantonati per indennità di mora non riscossa in quanto come previsto dalla normativa vigente l'indennità di mora entra a far parte del reddito IRES al momento dell'incasso.

Tale voce comprende gli stanziamenti atti a fronteggiare costi ed oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile e non correlabili a specifiche voci dell'attivo, dei quali alla data di chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile, sulla base degli elementi disponibili.

	Altri fondi
Valore di inizio esercizio	1.788.130
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamenti nell'esercizio	1.623.488
Utilizzo nell'esercizio	519.946
Totale variazioni	1.103.542
Valore di fine esercizio	2.891.669

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

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

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

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

Fondo rischi spese legali accoglie gli accantonamenti operati per far fronte al rischio di soccombenza in controversie civili o amministrative in atto o probabili. Si è incrementato di 50.000 euro per i contenziosi in essere con INPS di Arezzo per contributi minori, nonché per far fronte alla crescente tendenza degli utenti di rivolgersi ai legali, in quanto garantiti dalla possibilità di usufruire del gratuito patrocinio legale, per avviare contenziosi nei confronti di Arezzo Casa S.p.A. che peraltro, finora si sono sempre risolti a favore della società, costringendola comunque a sostenere i costi per la difesa in giudizio.

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

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

INPS Dipendenti assunti direttamente dalla società matricola 050467369

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

INPS Dipendenti assunti prima della costituzione della società matricola 0504029798

Per quanto riguarda la parte dei contributi minori dovuti dalla società per i dipendenti assunti prima della costituzione la Corte di Appello con sentenza n. 662/2020 ha riconosciuto alcune delle ragioni poste dalla società dichiarando l'obbligo di versamento per la malattia operai e per la maternità a decorrere dal mese di maggio 2011, ha dichiarato non dovuto l'obbligo contributivo per CUAF, ha dichiarato non dovuto l'obbligo contributivo per Fondo di garanzia per TFR, ha riconosciuto invece dovuto l'obbligo contributivo relativo al Fondo ex CIG 0,30% con decorrenza dal giugno 2010.

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

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

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

L'accantonamento complessivo risulta essere pari ad euro 530.892.

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

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

Fondo manutenzione stabili e il fondo manutenzione alloggi di risulta accolgono l'accantonamento effettuato per i lavori di manutenzione straordinaria commissionati nell'esercizio alle ditte appaltatrici, ma non ancora ultimati al 31.12.2023 e l'utilizzo per gli interventi ultimati nel 2023, del fondo accantonato al 31/12/2022.

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

Fondo svalutazione crediti per indennità di mora pari ad euro 226.790 (euro 204.066 esercizio precedente) evidenzia la parte di dubbio incasso dell'indennità di mora rilevata fra i proventi finanziari, per competenza, relativa ai canoni fatturati e non pagati entro la scadenza prevista dalla legge regionale 2/2019;

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

Fondo premi di risultato accoglie l'accantonamento di euro 207.457 per le retribuzioni integrative dei dipendenti e per la retribuzione integrativa del dirigente.

Fondo per accantonamento quota residuale fondi non utilizzati con il c.d. Superbonus 110% pari ad euro 453.828 in questa voce è stata rilevata la differenza fra lo stanziamento del budget 2022 pari a 600.000 per esecuzione lavori di manutenzione straordinaria quota a carico della società ed i costi relativi agli studi

di fattibilità commissionati ai professionisti esterni funzionali alla pubblicazione dei bandi di gara usufruendo della modalità dello sconto in fattura.(per un maggior dettaglio si rimanda al commento dei fatti accaduti dopo la chiusura dell'esercizio). Come previsto dalla delibera del LODE di Arezzo si è provveduto ad accantonare anche per l'esercizio 2023 la differenza fra lo stanziamento del budget 2023 per il c.d. Superbonus 110% e le spese sostenute per gli studi di fattibilità per un importo complessivo pari ad euro 587.512.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro

Informazioni sul trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

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

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

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

L'importo di euro 851.142 è pari a quanto la società avrebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro alla chiusura dell'esercizio.

Le variazioni dell'esercizio sono dettagliate come segue:

	Esercizio precedente	Utilizzi	Accantonamenti	Esercizio corrente
FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	797.077	94.199	148.264	851.142

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

D) Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività al valore nominale per complessivi € 5.828.680 (€ 8.886.711 nel precedente esercizio). Nella valutazione dei debiti aventi scadenza superiore al termine dell'esercizio successivo e soggetti a ordinari tassi di mercato non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto gli effetti sono stati ritenuti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

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

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

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

Debiti – Distinzione per scadenza

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

VOCE	ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	DAL 2° AL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	OLTRE IL 5° ESERCIZIO SUCCESSIVO	AL 31/12/2023	AL 31/12/2022	DIFFERENZE
D.04 DEBITI VERSO BANCHE	145.741	582.964	1.951.436	2.680.141	2.825.882	-145.741
D.06 ACCONTI CLIENTI C/ANTICIPI	84			84	172	-88
D.07 DEBITI VERSO FORNITORI	782.383			782.383	572.527	+209.856
D.12 DEBITI TRIBUTARI	272.986			272.986	156.603	+116.383
D.13 DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA	64.996			64.996	61.559	+3.437
D.14 ALTRI DEBITI						
Rientri Legge 560/93 (compreso la quota di risorse derivante dai canoni di locazione)	0			0	0	0
Gestione Speciale rientri vincolati a scadere	25.256	93.024	226.715	344.995	208.954	+136.041
Rientri Legge 96/96 da localizzare	0			0	0	0
Fondo sociale regionale 3% art. 31 L.R. 2/2019	300.000	55.630		355.630	390.676	-35.046
Depositi cauzionali	17.901	71.604	376.718	466.223	455.870	+10.353
Comuni LODE di Arezzo contratto di servizio canone concessorio	635.881			635.881	660.288	-24.407
Debiti diversi	76.642			76.642	262.841	-186.199
Misura sperimentale sfratti Finanziamento Regionale	27.306			27.306	27.306	0
Misura sperimentale sfratti Finanziamento Ministeriale	21.529			21.529	32.195	-10.666
Debiti nei confronti di locatari per rendiconti servizi dal 01/10/2022 al 30/09/2023	99.884			99.884	0	+99.884
totale altri debiti D.14	1.204.399	220.258	603.433	2.028.090	2.038.130	-10.040
TOTALE DEBITI D.	2.470.589	803.222	2.545.869	5.828.680	5.654.873	+173.807

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

Debiti – Ripartizione per area geografica

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

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

Debiti verso banche

I debiti per *mutui passivi* comprendono:

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

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

- il debito nei confronti di UBI Banca S.p.A. per mutuo ipotecario di euro 800.000 di durata ventennale acceso per finanziare la costruzione di n. 12 alloggi di proprietà concessi in locazione a canone calmierato in Foiano della Chiana - ex Tab, finanziati solo parzialmente con il contributo regionale.

Debiti Verso Banche (mutui passivi)	Scadenti entro l'esercizio successivo	Scadenti fra il 2° ed il 5° esercizio successivo	Scadenti oltre il quinto esercizio successivo	Totale al 31/12/2023
Mutuo ipotecario 25 alloggi San Giovanni Valdarno e 11 alloggi in Arezzo Via Carlo Pisacane	110.354	441.416		2.112.533
Mutuo ipotecario 12 alloggi in Foiano della Chiana	35.387	141.548		567.608
Totale	145.741	582.964	-	2.680.141

Debiti verso fornitori

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

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

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

Sono variati come segue:

Debiti Tributarî	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
IVA a debito mese di Dicembre 2023	42.706	-	42.706
IVA a debito da dichiarazione annuale	31.833	-	31.833
Erario c/Ritenute da versare lavoro autonomo	4.266	6.672 -	2.406
Erario c/Ritenute da versare lavoro dipendente	39.046	39.163 -	117
Addizionale Regionale anno 2022 dip. Cessati	-	85 -	85
Addizionale Comunale anno 2022 dip cessati	-	10 -	10
Cedolare secca da modello 730	-	431 -	431
Erario c/Ritenute TFR dipendenti	-	-	-
Erario c/imposta sostitutiva rivalutazione TFR	-	7.177 -	7.177
Totale	117.851	53.538	64.313
Imposte sul reddito d'esercizio	155.135	103.064	52.071
TOTALE DEBITI TRIBUTARI	272.986	156.603	116.384

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

Debiti per imposte su reddito d'esercizio (dettaglio)

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

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

Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Sono variati come segue:

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

L'importo di euro è composto da:

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

Altri debiti

La voce è composta come segue:

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

Il debito verso Comuni Lode di Arezzo, pari a euro 635.881 esprime il debito nei confronti dei Comuni Soci per canone concessorio, al lordo delle decurtazioni previste dagli artt. 8 comma 10) e art. 14 lett. b), c) e d) del contratto di servizio attualmente in vigore.

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

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

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

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

I fondi della Gestione Speciale devono essere obbligatoriamente destinati:

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

Il debito è espresso al netto dei crediti ammessi in compensazione sorti a fronte dei corrispettivi riconosciuti dalla Regione Toscana per la gestione dei suddetti rientri. Nel corso dell'anno 2023 si è provveduto alla rendicontazione ed all'impegno delle risorse disponibili.

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

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

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

Regione Toscana Allegati D modello D/2 e modello D/4 alla data del 31/12/2023

Ex Legge 560/93 anno di rendicontazione 2023 Allegato D Modello D/2

Disponibilità residue al 31/12/2022	€	1.967.089,64	
Accantonamenti anno 2023			
	€	293.000,89	Rate ammortamento alloggi e diritto prelazione
	€	1.836,10	Quota risorse LR 2/2019 art. 29 comma 1) lett. c)
	€	<u>294.836,99</u>	
Cantieri eseguiti con altri finanziamenti			
Capolona Via Gramsci	€	54.605,14	
Civitella della Chiana Viciomaggio	€	40.398,36	
	€	<u>95.003,50</u>	
	€	2.356.930,13	Ex Legge 560/93 disponibilità residue al 31/12/2023
A detrarre delibera n. 67/2022 del C.d.A. annualità 2023/2024/2025	€	2.356.930,13	
Totale da reinvestire	€	-	Disponibilità residue al 31/12/2023 Ex Legge 560/93

Ex Legge 96/96 anno di rendicontazione 2023 Allegato D Modello D/4

Collaudo Sestino 4 alloggi Legge 96/96 2021			
importo stanziato	€	200.000,00	
Importo collaudato	€	56.303,90	
Totale da reinvestire	€	<u>143.696,10</u>	Disponibilità residue al 31/12/2023 Ex Legge 96/96
A detrarre delibera n. 67/2022 del C.d.A. annualità 2023/2024/2025	-€	143.696,10	
Totale da reinvestire	€	-	Disponibilità residue al 31/12/2023 Ex Legge 96/96

Rinconciliazione disponibilità liquide		
Depositi bancari e postali	€	13.363.900,00
A detrarre:		
Banca d'Italia fondi Legge 96/96	-€	460.829,00
Banca d'Italia fondi Legge 560/93	-€	2.977.981,00
Disponibilità vincolate per rate lavori cantieri in corso ex legge 560/936 ex legge 96/96	-€	3.097.405,00
Chianti Banca c/vincolato Comune di Arezzo	-€	1.894.017,00
Disponibilità liquide non vincolate al 31/12/2023	€	<u>4.933.668,00</u>

I debiti da versare al momento dei rientri corrispondono all'ammontare non scaduto (euro 344.995) dei crediti per capitale e interessi da cessione di alloggi emessi nell'esercizio 2023, mentre l'ammontare scaduto e non incassato è commentato fra gli altri crediti del circolante.

Da versare al momento dei rientri:

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni
Per rate non scadute di crediti da cessione alloggi	344.995	208.954	€ 136.041

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

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

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

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

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

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

	Esercizio precedente	Utilizzo	Accantonamento 2023	Disponibilità al 31/12/2023
Fondo Sociale Regionale 3%	390.676	129.349	94.303	355.630

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

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

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

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

I debiti per Depositi Cauzionali utenti rappresentano l'importo complessivo delle cauzioni versate dagli utenti al momento della consegna degli alloggi e locali ERP per euro 466.223.

I debiti per Misura sperimentale sfratti si riferiscono al Fondo Nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli di cui al D.L. 102/82013 convertito dalla L. 124/2013 relativamente alle risorse destinate ai Comuni gestite da questa Società ancora da erogare per euro 27.306, ed euro 21.529 risultano essere i fondi residui delle risorse Ministeriali erogate direttamente alla Società.

Nella voce residuale relativa agli **altri debiti** pari ad euro 176.526 sono comprese le somme dovute ad associazioni di inquilini per euro (10.074), euro (38.639) sono debiti verso condomini gestiti per quote fatturate ma ancora non incassate, euro (15.519) rappresentano debiti verso condomini per quote incassate da versare nei relativi cc/cc condominiali; euro (2.300) rappresentano i fondi ancora da erogare per il fondo garanzia Agenzia Sociale Casa, euro (10.080) per insoluti Gestione Speciale per rientri da incassare; euro (99.884) rappresentano i debiti nei confronti dei locatari per rendiconti servizi dal 01/10/2022 al 30/09/2023.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	2.680.141	2.680.141		2.680.141
Acconti clienti c/anticipi			84	84
Debiti verso fornitori			782.323	782.383
Debiti tributari			289.398	289.398
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			64.996	64.996
Altri debiti			2.028.090	2.028.090
Totale debiti	2.680.141	2.680.141	3.164.891	5.845.092

E) Ratei e Risconti passivi

I risconti passivi ammontano complessivamente a euro 34.242.977 (euro 31.915.619 nel precedente esercizio).

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

	Esercizio corrente	Esercizio precedente	Variazioni dell'esercizio
Ratei Passivi	-	-	-
Risconti Passivi	34.242.977	31.915.619	2.327.358
	34.242.977	31.915.619	2.327.358

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

Risconti Passivi	Importi
Fondi vincolati ex Legge 96/96	
Banca d'Italia c/1804	460.829
Finanziamenti per cantieri in corso di esecuzione.	133.720
Finanziamenti localizzati DGRT n. 512 del 16/04/2019	2.111.499
Finanziamenti localizzati delibera n. 67/2022 C.d.A.	143.696
Totale vedi All. d)	2.849.744
Fondi vincolati ex Legge 560/93:	
Banca d'Italia c/1988	2.977.981
Finanziamenti per cantieri in corso di esecuzione	3.227.582
Finanziamenti localizzati DGRT n. 512 del 16/04/2019	991.496
Finanziamenti localizzati delibera n. 67/2022 C.d.A.	2.356.930
Totale vedi All. d)	9.553.989
Fondi Ex Gesca DGR n. 337 del 30/03/2015	516.878
Finanziamento Contratto di Quartiere Sansepolcro	246.376
Finanziamento DGR 58/2011 Stia Papiano	680.000
Finanziamento D.L. 47/2014 Legge 80/2014 linea B)	1.163.246

elenco B1	
Finanziamento D.L. 47/2014 Legge 80/2014 linea B) elenco B2	1.476.286
Finanziamento D.L. 47/2014 Legge 80/2014 linea A)	66.108
Finanziamento DPCM 16/07/2009 DGR 58/2011 Montevarchi Levanella	1.360.000
Finanziamento DPCM 16/07/2009 DGR 58/2011 Arezzo Pescaiola 15 alloggi	2.529.050
Finanziamento DGR 648/2020 annualità 2020-2021-2022 Programma manutenzione straordinaria alloggi ERP	1.803.500
Finanziamento Legge 80/201 linea a) 5 ^a tranche DD 5874/2021	66.108
Finanziamento Regione Toscana DGR 512/2019	970.000
Finanziamento Regione Toscana DGR 1113/2021 Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza	8.773.892
Finanziamenti Comune di Civitella in Val di Chiana	186.485
RFI finanziamento intervento mitigazione acustica Caviglia Santa Barbara	174.400
Finanziamento Comune di Arezzo lavori manutenzione Straordinaria	1.894.017
	34.242.977

Totale Passivo **50.071.481**

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

Informazioni sul Conto Economico

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

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

A) Valore della produzione

Il valore della produzione realizzata nel 2022 ammonta ad euro **7.010.415** (euro 7.159.441 esercizio precedente).

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

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

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

Ricavi delle vendite e delle prestazioni – Ripartizione per area geografica

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

Area Geografica	Valore esercizio corrente
Italia	7.010.415
Totale	7.010.415

A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Ricavi da locazione immobili in concessione euro 3.948.220 (€ 4.170.044 esercizio precedente).

La voce è composta come segue:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sono stati inoltre fatturati nell'esercizio euro 130.180 relativamente ai 50 alloggi destinati alle Forze dell'Ordine ugualmente ubicati in Arezzo - La Meridiana. I canoni sono stati calcolati in base ai redditi comunicati direttamente dalla Prefettura di Arezzo ai sensi del D.L. n. 152 del 13/05/1991 convertito nella Legge n. 203 del 12/07/19. La media mensile degli alloggi locati nell'anno 2023 è stata di 48 ed hanno prodotto un valore medio mensile di euro 226 (esercizio precedente euro 209).

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

Nel corso dell'esercizio 2023 la società ha calcolato i *canoni oggettivi* da fatturare ai Comuni in base a quanto disposto dall'Articolo 14 punto 3 lettere b) e c) del contratto di servizio attualmente in vigore, per un importo pari ad euro 34.963.

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

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

Sono inoltre da evidenziare euro 30.111 derivanti dal ricalcolo degli affitti per controllo autocertificazioni prodotte dagli assegnatari al momento della consegna dei documenti reddituali dei nuclei familiari.

Ricavi da locazione immobili di proprietà euro 126.558 (€ 104.876 nel precedente esercizio)

La voce è composta come segue:

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

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

Le unità immobiliari sfitte sono così localizzate:

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

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

La voce è composta come segue:

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

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

- euro (4.462) quale rimborso spese riconosciuto ad Arezzo Casa S.p.A. dalla Regione Toscana per la gestione contabile-amministrativa della gestione dei rientri ex legge 560/93 e ex Legge 96/96 (1,5%);
- euro (207.350) per i compensi riconosciuti ad Arezzo Casa quale amministratore di condomini;
- le altre voci riguardano rimborsi di spese a carico degli utenti: spese per procedimenti legali (24.992), spese assicurazione stabili (39.751), spese spedizione e stampa fatture (34.409), euro (61.086) per rimborso imposta di bollo su fatture emesse; euro (52.289) per rimborsi per rinnovi contratti di locazione presso l'Agenzia delle Entrate e corrispettivi per gestione contratti di appalto; per rimborsi spese postali euro (2.682); adempimenti fiscali condomini gestiti euro (4.782); euro (3.638) per corrispettivi e rimborsi spese relativi di competenza di esercizi precedenti ed euro (500) per rimborsi relativi a prestazioni tecniche.

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

Ricavi per rimborsi gestione dei servizi fabbricati a locazione (euro 1.404.180) relativi alle quote addebitate e rendicontate agli utenti per la gestione dei servizi (acqua, luce, ascensore, riscaldamento etc.)

A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Capitalizzazione costi attività tecnica euro 94.892 (€ 226.530 nel precedente esercizio.) Tale voce comprende i compensi ammessi dalla Regione Toscana per le attività tecniche svolte all'interno della Società: euro 4.892 riferiti ad interventi di risanamento ed euro 90.000 riferiti ad interventi di manutenzione straordinaria.

A.5 a) Altri ricavi e proventi

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

In particolare:

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

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

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

A.5 a) Altri ricavi e proventi

Contributi in c/ esercizio "Superbonus 110%"

Sono stati rilevati euro 24.823 per la contabilizzazione relativa ai lavori di manutenzione straordinaria mediante l'utilizzo del Superbonus 110% per spese a carico della società in condomini amministrati esternamente.(stesso importo è stato rilevato nei costi di manutenzione straordinaria)

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

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

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

B.07) Costi per Servizi

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

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente	Variazioni
a) Amministrazione e funzionamento			
Compensi organi sociali	€ 48.796	€ 49.700	-904
Contributi previdenziali collaboratori	€ 6.372	€ 6.372	0
Spese servizi sede	€ 58.095	€ 64.495	-6.400
Spese servizi sede per sanificazione	€ -	€ 6.675	-6.675
Spese telefoniche	€ 17.043	€ 19.969	-2.926
Spese postali	€ 52.043	€ 14.635	37.408
Spese pubblicità	€ 199		199
Gestione sistema informatico	€ 17.890	€ 12.707	5.183
Spese partecipazione concorsi e seminari	€ 27.825	€ 32.125	-4.300
Consulenze e prest.professionali	€ 28.327	€ 22.663	5.664
Gestione automezzi	€ 2.923	€ 4.905	-1.982
Spese per assicurazioni C.d.A.	€ 1.009	€ 1.206	-197
Rimborsi spese trasferte	€ 7.122	€ 3.927	3.195
Spese gestione sistema qualità	€ 13.285	€ 10.876	2.409
Spese varie di amministrazione	€ 224	€ 313	-89
Spese per quota compenso Agenzia per contratto di somministrazione lavoro	€ 3.756	€ 4.836	-1.080
Spese per rimborsi Agenzia per contratto di somministrazione lavoro	€ 37.297	€ 55.109	-17.812
Spese per Organismo di Vigilanza	€ 5.800	€ 6.212	-412
Compenso Revisore Legale	€ 6.240	€ 6.240	0
Compensi per adeguamento procedure alla nuova normativa PRIVACY e DPO	€ 6.500	€ 6.500	0
Spese cc/cc bancari e postali	€ 1.931	€ 1.186	745
Commissionibancarie su crediti di firma	€ 6.383	€ -	6.383
Spese bancarie per istruttoria crediti di firma	€ 1.500		
Spese generali relative ad esercizi precedenti	€ 68	€ -	68
Totale Amministrazione e funzionamento	€ 350.628	€ 330.651	€ 19.977
b) Gestione immobiliare:			
- Spese di Amministrazione			
Assicurazione alloggi e locali	€ 167.690	€ 122.855	44.835
Stampa, spedizione e rendicontazione fatture	€ 13.555	€ 20.691	-7.136
Procedimenti legali nei confronti di assegnatari	€ 43.879	€ 43.655	224
Quote amministrazione alloggi condomini	€ 38.399	€ 20.760	17.639
Spese traslochi e custodia mobilio	€ 3.000	€ -	3.000
Spese legali atti vari	€ -	€ 6.319	-6.319
Rimborsi diversi	€ 126	€ -	126
Indennità e compensi commissioni concorsi	€ -	€ 1.654	-1.654
Rimborso canone affitto	€ 7.551	€ 6.677	874
Spese per polizze assicurative garanzia mutui ipotecari	€ 522	€ 930	-408
Spese di amministrazione relative ad esercizi precedenti	€ 10.269	€ 7.524	2.745
	€ 284.991	€ 231.065	€ 53.926
<i>Manutenzioni ordinarie e straordinarie</i>			
Manutenzioni ordinarie e interventi d'urgenza	€ 217.339	€ 303.881	-86.542
Manutenzioni straordinarie Superbonus 110%	€ -	€ 151.975	-151.975
Quota residuale accantonata per programma triennale	€ 600.000	€ 453.828	146.172
Manutenzioni straordinarie non programmate	€ 200.973	€ 269.598	-68.625
Quote a carico della proprietà per manutenzioni straordinarie condomini gestiti da amministratori esterni	€ 25.539	€ 22.566	2.973
Interventi per sostituzione caldaie	€ 509.565	€ 240.331	269.234
Manutenzioni per ripristino alloggi di risulta	€ -	€ 30.554	-30.554
Manutenzioni alloggi in proprietà	€ 3.390	€ 543	2.847
Manutenzioni ordinarie relative ad esercizi precedenti	€ 21.396	€ 14.895	6.501
Manutenzione straordinaria Superbonus 110%	€ 24.823	€ 24.565	258
Manutenzioni straordinarie locali commerciali	€ 218	€ -	218
	€ 1.584.390	€ 1.512.736	€ 90.507
- Spese per servizi fabbricati a locazione			
Spese per servizi	€ 1.153.675	€ 1.202.807	-49.132
Spese per servizi relative ad esercizi precedenti	€ 19.572	€ 902	18.670
	€ 1.173.247	€ 1.203.709	-€ 30.462
Totale spese della gestione immobiliare	€ 3.393.257	€ 3.278.161	€ 133.948

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

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

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

Occorre evidenziare che anche nel corso dell'esercizio 2023 il recupero ed il ripristino degli alloggi di risulta è stato effettuato utilizzando i fondi Regionali del DGR 648 del 20/05/2020 che copre le annualità 2020/2021/2022 per la parte restante sono stati utilizzati i rienti della Legge 560/93.

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

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

In conseguenza delle modifiche dell'art. 2425 e in applicazione dei principi contabili applicabili dal 2016, sono stati imputati nella voce in commento costi di competenza di precedenti esercizi ammontanti a complessivi euro 58.078 che, nello schema di conto economico applicabile sino al 2015, sarebbero stati rilevati fra le componenti straordinarie.

Costi per godimento di beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 372.788 (€ 394.209 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

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

Il canone di concessione è stato calcolato in base a quanto disposto dall'art. 14 lettera a) del contratto di servizio, per l'affidamento della gestione del patrimonio immobiliare di proprietà dei Comuni, sottoscritto in data 07/02/2019, al lordo delle decurtazioni previste dalle successive lettere b),c) e d). L'importo di euro 108,00 è stato rivalutato sulla base del tasso d'inflazione programmato per l'anno 2023 pari al 5,60% pertanto il valore utile al calcolo risulta essere pari ad euro 114,05.

In particolare:

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

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

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

Non risultano operazioni di locazione finanziaria.

Costi per il Personale

L'importo complessivo dei costi del personale ammonta ad euro 1.840.344 (€1.766.446 nel precedente esercizio), i valori stipendiali sono calcolati sulla base del CCNL Federcasa 2019/2021.

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

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

Si precisa che, nel rispetto di quanto previsto dai principi contabili, la voce salari e stipendi è comprensiva delle somme stanziare con Delibera C.d.A. n. 48 del 12/12/2023 relativamente al premio di risultato da erogare al personale dipendente ed alla retribuzione incentivante da erogare al Direttore Generale di competenza dell'esercizio 2023.

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

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

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

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

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

In data 21/03/2022 è stato approvato con deliberazione del C.d.A. n. 16 l'avvio del procedimento per avviso di selezione per assunzione a tempo pieno ed indeterminato di n. 1 funzionario amministrativo presso l'Area Contabilità inquadrato area A livello A1 e n. 1 istruttore amministrativo presso la stessa Area inquadrato nell'Area B, livello B3 del CCNL FEDERCASA 2016/2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31.12.2023 i dipendenti in servizio erano pari a 31 unità a tempo indeterminato ed 1 unità a tempo determinato, così classificate secondo quanto stabilito, per la parte giuridica, dall'art. 65 del C.C.N.L. Federcasa 2016/2018 :

Dirigenti							1
Direttore Generale							1
AREE	Quadri Q1/Q2	A/1 A/2 A/3	B/1 e B/2	B/3	C1/ C2	C/3	Totale
Tecnica	2	3 di cui 1) a tempo determinato	3	5			12
Amministrativa/Condomini	1	4	5	7			17
Ufficio Legale		1					1
	3	8	8	12	0	0	31

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

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

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

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

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

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

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

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

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

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

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

Accantonamenti per rischi

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

- accantonamento per vertenze legali in essere euro 50.000.

Oneri diversi di gestione

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

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

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

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

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

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

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

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

L'articolo 29 c.1 lett. c) prevede fra l'altro di calcolare l'eccedenza del gettito locativo rispetto ai costi della gestione. Nell'anno 2023 la gestione immobiliare si è conclusa con un avanzo pari ad euro 1.836.

Pertanto si è provveduto a rilevare euro 1.836 che saranno destinati esclusivamente a interventi di riqualificazione, recupero e manutenzione del patrimonio abitativo di proprietà dei Comuni della provincia di Arezzo.

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

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

Il fondo sociale è alimentato con una quota annuale delle entrate dei canoni di locazione nella misura del 3% per l'anno 2023 sono stati accantonati euro 94.303.

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

C) Proventi e Oneri finanziari

Altri proventi finanziari

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

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

Ai sensi della Legge Regionale n. 2/2019 art. 30 comma 1: Il ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie, dopo trenta giorni dalla scadenza del termine prescritto per il pagamento, comporta l'applicazione di una penale in misura pari all'1,5 per cento delle somme dovute per ogni mese di ritardo del pagamento, senza necessità di preventiva messa in mora. Sul ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie si applica altresì l'interesse annuo nella misura legale. Nell'anno 2023 sono stati addebitati euro 116.380.

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

Gli oneri finanziari ammontano ad euro 12 e rappresentano le spese di diretta imputazione ai cc/cc dei mutui.

Nel corso dell'esercizio sono stati sostenuti interessi passivi riferiti ai mutui ipotecari accessi presso BPER Banca S.p.A. e ChiantiBanca soc. coop. per complessivi euro 165.400.

Gli interessi passivi sono stati integralmente dedotti dall'IRES in quanto il D.Lgs 147/2015 ha stabilito la piena deducibilità degli interessi passivi relativi a finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili del patrimonio destinati alla locazione per l'anno 2023.

ALTRI ONERI FINANZIARI

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

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

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo di incidenza eccezionali

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

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

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

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Correnti

Lo stanziamento di competenza dell'esercizio, pari a euro 171.547 (€ 103.064 esercizio precedente) è costituito dalla previsione per IRES e IRAP correnti. In particolare:

Differite Anticipate

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

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

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

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

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

Rilevazione delle imposte anticipate ed effetti conseguenti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota integrativa Rendiconto Finanziario

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	3
Impiegati	27
Operai	0
Dipendenti a tempo determinato	1
Toatale dipendenti	32

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

Compensi amministratori, sindaci e revisore legale dei conti

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

	Amministratori	Sindaci	Revisore Legale
Compensi	29.694	19.102	6.240

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

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

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

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

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

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

Non risultano.

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

Non sussistono.

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

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

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

Non risultano impegni o garanzie prestate per debiti di terzi o passività potenziali di cui non sia stato tenuto conto negli appositi fondi rischi e oneri iscritti nel passivo del bilancio. Conseguentemente non stati operati accantonamenti per cause o controversie relativamente alle quali è stato escluso il rischio di soccombenza. A seguito della sottoscrizione del protocollo d'intesa fra Arezzo Casa S.p.A. ed il Comune di Arezzo avvenuta in data 28/12/2022 successivamente modificato con apposito Addendum n. 2023/19188 del 23/05/2023 approvato dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 25 del 30 maggio 2023 avente ad oggetto l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato ERP ubicato in Via Montale 91/99-ViaTortaia 13/15, a garanzia della somma già accreditata dall'ente locale pari ad euro 1.894.016,90 nel conto dedicato aperto presso Chianti Banca Arezzo è stata sottoscritta una polizza fideiussoria bancaria a garanzia dell'esecuzione dei lavori il cui termine è previsto al 31/03/2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In data 26/02/2024 il Comune di Badia Tedalda ha formalizzato la propria volontà, già manifestata in passato, di entrare a far parte dei soci di Arezzo Casa S.p.A. mediante aumento di capitale sociale (Deliberazione n. 4 del 31/01/2024 Giunta Municipale) per la quota allo stesso riservata. Con delibera C.d.A. n. 12 del 19/03/2024 Arezzo Casa S.p.A. ha recepito la richiesta di ingresso ed ha trasmesso al Comitato di Coordinamento ed ai Comuni Soci la richiesta pervenuta che dovrà essere sottoposta all'esame ed approvazione da parte dell'Assemblea Straordinaria dei soci per le conseguenti deliberazioni.

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

Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

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

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

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

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

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

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

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

Nota Integrativa Parte Finale

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

Destinazione del risultato di esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone la destinazione del risultato d'esercizio (euro 60.013) come segue:

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

Il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31.12.2023 composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

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

Arezzo,

Per il Consiglio di Amministrazione
il Presidente
ROGGI Lorenzo

Arezzo Casa S.p.A.

Bilancio al 31 Dicembre 2023

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Sommario

- 1. Introduzione**
- 2. Situazione generale della Società – Profilo patrimoniale**
- 3. Situazione generale della Società – Profilo economico**
- 4. Situazione generale della Società – Indicatori non finanziari di risultato**
- 5. Informazioni attinenti alle relazioni con l'ambiente**
- 6. Informazioni sui principali rischi ed incertezze cui la società è esposta**
- 7. Informazioni relative alle relazioni con il personale**
- 8. Situazione fiscale della Società**
- 9. Situazione generale della Società Andamento settoriale**
- 10. Attività di ricerca e sviluppo**
- 11. Rapporti con Imprese del gruppo**
- 12. Azioni proprie e del gruppo**
- 13. Operazioni su azioni proprie e del gruppo**
- 14. Evoluzione prevedibile della gestione**
- 15. Altre informazioni**
- 16. Disposizioni per l'attività delle Società a controllo pubblico**

Signori Azionisti,
unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, sottoponiamo alla Vostra approvazione la presente relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dall'art. 2428 c.c. e quelle indicate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Con delibera n. 10/2023 del Consiglio di Amministrazione è stata disposta l'approvazione del bilancio al "31 Dicembre 2023" nel maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, in quanto la Società si è trovata a dover far fronte alle novità introdotte dalla nuova disciplina degli appalti (D.Lgs n. 36/2023) che ha obbligato tutte le stazioni appaltanti ad avvalersi di piattaforme digitali "certificate" che si sono rese disponibili all'utilizzo solo nei primi mesi dell'anno 2024, ritardando di fatto le rilevazioni contabili di competenza dell'esercizio 2023.

1. Introduzione

Le informazioni fornite sono quelle ritenute utili ad avere un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione della società e dell'andamento del risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi ed incertezze cui la società è esposta.

Tale analisi che si ritiene essere coerente con l'entità e la complessità degli affari sociali, contiene, nella misura necessaria alla comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della sua gestione, gli indicatori di risultato finanziari e quelli non finanziari pertinenti all'attività aziendale, comprese le informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

2. Situazione generale della Società – Profilo patrimoniale

L'esercizio chiude con un utile pari ad € 60.013 (esercizio precedente € 33.179).

Andamento della gestione

Lo Stato Patrimoniale rielaborato secondo criteri finanziari consente di effettuare un primo confronto tra impieghi e fonti di finanziamento, in modo da verificare se la struttura patrimoniale è armonica ed equilibrata e viene confrontato con quello dell'esercizio precedente così come riportato nella seguente tabella:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Immobilizzazioni immateriali non ERP	1.142	2.684	- 1.542
Immobilizzazioni immateriali ERP	9.255.927	6.430.867	2.825.060
Totale immobilizzazioni immateriali	9.257.069	6.433.551	2.823.518
Immobilizzazioni materiali non ERP	6.562.623	6.594.077	- 31.454
Immobilizzazioni materiali ERP	7.445.280	7.419.382	25.898
Totale immobilizzazioni materiali	14.007.903	14.013.459	- 5.556
Immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Crediti a medio lungo termine	-	-	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	-	-	-
Attivo immobilizzato	23.264.972	20.447.010	2.817.962
Crediti commerciali	1.394.534	1.207.998	186.536
Altri crediti	11.869.370	11.864.402	4.968
Totale Crediti	13.263.904	13.072.400	191.504
Attività finanziarie che non costituiscono imm.	1.244	1.244	-
Totale Attività Finanziarie	1.244	1.244	-
Disponibilità liquide cassa e cc/cc	9.925.091	10.224.213	- 299.122
Disponibilità liquide Tesoreria dello Stato	3.438.809	2.447.038	991.771
Totale Disponibilità liquide	13.363.900	12.671.251	692.649
Ratei e risconti attivi	184.733	160.792	23.941
Attivo corrente	22.806.946	19.266.838	3.540.108
Totale Impieghi	46.071.918	39.713.848	6.358.070
Debiti v/fornitori	782.383	572.527	209.856
Debiti tributari e previdenziali	337.982	218.162	119.820
Altri debiti	1.204.483	886.480	318.003
Debiti Vs banche a breve termine	145.741	165.929	- 20.188
Ratei passivi	-	-	-
Risconti c/vincolati	3.438.809	2.447.038	991.771
Passività a breve termine	5.909.398	4.290.136	1.619.262
Trattamento di fine rapporto	851.142	797.077	54.065
Fondi per rischi ed oneri	2.891.669	1.788.130	1.103.539
Altri debiti a medio lungo termine	823.691	1.151.822	- 328.131
Debiti Vs banche a m/l termine	2.534.400	2.659.953	- 125.553
Risconti per finanziamenti	30.804.168	29.468.581	1.335.587
Passività a medio lungo termine	37.905.070	35.865.563	2.039.507
Capitale conferito	3.120.000	3.120.000	-
Riserve	3.077.000	3.043.819	33.181
Reddito netto	60.013	33.179	26.834
Patrimonio netto	6.257.013	6.196.998	60.013
Totale Fonti	50.071.481	46.352.697	3.718.782

La riclassificazione dello stato patrimoniale rappresenta solo il primo passo nell'analisi della situazione finanziaria della Società. I valori assoluti infatti perdono il loro valore informativo se non sono posti a confronto con gli importi loro connessi. Per questo motivo l'analisi finanziaria delle aziende viene attuata, in primo luogo, attraverso l'uso di indicatori che pongono a confronto dati correlati tra loro. Tale analisi deve essere poi completata con uno studio dinamico attraverso i flussi finanziari.

L'analisi finanziaria attraverso gli indici prende spunto dalla seguente considerazione: le entrate e le uscite dell'impresa devono essere in equilibrio.

Come previsto dal 2^a comma dell'articolo 2428 Codice Civile si rappresentano alcuni indicatori sulla solidità patrimoniale e sulla liquidità dell'Azienda.

Escludendo dalla situazione patrimoniale riclassificata i valori delle attività ERP (disponibilità liquide presso la Tesoreria dello Stato) e fra le passività i risconti per finanziamenti si hanno i seguenti indicatori:

Escludendo dalla situazione patrimoniale riclassificata i valori delle attività ERP (disponibilità liquide presso la Tesoreria dello Stato) e fra le passività i risconti per finanziamenti si hanno i seguenti indicatori:

Indici di solidità patrimoniale

Questa classe di indici è data dal rapporto fra due grandezze dello Stato Patrimoniale e permette di valutare quanto un'impresa sia indipendente finanziariamente e quanto sia in grado di coprire i costi degli investimenti con il capitale proprio ed eventualmente con i debiti di medio-lungo periodo.

	Anno 2023	Anno 2022
Indice di autocopertura delle immobilizzazioni:		
A) <u>capitale proprio</u>	€ 6.257.013 =	0,95
impieghi immobilizzati non ERP	€ 6.563.765	0,94

>0,70 situazione soddisfacente

Dall'esame di tale indice che dovrebbe essere uguale o superiore a (1) si desume che la società per finanziare completamente gli investimenti ha fatto ricorso a fonti esterne. Questo ultimo caso non riflette necessariamente una situazione negativa, purché ciò sia avvenuto con indebitamento a medio-lungo termine. Il rapporto precedente può essere allora riscritto secondo l'indice di seguito indicato:

Indice di copertura globale delle immobilizzazioni		
B) <u>capitale proprio + debiti medio lungo termine</u>	€ 10.466.246 =	1,59
impieghi fissi non ERP	€ 6.563.765	1,46

>1,50 solidità buona e struttura equilibrata

Se tale indice assume un valore uguale o maggiore di 1 significa che gli investimenti immobilizzati sono stati finanziati da capitale proprio e di terzi a medio-lungo termine. Pertanto in una situazione di equilibrio le immobilizzazioni devono trovare copertura finanziaria con risorse durevoli, vale a dire principalmente con il capitale proprio e, in caso di insufficienza di questo con finanziamenti a medio lungo-termine.

Indice di autonomia finanziaria		
C) <u>capitale proprio</u>	€ 6.257.013 =	25%
capitale investito	€ 24.947.314	24%

Il capitale proprio rappresenta le risorse finanziarie dell'impresa, cioè il patrimonio netto, mentre il capitale investito corrisponde al totale attività, cioè all'ammontare complessivo degli investimenti patrimoniali, immobilizzati e circolanti, effettuati sia con risorse interne che di terzi. Tanto più è elevato il valore dell'indice, tanto più l'impresa si autofinanzia e tanto meno ricorre a fonti esterne di finanziamento.

E' considerato normale un rapporto compreso tra il 30% e il 60%.

Gli indici di cui sopra vanno comunque letti alla luce delle peculiarità strutturali della società, significativamente influenzata dai rilevanti rapporti di debito/credito con gli enti locali (Comuni soci e Regione), rapporti estranei alla gestione economica del patrimonio immobiliare affidato ed ai rischi ad essa connessi.

Indici di liquidità

Gli *indici di liquidità* sono, come tutti gli indici di bilancio, dei rapporti tra varie grandezze del bilancio riclassificato.

In modo particolare gli indici di liquidità hanno lo scopo di verificare se l'impresa ha una soddisfacente situazione di *liquidità*.

Un'impresa si considera *liquida* se è in grado di fronteggiare gli impegni sorti con la gestione: pagamento di fornitori, di salari e stipendi, di tasse, rimborso rate prestiti ecc....

Una delle tecniche usate per indagare sulle *condizioni di liquidità* dell'impresa è quella degli *indici di liquidità*. Due sono i principali indici di liquidità usati nelle analisi finanziarie:

- **current ratio** o indice di liquidità generale o ancora indice di disponibilità;
- **quick ratio** o acid test ratio o indice di liquidità primaria o indice secco di liquidità

		Anno 2023	Anno 2022
D) <u>attività correnti</u>	€ 23.374.972=	9,46	12,73
passività correnti	€ 2.470.589		

Il *current ratio* esprime la capacità dell'impresa di far fronte alle uscite correnti (rappresentate dalle passività correnti) con entrate correnti (rappresentate dalle attività correnti).

Esistono delle indicazioni su quelli che sono i valori ottimali che il *current ratio* dovrebbe assumere: in pratica si tratta di valori *standard* proposti dalla dottrina:

- >2 situazione di liquidità ottimale
- tra 1,5 e 1,7 situazione di liquidità soddisfacente
- <1,25 situazione di liquidità da tenere sotto controllo
- <1 situazione di crisi di liquidità.

E) <u>attività a breve</u>	€ 23.188.995=	9,39	12,64
passività a breve	€ 2.470.589		

Il *quick ratio* esprime la capacità dell'impresa di far fronte alle uscite correnti (rappresentate dalle passività correnti) con le poste maggiormente liquide delle attività correnti.

Il *valore* >1 significa che l'impresa è in grado di far fronte alle uscite future, derivanti dall'estinzione delle passività a breve, con le entrate future provenienti dal realizzo delle poste maggiormente liquide e con le liquidità presenti nelle giacenze dei cc/cc bancari e postali.

F) Margine di Tesoreria

Il *Margine di Tesoreria* rappresenta una grandezza finalizzata ad evidenziare la capacità dell'azienda a far fronte agli impegni di breve periodo con le risorse disponibili, ovvero quelle liquidabili in un orizzonte temporale compatibile con la scadenza delle passività a breve (convenzionalmente un anno).

Per risorse disponibili si intendono le liquidità immediate (disponibilità correnti in cassa e su conto corrente) e liquidità differite (rimanenze, crediti, investimenti finanziari a breve). La liquidità immediata è disponibile per sua natura. Quella relativa al secondo gruppo presenta caratteristiche eterogenee.

Il valore di tale margine si ottiene come differenza tra le liquidità immediate e differite e le passività correnti:

Margine di tesoreria = *Disponibilità immediate* + *Liquidità differite* - *Passività a breve* - *Ratei Passivi*
(13.363.900 + 6.811.876 - 2.470.589)

Margine di Tesoreria	
Anni	
2023	17.705.187 €
2022	16.228.776 €
2021	10.872.714 €
2020	10.866.153 €
2019	11.509.176 €
2018	13.148.146 €

Il dato che emerge dalla tabella è positivo in quanto la società presenta un margine di tesoreria molto elevato, deve essere tuttavia valutato tenendo in considerazione l'inclusione dei fondi con vincolo di destinazione e non ancora utilizzati.

Tuttavia, anche escludendo dal Margine di Tesoreria le somme vincolate, il Margine non presenta criticità sotto il profilo della solvibilità della Società.

La Società presenta una discreta liquidità come è rappresentato nella tabella seguente:

Anni	Minima	Massima	Mediana
2018	€ 7.946.735	€ 11.464.356	€ 10.425.635
2019	€ 8.447.956	€ 10.687.629	€ 10.225.663
2020	€ 8.931.737	€ 11.031.850	€ 10.083.471
2021	€ 8.865.595	€ 11.225.378	€ 10.632.150
2022	€ 9.435.271	€ 13.590.143	€ 12.794.158
2023	12.513.601 €	16.886.185 €	13.472.177 €

Nel periodo preso in considerazione la liquidità eccede il fabbisogno finanziario della società, occorre però sempre tenere conto del vincolo delle somme finalizzate alla realizzazione di interventi sugli immobili gestiti e delle anticipazioni che la società è costretta ad effettuare a causa delle differenze temporali fra la liquidazione dei finanziamenti da parte della Regione Toscana ed il momento in cui sorge l'obbligo per l'azienda di liquidare gli stati di avanzamento dei lavori maturati alle imprese appaltatrici per non incorrere nel pagamento di interessi moratori.

La società sta continuando ad implementare un sistema strutturato per il controllo e il monitoraggio della gestione economica e finanziaria, la cui necessità si fa particolarmente sentire in situazioni di tensione finanziaria.

In caso di evoluzione della crisi innescata dalla pandemia prima e oggi dai conflitti internazionali al di là dello scenario attualmente prevedibile, una simile situazione potrebbe profilarsi in assenza di adeguati correttivi a politiche gestionali sostenibili in altre condizioni ambientali o in caso di mancato sostegno da parte delle istituzioni di riferimento.

3. Situazione generale della Società – Profilo economico

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 evidenzia un utile di euro 60.013 al netto imposte di competenza pari a euro 155.135.

Il risultato ante imposte, pari a euro 81.450 è stato a sua volta determinato allocando ammortamenti e svalutazioni e altri accantonamenti per euro 754.983.

La tabella sottostante espone una riclassificazione del Conto Economico a valore aggiunto della società confrontato con quello dell'esercizio precedente:

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi della gestione immobiliare	6.087.079	6.258.186	-171.107
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	94.892	226.530	-131.638
Contributi in conto esercizio	24.823	24.566	257
Altri ricavi e proventi	803.621	650.159	153.462
Totale valore della produzione operativa	7.010.415	7.159.441	-149.026
Costi esterni operativi	4.486.977	4.578.429	-111.452
Valore aggiunto (VA)	2.543.438	2.581.012	-37.574
Costo del lavoro	1.840.344	1.766.446	73.898
Margine operativo lordo (MOL)	703.094	814.566	-111.472
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	754.983	762.718	-7.733
Risultato operativo (RO) EBITDA	-51.889	51.850	-103.739
Quota risorse LR 2/2019 art.29 comma 1 lett. c)	-1.836	-11.482	9.646
Proventi e oneri finanziari	135.175	51.045	84.130
Risultato ordinario	81.450	91.413	-9.963
Plusvalore da fondi di investimento	-	-	-
Reddito Lordo (RL)	81.450	91.413	-9.963
Imposte correnti	-155.135	-103.064	-52.071
Imposte anticipate	133.698	44.830	88.868
Risultato netto (RN)	60.013	33.179	26.834

Il margine operativo lordo (MOL) è un indicatore di redditività che evidenzia il reddito della società basato solo sulla sua gestione operativa, quindi senza considerare gli interessi (gestione finanziaria), le imposte (gestione fiscale) e gli ammortamenti.

La differenza tra il MOL e l'EBITDA è rappresentato dagli ammortamenti e svalutazioni che vengono considerati nel calcolo.

Il MOL è un dato più importante dell'utile poiché permette di vedere chiaramente se la società è in grado di generare ricchezza tramite la gestione operativa.

Il MOL è l'autofinanziamento "potenziale" in quanto identifica il flusso che potenzialmente l'impresa originerebbe dalla gestione corrente se tutti i ricavi fossero stati riscossi e tutti i costi correnti fossero stati pagati nell'anno.

Ai sensi dell'art. 29 comma 1 lett. c) della Legge Regione Toscana n. 2/2019 si è provveduto a rilevare fra i costi e gli oneri la quota di risorse derivanti dai canoni di locazione (cioè la differenza fra i proventi per canoni di locazione e tutti i costi inerenti la gestione degli alloggi di ERP), per l'importo di euro **1.836,10**.

Per la determinazione della predetta quota si è provveduto a compilare un prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi delle singole attività dell'azienda, in modo da poter rilevare anche le risultanze economiche degli altri settori della società.

Le attività aziendali sono state suddivise in "Gestione immobili E.r.p.", "Gestioni immobili di proprietà Arezzo Casa S.p.A." e "Gestioni diverse per conto Terzi".

I costi e i ricavi inerenti l'"Area Tecnica" sono state considerate di competenza delle "Gestioni Immobiliari". I costi del personale addetto, i proventi e gli oneri generali sono stati suddivisi in proporzione al numero delle unità immobiliari gestite ERP; non ERP e per conto terzi.

Ai 31/12/2023 la situazione risultava la seguente (alloggi locati +alloggi gestiti c/terzi):

Tipologia	Numero Immobili locati/gstti c/terzi anno 2023	Percentuale di attribuzione costi e ricavi
Alloggi ERP in locazione	2.983	81%
Alloggi di proprietà a locazione	26	1%
Alloggi gestiti per c/terzi	609	18%
Locali in locazione	55	
TOTALE	3.673	100%

Per un esame puntuale si rimanda al prospetto riepilogativo di ripartizione dei costi e dei ricavi delle gestioni immobiliari parte integrante del presente bilancio.

Prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle varie attività dell' Azienda			
Situazione al 31/12/2023			
	RICAVI	COSTI	ECCELENZE
Gestioni Immobiliari			
Gestione alloggi ERP	€ 6.639.337,01	€ 6.637.500,91	
Quota risorse art. 29 comma 1 lett.c) LRT 2/2019		€ 1.836,10	
	€ 6.639.337,01	€ 6.639.337,01	
Gestione alloggi di proprietà	€ 127.326,52	€ 247.144,17	-€ 119.817,65
Totale	€ 6.766.663,53	€ 6.886.481,18	-€ 119.817,65
Gestioni diverse per c/Terzi			
Gestioni diverse per c/Terzi	€ 355.963,78	€ 354.691,77	€ 1.272,01
Totale	€ 355.963,78	€ 354.691,77	€ 1.272,01
Altre attività			
Attività finanziarie e oneri straordinari	€ 188.372,56	€ 9.813,48	€ 178.559,08
Totale	€ 188.372,56	€ 9.813,48	€ 178.559,08
Totale Generale	€ 7.310.999,87	€ 7.250.986,42	€ 60.013,45

Pertanto si rileva che l'utile dell'esercizio di euro 60.013 deriva:

- per euro 1.272 dalle gestioni diverse c/terzi
- per euro 178.559 dalle attività finanziarie

che servono in parte a coprire la perdita di euro 119.818 derivante dalla gestione degli alloggi di proprietà della società.

Indicatori di redditività

In osservanza a quanto disposto dal 2° comma dell'art. 2428 del codice civile si rappresentano alcuni indicatori sulla redditività dell'azienda.

Si ritiene comunque che per la particolare attività svolta dalla società, costituita quasi esclusivamente dalla gestione dell'edilizia residenziale pubblica, che come tale risente di tutti i vincoli e dei limiti imposti dalle norme vigenti in materia, questi indicatori non possano avere un significato così importante come potrebbero invece averlo per aziende che svolgono attività rivolte al libero mercato.

Return on Investment - Tasso di rendimento (return) sul totale degli investimenti

		Anno 2023	Anno 2022
ROI	<u>Risultato Operativo Lordo (MOL)</u>		
	Capitale investito	$\frac{703.094}{24.947.314} = 2,82\%$	3,00%

Segnala le potenzialità di reddito dell'Azienda, indipendentemente dagli eventi extracaratteristici, dagli eventi finanziari e dalla pressione fiscale a cui il reddito d'impresa è sottoposto.

Return On Sales - Ritorno sulle vendite

ROS	<u>Risultato Operativo Lordo</u>	<u>703.094</u> =	10,03%	11,00%
	Totale valore produzione	7.010.415		

Esprime una sintesi delle relazioni tra volumi, costi e ricavi dell'attività operativa, in quanto risulta dipendente sia dall'efficienza interna, sia dalla situazione di mercato.

Return On Equity

ROE	<u>Utile netto d'esercizio</u>	<u>60.013</u> =	1,00%	1,00%
	Capitale proprio	6.257.013		

E' un indice economico sulla redditività del capitale proprio. L'indicatore viene utilizzato per verificare il tasso di remunerazione del capitale di rischio, ovvero quanto rende il capitale conferito all'azienda dai soci.

4. Situazione generale della Società – indicatori non finanziari di risultato

Con il termine di indicatori non finanziari si fa riferimento a dati quantitativi normalmente di natura non monetaria, in grado di rappresentare in maniera sintetica i fattori che influenzano la situazione aziendale.

Di seguito si riportano alcuni indicatori che si ritengono significativi per la particolare attività svolta dalla società.

			Anno 2023	Anno 2022
<u>costi del personale</u>	€	<u>1.840.344</u>	=	€ 57.511
addetti		32		€ 56.982

Nel corso del 2023 si è provveduto ad assumere a tempo determinato un tecnico Area A livello A3, in sostituzione di una collega in maternità obbligatoria.

L'ulteriore differenza stipendiale fra l'esercizio 2022 e l'esercizio 2023 è dovuta al costo delle nuove assunzioni effettuate nell'anno 2023:

- ✓ n. 1 dipendente livello A1 Area Amministrativo/Contabile;
- ✓ n. 2 dipendenti appartenenti al livello B3 n. 1 unità collocata presso l'Area/Amministrativo Contabile e n. 1 unità collocata presso l'Area Tecnica.

Nel corso dell'esercizio, inoltre, sono state attribuite mansioni superiori (Q2) ad una dipendente dell'Area Tecnica attualmente inquadrata nel livello A1.

<u>costi del personale</u>	€	<u>1.840.344</u>	=	26,00%	25,00%
valore della produzione	€	7.010.415			
<u>costo degli organi sociali</u>	€	<u>55.036</u>	=	1,00%	1,00%
valore della produzione	€	7.010.415			
<u>costo del personale</u>	€	<u>1.840.344</u>	=	€ 469,72	€ 449,71
alloggi e locali gestiti (compresi gli sfiti)		3918			

<u>valore della produzione</u>	€	<u>7.010.415</u>	=	€ 219.075	€ 230.950
addetti		32			
<u>canoni di locazione alloggi erp</u>	€	<u>3.610.032</u>	=	51,00%	53,00%
valore della produzione	€	7.010.415			
<u>Alloggi gestiti</u>	€	<u>3918</u>	=	123	127
addetti	€	32			
<u>canone erp medio mensile</u>	€	<u>102,67</u>	=	19,00%	22,00%
canone oggettivo medio mensile	€	530,89			

A titolo puramente esemplificativo il canone oggettivo sopra esposto appartiene ad un alloggio del fabbricato in Arezzo Via Pisacane 91. Attualmente all'assegnatario, ai sensi della legge Regionale n. 2/2019, è stato applicato un canone mensile pari ad euro 44,00 che rappresenta 8,3% del canone calcolato sulla base della legge 431/1998.

<u>canone erp medio mensile</u>	€	<u>44,00</u>	=	8,3%
canone oggettivo medio mensile	€	530,89		

Abbiamo inserito, inoltre altri indicatori caratteristici dell'attività svolta dalla nostra società, che tutti gli anni vengono raccolti dalla Regione Toscana per la pubblicazione dell'Osservatorio Regionale dell' ERP:

- Rapporto fra i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed i ricavi relativi ai canoni di locazione degli immobili in concessione:

<u>costi di manutenzione</u>	€	<u>1.603.955</u>	=	40,00%	36,00%
canoni di immobili in concessione	€	3.948.220			

- Rapporto fra i costi per manutenzione ordinaria e straordinaria ed il totale dei costi della produzione:

<u>costi di manutenzione</u>	€	<u>1.603.955</u>	=	23,00%	21,00%
totale dei costi della produzione	€	7.050.926			

5. Informazioni attinenti alle relazioni con l'ambiente

Ai sensi dell'art. 2428 n. 1 del Codice Civile qui di seguito si forniscono le informazioni attinenti all'ambiente. La Società svolge la propria attività nel rispetto delle disposizioni in materia di tutela dell'ambiente. La società per l'attività dei propri uffici non produce rifiuti speciali, tranne minime quantità derivanti dal lavoro ordinario (toner, cartucce d'inchiostro esaurite) che vengono smaltite tramite il servizio reso dalla Cooperativa TANDEM.

La politica dell'azienda per tale settore si concentra soprattutto sull'approccio alla Progettazione dei nuovi interventi o sugli interventi di manutenzione straordinaria, che promuovano ove possibile implementazione di impianti di nuova generazione con specifico riferimento alla produzione di energia da fonti rinnovabili o al miglioramento delle prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico.

Nel corso dell'esercizio non sono state inflitte all'Azienda sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Specifiche e tempestive informazioni saranno rese ogni qualvolta esisteranno concreti, tangibili e significativi impatti ambientali, tali da generare potenziali conseguenze patrimoniali e reddituali per la società.

6. Informazioni sui principali rischi ed incertezze cui la società è esposta

In questa parte della relazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2428 n. 1 del codice civile, si intende rendere conto dei rischi, cioè di quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali, e che quindi ostacolano la creazione di valore.

I rischi presi in esame sono analizzati distinguendo quelli finanziari da quelli non finanziari, ma anche in base alla fonte di provenienza del rischio stesso.

Si distinguono così rischi di fonte interna e rischi di fonte esterna, a seconda che siano insiti nelle caratteristiche e nell'articolazione dei processi interni di gestione aziendale ovvero derivino da circostanze esterne rispetto alla realtà aziendale.

Per ulteriori dettagli si rinvia a quanto riportato nella relazione sul governo societario:

Rischi non finanziari

Pur dopo un attento esame non si riscontrano rischi non finanziari, né di fonte interna né di fonte esterna, diversi da quelli che potrebbero derivare da mutati scenari legislativi o politici tali da alterare la missione istituzionale della società.

Rischi da Prodotti Finanziari

La società non detiene strumenti finanziari di cui al n. 6-bis dell'art. 2428, c.c. e pertanto non è esposta ai relativi rischi.

Altri Rischi:

Ad integrazione di quanto sopra e di quanto già indicato in nota integrativa, si precisa quanto segue:

Rischi di inesigibilità dei crediti: la gestione di tale rischio rappresenta senza dubbio uno degli elementi caratterizzanti l'attività dei gestori incaricati del servizio di E.R.P.

Al termine dell'esercizio, i crediti per canoni e servizi accessori iscritti in bilancio al netto del fondo svalutazione crediti minimi risultano essere pari ad euro 1.015.909 (euro 1.293.033 esercizio precedente) registrando un decremento netto pari ad euro 277.124.

Quest'ultima circostanza, sicuramente positiva, è principalmente dovuta dalla costante attività di contrasto alla morosità intrapresa dalla Società che puntualmente sollecita e contatta gli inquilini che si rendono morosi nel corso degli anni, soprattutto nei casi della morosità cosiddetta "colpevole" in quanto riferita ad utenti economicamente in grado di sostenere il pagamento degli importi dovuti.

Si prosegue quindi con l'attività straordinaria e ordinaria di contrasto al fenomeno continuando ad agire con il monitoraggio/sollecito, e in ultima istanza affidamento a legali per il recupero forzoso delle posizioni creditorie.

Tuttavia le azioni di recupero del credito attuate dalla Società, pur fondamentali ed imprescindibili; si dimostrano talvolta solo parzialmente efficaci nella repressione del fenomeno.

Solo l'esercizio congiunto tra azioni di recupero attuate dalla Società e l'avvio da parte dei Comuni in maniera massiva e sistematica dei procedimenti di decadenza, previsti dall' art. 30 comma 2 LRT n. 2/2019, e la successiva liberazione degli alloggi, può esercitare un effetto apprezzabile nella mitigazione del fenomeno e rendere più credibile l'azione di recupero avviata dalla Società.

La dichiarazione di decadenza rappresenta un provvedimento di deterrenza necessario verso quelle morosità generate da nuclei familiari con redditi cipienti rispetto ai canoni e servizi accessori richiesti, e risulta di fondamentale importanza per dare credibilità a qualsiasi azione di recupero intrapresa dalla Società. Il moroso abituale, in molti casi paga soltanto quando l'azione di recupero riesce ad aggredire i suoi beni e quelli dei componenti il nucleo familiare responsabili in solido e limitatamente agli importi aggrediti. Per ottenere ulteriori pagamenti è spesso necessario avviare una nuova azione di recupero del credito con aggravio di costi. Un approccio diverso da parte dell'utente può essere sicuramente ottenuto qualora lo stesso avesse la certezza che il mancato pagamento, in assenza di situazioni esimenti, comportasse la decadenza e lo sgombero effettivo dell'alloggio

Rischi per cause civili o amministrative: tale rischio, esso pure caratteristico dell'attività dei gestori di E.R.P., è fronteggiato con l'attento monitoraggio delle controversie insorte o potenziali. La protezione è offerta da idonee polizze assicurative.

Per una puntuale analisi si rimanda a quanto riportato nella Relazione del Governo Societario parte integrante del presente bilancio.

Rischi economici: la necessità di far fronte alle emergenze abitative realizzando anche interventi non interamente finanziati con risorse pubbliche – parte delle nuove unità immobiliari così realizzate sono destinate a canone agevolato -, espone la società per tali interventi, all'ordinario rischio di mercato proprio del settore delle locazioni immobiliari.

7. Informazioni relative alle relazioni con il personale

I rapporti con il personale dipendente sono mediamente buoni e non si sono presentati nel corso dell'anno 2023 casi di turn over.

In data 12 dicembre 2023 il Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 50 ha approvato la nuova Pianta Organica 2024-2025, che si allega in copia al presente bilancio.

E' stato aggiornato il documento di valutazione dei rischi nell'ambiente di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008 con una particolare attenzione dedicata alla valutazione dello stress da lavoro correlato e la vigilanza nei cantieri attraverso audit del servizio interno di prevenzione e sicurezza nei luoghi di lavoro.

Nell'anno 2024 dovranno essere eseguiti i corsi periodici di aggiornamento rivolti agli addetti alla prevenzione e lotta contro gli incendi e al primo soccorso e a tutti i dipendenti dovranno essere ripetuti i corsi di formazione in materia di sicurezza, come previsto dalla normativa vigente in materia.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro, infortuni gravi con addebiti in ordine a malattie di tipo professionale.

L'Azienda attua annualmente un piano della formazione del personale, nel quale viene fatta particolare attenzione alla formazione obbligatoria dei settori ed al costante aggiornamento rispetto alle modifiche.

In totale nel 2023 sono stati rilevati costi per la partecipazione del personale a seminari e convegni pari ad euro 27.825 oltre a corsi finanziati integralmente dalla Comunità Europea.

Come previsto dal CCNL Federcasa 2016/2018 nel corso dell'esercizio 2023 si sono svolti gli incontri fra la Direzione aziendale e le Rappresentanze Sindacali RSU o in mancanza RSA. L'Azienda ha provveduto a trasmettere i documenti ed i dati inerenti gli specifici argomenti oggetto di informazione.

Alla contrattazione aziendale viene attribuita la funzione di negoziare, con le modalità ed entro i limiti previsti dal CCNL, contenuti economici variabili, linee di indirizzo generale per l'attività di formazione e aggiornamento professionale; indennità di trasferta e rimborsi spese ed altre indennità di carattere compensativo.

Con deliberazione n. 72 del 07/12/2022 del Consiglio di amministrazione si è dato mandato al Presidente per partecipare alla trattativa sindacale programmata per la determinazione dell'importo del premio di produzione ai dipendenti per l'annualità 2023.

Con deliberazione n. 41 del 21/09/2023 il Consiglio di Amministrazione ha riconfermato l'importo del premio di produzione 2023 (con una durata triennale dell'accordo in fase di formalizzazione) con le stesse modalità di ripartizione previste per l'annualità 2022 l'importo sarà modificato in aumento e diminuzione in relazione alle nuove assunzioni intervenute nel 2023 ed alle cessazioni dal lavoro del 2023 rispetto al 2022 ed alle eventuali progressioni che dovessero intervenire nel 2023.

Con deliberazione n. 48 del 12/12/2023 del Consiglio di Amministrazione è stato approvato il premio dipendenti 2023 e le relative modalità di ripartizione è stato riconfermato anche per il 2023 il premio del Direttore Generale così come definito nell'anno 2022.

Lo scorso 13 agosto 2022 è entrato in vigore il D.Lgs n. 104 del 27 giugno 2022 con il quale lo Stato italiano ha recepito quanto previsto dalla Direttiva comunitaria n. 1152/2019 relativa a condizioni di lavoro trasparenti e prevedibili nell'Unione Europea.

Secondo quanto previsto dall'art. 3 Dlgs 104/2022 il datore di lavoro deve fornire al lavoratore informazioni in maniera trasparente, chiara, completa, gratuita in formato cartaceo oppure elettronico conservate e rese accessibili per il lavoratore e prova della trasmissione delle stesse e della loro ricezione che deve essere conservata per un periodo non inferiore ai 5 anni dalla conclusione del rapporto di lavoro.

La società pertanto ha introdotto nei contratti di lavoro sottoscritti dopo il 1° agosto 2022 tutti i dati prescritti dalla nuova normativa, per non incorrere nelle sanzioni amministrative applicate in caso di mancanza dall'Ispettorato del Lavoro.

E' importante sottolineare come dal testo del Dlgs n. 152/1997, in sostanza riscritto profondamente dal Dlgs 104/2022 sia scomparsa qualsiasi possibilità per il datore di lavoro di fare riferimento al CCNL di competenza per quanto tutto ciò non comunicato.

Per eventuali ulteriori analisi quantitative si rinvia a quanto indicato nella nota integrativa.

8. Situazione fiscale della Società

La situazione fiscale della società è del tutto regolare e non vi sono pendenze o contenziosi con l'Amministrazione finanziaria.

Risultano pagate le imposte a carico dell'esercizio precedente e non vi sono residui di IRES e IRAP ancora dovuti all'erario.

Sono stati versati interamente gli acconti relativi all'esercizio 2023.

Gli stanziamenti postati in bilancio in chiusura di questo esercizio sono congrui rispetto al debito tributario che si prevede emergente dalla dichiarazione dei redditi, mentre per quanto riguarda la fiscalità anticipata rinviamo a quanto già indicato nella Nota Integrativa.

Precisiamo inoltre che anche tutti gli altri obblighi tributari derivanti da I.V.A., ritenute d'acconto e simili, sono stati regolarmente assolti.

Come già in precedenza ricordato l'estensione dal 2016 del trattamento fiscale di favore proprio degli IACP (dimezzamento dell'aliquota IRES) anche alle società di gestione dell'edilizia sociale operanti dal 2013 in regime di *in house providing* -ha avuto un impatto positivo sulle risorse destinabili allo scopo sociale. Questo trattamento fiscale è stato confermato dalla Legge Finanziaria 2019.

Non si ritiene possibile, al momento formulare alcuna previsione sull'evoluzione della fiscalità del settore, annunciata dall'art. 1, co. 52-bis, L. 145/2018.

9. Situazione generale della Società - andamento settoriale

Gestione patrimonio E.R.P.

Arezzo Casa S.p.A. è una società a capitale interamente pubblico costituita nel 2003, in attuazione della L.R.T: n. 77/98. La legge ha trasferito ai Comuni la proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) situati nel territorio di loro competenza, ha istituito i LODE (Livelli Ottimali di Esercizio) che hanno compiti di programmazione per l'uso delle risorse pubbliche destinate alla casa ed ha disposto la trasformazione delle ATER in nuovi soggetti gestori di natura privatistica. La gestione del patrimonio abitativo pubblico di proprietà dei Comuni costituisce l'attività largamente prevalente della Società.

Come ormai noto, il rapporto fra la società ed i Comuni, regolato operativamente dal contratto di servizio rinnovato in data 7 febbraio 2019 prevede l'affidamento ad Arezzo Casa del patrimonio immobiliare di edilizia Residenziale Pubblica secondo lo schema della concessione e, a fronte del pagamento di un canone annuale, la diretta acquisizione all'attivo della società dei proventi locativi.

Si rappresenta che:

- in data 20/04/2018 è stata estesa la durata dell'affidamento ad Arezzo Casa S.p.A. della gestione del patrimonio ERP fino alla data del 31 Dicembre 2044, fatta salva una diversa durata eventualmente imposta da sopravvenute normative di settore;
- in data 7/02/2019 si è provveduto a rinnovare il contratto di servizio tra L.O.D.E. di Arezzo e Arezzo Casa S.p.A. per una durata di cinque anni. Alla data odierna il contratto risulta scaduto, la sua validità è stata prorogata dal LODE di Arezzo al 31/12/2024.

Oltre alla "gestione economica" nella quale confluiscono i proventi dei canoni locativi e i costi per gli interventi di manutenzione ordinaria del patrimonio gestito, la Legge Regionale Toscana 3 novembre 1998 n. 77 affidava ai soggetti gestori e quindi oggi ad Arezzo Casa s.p.a. anche la "gestione patrimoniale" dell'ERP, ovvero l'esercizio delle funzioni che riguardano la manutenzione straordinaria ed il recupero del patrimonio immobiliare esistente, nonché la realizzazione di nuove unità immobiliari.

Spettano inoltre all'Azienda, dietro specifici compensi, le attività istruttorie amministrative e tecniche relative all'alienazione delle unità immobiliari affidate e le attività di stazione appaltante, progettazione, direzione dei lavori sia per nuove costruzioni che per manutenzione straordinaria realizzata per conto dei Comuni proprietari degli immobili.

Ai sensi dell'art. 29 della Legge Regionale n. 2/2019 gli enti gestori con i canoni di locazione degli immobili ERP devono provvedere a compensare i costi generali, di amministrazione e fiscali sostenuti per la gestione degli immobili, nonché a :

- a) costituire il fondo sociale di cui all' 31 L.R. 2/2019 (3% entrate da canoni);
- b) realizzare interventi di manutenzione ordinaria;
- c) accantonare una quota di risorse il cui utilizzo è destinato esclusivamente alla riqualificazione e all'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso, nonché la nuova costruzione.

Le funzioni che la legge attribuisce ai vari soggetti operanti nel "sistema ERP", Regione, Comuni e Soggetto Gestore collocano quest'ultimo sul piano formale in una posizione di mera gestione tecnico amministrativa, lasciando agli altri Enti le funzioni di natura politico-sociale. I soggetti Gestori, tuttavia, affiancano quotidianamente l'utenza "ERP", ovvero una fascia di popolazione che, per i criteri con cui è scelta, presenta spesso un forte disagio economico-sociale. Nella gestione del patrimonio abitativo assegnato a questa fascia di popolazione non è possibile quindi limitarsi meramente ad una gestione tecnico-amministrativa, ma appare indispensabile farsi carico anche di una parte di questi aspetti. A tale criticità deve aggiungersi anche quella derivante dalla esiguità delle risorse a disposizione se comparate all'ampiezza e vetustà del patrimonio gestito.

Le funzioni previste dalla LRT 77/1998 sono affidate alla Società dai Comuni partecipanti al LODE Aretno, "in house providing", ovvero senza l'effettuazione di procedure di gara per l'individuazione del soggetto cui affidarle.

I fatti gestionali al 31/12/2023 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Canoni di locazione alloggi di ERP	€.	3.851.181
Corrispettivi e rimborsi di amministrazione stabili	€.	240.757
Corrispettivi e rimborsi di manutenzione stabili	€.	136.170
Rimborsi per gestione servizi fabbricati in locazione	€	1.404.180
Compensi per gestione attività costruttiva e di risanamento	€	94.892
Compensi per indennità occupazione abusiva	€	0
Rimborsi e proventi diversi	€	795.481
Interessi per indennità di mora su canoni scaduti	€	116.676
TOTALE RICAVI gestione immobiliare alloggi ERP	€.	6.639.337

Costi materie prime e sussidiarie	€.	42.007
Costi per spese generali	€	340.815
Costi per amministrazione degli stabili	€	280.353
Costi per manutenzione ordinaria e programmata degli stabili	€	1.600.352
Costi per servizi fabbricati in locazione	€	1.153.675

Costi per spese dell'attività costruttiva	€	72.033
Costi per godimento beni di terzi	€	366.707
Di cui per canone concessorio	€	340.782
Costi per il personale direttamente imputabile	€	1.498.916
Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti per rischi	€	610.975
Altri accantonamenti	€	50.000
Oneri diversi di gestione	€	492.588
Fondo sociale 3% art. 31 L.R. 2/2019	€	94.303
Imposte sul reddito d'esercizio	€	21.437
TOTALE COSTI gestione immobiliare alloggi ERP	€	6.722.121
Quota risorse art. 29 lettera c) L.R. 2/2019	€	1.836

Pertanto risulta che:

Il canone medio mensile ad alloggio ammonta a		€	102,67		Costi immobili gestione ERP	
<i>ed è così destinato:</i>						
- Costi per materie prime e sussidiarie	€	0,65		0,63%	€ 42.007	
- Costi per spese generali	€	5,27		5,13%	€ 340.815	
- Costi per amministrazione degli stabili	€	4,34		4,22%	€ 280.353	
- Costi di manutenzione ordinaria e straordinaria	€	24,75		24,10%	€ 1.600.352	
- Costi per servizi fabbricati in locazione	€	17,84		17,38%	€ 1.153.675	
- Costi per spese dell'attività costruttiva	€	1,11		1,08%	€ 72.033	
- Costi per il godimento dei terzi	€	5,67		5,52%	€ 366.707	
- Costi per il personale calcolato sulla base del numero degli alloggi ERP	€	23,18		22,58%	€ 1.498.916	
- Ammortamenti, svalutazioni e accantonamenti per rischi	€	10,22		9,96%	€ 660.975	
- Oneri diversi di gestione	€	7,41		7,22%	€ 479.374	
- Fondo sociale 3% articolo 31 L.R. 2/2019	€	1,46		1,42%	€ 94.303	
- Imposte sul reddito d'esercizio	€	0,74		0,72%	€ 47.991	
Quota risorse art. 29 lettera c) L.R. 2/2019	€	0,03		0,03%	€ 1.836	
		102,67	€	102,67	100,00%	€ 6.639.337,00

Il canone medio mensile per alloggio locato calcolato ai sensi L.R. 2/2019 è passato dai 105,87 euro dell'esercizio 2022 ai 102,67 dell'esercizio 2023.

I ricavi da locazione di locali ad uso diverso da abitazione hanno prodotto un ricavo pari ad euro 97.039 (€ 103.018 nell'esercizio precedente).

In data 20/02/2023 con deliberazione del Direttore Generale n. 1028 si è provveduto ad approvare la nuova procedura per l'assegnazione delle unità immobiliari ad uso non abitativo che sarà inserita nel prossimo Modello organizzativo di gestione e controllo ex D:Lgs 231/2021.

Con Determinazione del Direttore Generale n. 1291 del 22/12/2023 sono stati approvati gli avvisi pubblici per la locazione di alcuni immobili ad uso non abitativo per ricercare sul mercato soggetti ai quali concedere in locazione gli immobili disponibili nei vari Comuni della provincia ai sensi della Legge 392/1978, stabilendo un canone minimo determinato sulla base della consistenza e dei valori rilevati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - considerando la fascia e le zone ove sono ubicati.

L'attività di manutenzione ordinaria pronto intervento e manutenzione straordinaria è esposta nella voce 7.b del conto economico e risulta essere pari ad euro 1.584.390.

Si ritiene necessario spendere ancora due parole sul *fenomeno morosità*. Sotto questa voce, che emerge talvolta in modo eclatante dai bilanci dei soggetti gestori, sono raggruppate componenti sostanzialmente diverse tra loro: la morosità rilevata alla fine dell'anno segnala infatti il livello di adempimento spontaneo dell'utenza, mentre la morosità consolidata segnala sia problematiche puntuali di maggiore o minore efficacia nel recupero, che di composizione della morosità e di scelte di cancellazione di crediti inesigibili o meno.

In tutti i casi si tratta di livelli di morosità che andranno comunque a ridursi delle somme di competenza che continueranno ad essere incassate anche dopo la chiusura della rilevazione, in ragione sia di ritardati pagamenti da parte degli inquilini, sia degli effetti derivanti dalle azioni di sollecito intraprese, dalla

predisposizione di piani di rientro del debito accumulato ed infine dall'intervento dei Comuni per i nuclei familiari che versano in situazioni di disagio economico e sociale (Art.14, lettera d) contratto di servizio).

Rispetto alla morosità al termine dell'anno, si è potuto rilevare una costante:

- la morosità tende a crescere negli anni pari: si tratta di un effetto probabilmente inevitabile della L.R. 2/2019, che prevede l'applicazione negli anni pari dei canoni ricalcolati negli anni dispari che generalmente risultano maggiori.

La problematica del costo dei servizi non è irrilevante in relazione, ad esempio, ad un canone sociale. Rispetto al canone, l'incidenza del costo dei servizi, la cui entità è dipendente dalle caratteristiche e collocazione dell'alloggio, può essere percentualmente molto elevata.

A fine esercizio 2023 i crediti verso utenti e clienti sono passati da euro 1.777.554 dell'esercizio precedente ad euro 1.714.273 con una lieve diminuzione pari ad euro 63.281.

Al 31/12/2023 è stato rilevato un credito di competenza per canoni di locazione pari ad euro 418.640 (euro 549.231 esercizio precedente) che rappresenta il 10,27% (12,85% esercizio precedente) dei canoni complessivi emessi (euro 4.074.778); per quanto riguarda i servizi si è rilevato un credito di competenza pari a euro 313.081 (euro 365.335 esercizio precedente) che rappresenta il 22,30% (25,37% esercizio precedente) per il rimborso dei servizi dei fabbricati a locazione (euro 1.404.180).

Si evidenzia che negli importi complessivi sopra indicati è compreso anche il fatturato del mese di Dicembre 2023 pari ad euro 634.457 che, al 31/12/2032 non può essere considerato "morosità" in quanto non ricorrono i presupposti per l'applicazione dell'indennità di mora prevista dall'art. 30 della L.R.T.2/2019.

Per maggior chiarezza si espone il dettaglio dei crediti relativamente alle voci canoni e servizi non considerando fra gli insoluti gli importi della fatturazione relativa al mese di Dicembre 2023:

Anno	Totale annuo canoni emessi	Crediti maturati nell'anno	%	Canoni fatturati nel mese di Dicembre 2023 da non considerare insoluti	Crediti al netto della fatturazione di Dicembre 2023	Nuova percentuale %
2023	4.074.778 €	418.640 €	10,27	317.695 €	100.945 €	2,48
<hr/>						
Anno	Totale annuo servizi emessi	Crediti maturati nell'anno	%	Servizi fatturati nel mese di Dicembre 2023 da non considerare insoluti	Crediti al netto della fatturazione di Dicembre 2023	Nuova percentuale %
2023	1.404.180 €	313.081 €	22,30	214.853 €	98.228 €	7,00

Qui di seguito illustriamo la consistenza quantitativa degli alloggi gestiti nell'anno 2023 suddivisi per ambito comunale:

Patrimonio gestito da Arezzo Casa S.p.A.	Unità immobiliari
Alloggi ERP locati al 31/12/2023:	
-Comune di Anghiari	40
-Comune di Arezzo	1.160
-Comune di Badia Tedalda	8
-Comune di Bibbiena	80
-Comune di Bucine	31
-Comune di Capolona	20

-Comune di Caprese Michelangelo	23
-Comune di Castel Focognano	19
-Comune di Castel San Niccolò	23
-Comune di Castelfranco Pian di Scò	12
-Comune di Castiglion Fiorentino	53
-Comune di Cavriglia	120
-Comune di Chitignano	1
-Comune di Chiusi della Verna	11
-Comune di Civitella della Chiana	23
-Comune di Cortona	133
-Comune di Foiano della Chiana	29
-Comune di Laterina Pergine Valdarno	22
-Comune di Loro Ciuffenna	12
-Comune di Lucignano	13
-Comune di Marciano della Chiana	13
-Comune di Montemignaio	6
-Comune di Monte San Savino	21
-Comune di Montevarchi	279
-Comune di Ortignano Raggiolo	4
-Comune di Pieve Santo Stefano	109
-Comune di Poppi	65
-Comune di Pratovecchio Stia	77
-Comune di San Giovanni Valdarno	285
-Comune di Sansepolcro	156
-Comune di Sestino	20
-Comune di Subbiano	45
-Comune di Terranova Bracciolini	70
	2.983
Alloggi ERP sfitti al 31/12/2023	198
TOTALE ALLOGGI ERP	3.181

Alloggi di proprietà Arezzo Casa al 31/12/2023	
locati	26
Alloggi di proprietà Arezzo Casa al 31/12/2023 sfitti	22
TOTALE ALLOGGI DI PROPRIETA'	48
Altri alloggi in gestione di proprietà di terzi	609
Locali uso diverso da abitazione locati	60
Locali uso diverso da abitazione sfitti	20
Totale Locali uso diverso da abitazione	80
Totale patrimonio in gestione	3.918

Gestione alloggi di proprietà Arezzo Casa

Un sintetico aggiornamento va poi dedicato agli interventi a canone concordato:

Castel S. Niccolò –

A seguito dell'acquisto dell'immobile da parte del Comune in data 10 Settembre 2022 l'Ente locale conferiva in gestione i 22 alloggi di edilizia residenziale pubblica.

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

Arezzo Pescaiola Via Pisacane 11 alloggi edilizia agevolata.

In data 08/09/2022 la società ha acquistato dall'Impresa C.O.C.I. gli alloggi di edilizia agevolata relativi al piano integrato di Pescaiola. Il prezzo era stato stabilito nell'atto di acquisto di cosa futura in euro 1.194.390 oltre IVA aliquota 10% per complessivi euro 1.313.829,00. Alla data del 31/12/2023 risultano sfitti n.4 alloggi.

San Giovanni Valdarno Località Cetinale Via Leonetto Melani 25 alloggi

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

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

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

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

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

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

La suddetta proposta è stata valutata conforme a condizione che gli alloggi risultino liberi al momento della stipula del contratto preliminare di compravendita che dovrà avvenire entro il 31 luglio 2024.

I 12 alloggi dovranno essere pronti per l'assegnazione agli utenti al momento della stipula del contratto definitivo che dovrà essere sottoscritto entro il 30 novembre 2024.

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

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

Per maggiori dettagli si rimanda a quanto già illustrato nella Nota Integrativa.

Foiano della Chiana ex Tab – costruzione n. 12 alloggi Via G. di Vittorio n. 106.

Al 31/12/2023 n. 4 alloggi risultavano sfitti per mancanza della graduatoria per l'assegnazione da parte del Comune.

I fatti gestionali al 31/12/2023 hanno prodotto le seguenti risultanze

Ricavi		
Ricavi da canoni	126.558	
Altri ricavi	769	
	127.327	
Costi		
Costi imputati alla gestione		5.725
Costi per godimento beni di terzi		320
Quota dei costi del personale		17.970
Amm.ti e svalutaz		57.717
Interessi passivi su mutui		165.412
		247.144
Sbilancio anno 2023	- 119.817	

Gestioni diverse per conto Terzi

L'Ufficio Condomini di Arezzo Casa si occupa della gestione dei servizi e degli spazi a comune nei fabbricati di proprietà interamente pubblica.

Svolge inoltre il ruolo di Amministratore di Condominio, previo affidamento di tale incarico in assemblea dei proprietari e nei modi di legge.

Infine per quei condomini in cui sono presenti anche appartamenti di proprietà pubblica e la cui amministrazione è affidata ad altri Amministratori di Condominio, l'Ufficio Condomini di Arezzo Casa svolge le operazioni di verifica dei documenti contabili pervenuti.

- **Fabbricati di proprietà interamente pubblica**

L'Ufficio Condomini di Arezzo Casa svolge una attività finalizzata alla conservazione e corretta gestione degli impianti a comune (impianti centralizzati di riscaldamento, impianti di illuminazione degli spazi a comune, ascensori, linee vita, spazi a verde, a parcheggio..) ed alla rendicontazione delle somme dovute dall'utenza per i servizi a rimborso.

- **Condomini amministrati**

Il ruolo di Amministratore viene svolto da Arezzo Casa a mezzo di proprio personale dipendente, in possesso dei requisiti necessari, debitamente formato e aggiornato secondo le prescrizioni di Legge. I relativi onorari sono riconosciuti ad Arezzo Casa conformemente al Tariffario, approvato nel corso dell'assemblea di nomina.

I fatti gestionali al 31/12/2023 hanno prodotto le seguenti risultanze:

Ricavi		
Canoni di locali ad uso diverso e canoni diversi	97.039	
Compensi per gestioni c/terzi	225.963	
Altri ricavi e proventi	32.962	
	355.964	
Costi		
Costi imputati alle gestione		8.284
Quota dei costi del personale		323.458
Ammortamenti e svalutazioni		22.950
		354.692
Utile di gestione		1.272

I condomini gestiti, tutti muniti di un proprio codice fiscale come previsto dalla legge, sono pari a 69 per un totale di n. 609 alloggi di proprietà privata amministrati.

In data 19/07/2023 con Determinazione del Direttore Generale n. 1153 è stato disposto l'acquisto di un nuovo software gestionale per amministrazione condominiale denominato "DOMUSTUDIO" al fine di armonizzare i vari processi e l'integrazione delle attività poste in essere dai vari settori della società.

In data 11/05/2023 con procura notarile venivano nominate le signore Camaiani Patrizia e Rossi Barbara Amministratori Condominiali degli immobili gestiti dalla società, con abilitazione alla sottoscrizione di tutti i documenti contabili e fiscali necessari allo svolgimento di tale incombenza e di affidamento di eventuali incarichi legali.

In data 21/09/2023 con delibera n. 40 il Consiglio di Amministrazione ha previsto la revoca della delega di Amministratore Condominiale all' Ing. Barbara Rossi ed ha delegato il personale in possesso del titolo a partecipare alle assemblee condominiali in qualità di amministratore.

Agenzia Sociale per l'Affitto (ASA)

Dopo l'avvio si è registrato un calo di interesse da parte dei Soci. Attualmente l'attività è rivolta all'intervento nei confronti dei beneficiari degli interventi per morosità incolpevole.

10. Attività di Ricerca e sviluppo (articolo 2428 n. 1)

La società per la natura della sua attività non necessita di specifiche attività di ricerca e sviluppo connesse a problematiche "peculiari" dell'azienda, pur avendo la necessaria attenzione all'innovazione nel settore delle costruzioni e dell'abitare.

11. Rapporti con imprese del gruppo (articolo 2428 n. 2)

La nostra società non è parte di alcun gruppo.
I rapporti con i Comuni soci sono regolati dal Contratto di Servizio.

12. Azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 3)

La società non possiede azioni proprie.

13. Operazioni su azioni proprie e del gruppo (articolo 2428 n. 4)

Alla luce di quanto indicato sopra non vi sono segnalazioni da fare.

14. Evoluzione prevedibile della gestione (articolo 2428 n. 6)

Per quanto riguarda il futuro, ogni previsione sull'attività sociale in direzione diversa da quella oramai attualmente svolta è connessa a decisioni politiche assunte nei tre livelli nazionali, regionali e comunali, che possono ritenersi estranee a questa relazione.

Una valutazione dell'impatto sugli andamenti aziendali di eventi derivanti dal contesto esterno è stata oggetto di implementazione, nel modello di gestione della qualità e nel modello di gestione dei rischi aziendali.

Si è proseguito nel corso dell'anno 2023 ad ottimizzare l'assetto organizzativo degli uffici, per allinearne il concreto funzionamento all'obiettivo di realizzare il miglioramento continuo dell'efficacia, efficienza ed economicità delle numerose attività svolte dalla Società, in attuazione del Contratto di Servizio in essere.

Occorre però a questo punto evidenziare lo scenario in cui la società opera e soprattutto quello in cui, alle condizioni date, si troverebbe ad operare nei prossimi anni.

- ❖ **Utenza:** le nuove graduatorie comunali e, presumibilmente quelle che saranno pubblicate nei prossimi mesi, evidenziano una crescente situazione di povertà dei nuclei familiari aventi diritto. Ciò comporterà come prima conseguenza, un ulteriore e progressivo abbassamento del canone medio mensile che già nel 2023 rispetto al 2022 è passato da 105,87 a 102,67euro. Considerando che la principale e quasi esclusiva fonte di introito della società è rappresentata dall'incasso dei canoni, si può facilmente comprendere quali riflessi potrà avere la tendenza negativa sui futuri introiti. Altra criticità è rappresentata dal costo dei servizi, spesso sproporzionata rispetto ai canoni, perché indipendente dai redditi dei nuclei familiari e subordinata alla tipologia di fabbricato in cui si trova l'alloggio assegnato. E' opportuno ricordare come, nei confronti degli assegnatari, in larga misura, la società anticipi il pagamento delle fatture relative alle utenze, in quanto ad essa intestate, con successivo riaddebito pro quota agli assegnatari. Il raffronto illustrato nel precedente par. 9 tra la morosità per canoni e la morosità per servizi sta a dimostrare la difficoltà di effettivo recupero di tali somme.
- ❖ **Manutenzione:** essendo i proventi derivanti dai canoni l'unica fonte di finanziamento diretto della società su cui programmare gli interventi di manutenzione straordinaria sugli immobili nonché la manutenzione straordinaria per la risulta degli alloggi, si può facilmente comprendere, per le motivazioni sopra richiamate, come le risorse proprie disponibili a tali fini tendano a diminuire progressivamente. A ciò deve aggiungersi il fatto che siamo in presenza di un patrimonio datato e in taluni casi decisamente vetusto che richiede manutenzioni sempre più frequenti e sempre più risolutive, non risultando più efficaci gli interventi tampone. Si consideri infine l'impennata dei costi nel settore edilizio avvenuta in conseguenza dell'introduzione del superbonus che ha comportato un doppio adeguamento nel giro di un anno del prezzario regionale. Conseguenza immediata di quanto fin qui esposto è una *riduzione delle capacità di intervento da parte del soggetto gestore* che si vedrà costretto (così come già adesso del resto) ad operare delle scelte in ordine a dove intervenire, dandosi dei criteri di priorità, dettati ormai solo da motivi di sicurezza o da situazioni di pesanti infiltrazioni di acqua piovana nei fabbricati. Le proposte deliberate dal C.d.A. sono comunque sottoposte all'approvazione del LODE. Permanendo la situazione attuale è prevedibile che si prospetti anche la necessità di ripartire le già limitate disponibilità attualmente destinate alla manutenzione straordinaria, anche per la risulta degli alloggi. Il tema della risulta è stato considerato fin dall'inizio del mandato amministrativo come una priorità assoluta per la società, in quanto capace di rimettere nella disponibilità dei Comuni gli alloggi riconsegnati, garantendo alla società l'introito dei canoni da parte dei nuovi assegnatari e permettendo ai Comuni di far scorrere le graduatorie, dando così risposte ai propri cittadini, oltre a limitare i rischi di occupazione abusiva o di vandalismo.
- ❖ **Finanziamenti:** ad oggi non sono presenti, né in programma, finanziamenti statali dedicati all'ERP mentre a livello regionale si interviene con modesti finanziamenti spot definiti anno per anno che non consentono al soggetto gestore di fare una programmazione nemmeno a medio termine.

Un'importante ricerca commissionata da CISPEL a Nomisma, presentata pubblicamente nel dicembre scorso, dimostra come, se non si apporteranno modifiche significative all'attuale sistema ERP, i soggetti gestori, nel giro di 5 anni andranno a dimezzare gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi incluse le risulite degli alloggi, per poter garantire l'equilibrio di bilancio. E gli scenari non cambierebbero di molto, anche a fronte di eventuali finanziamenti consistenti che consentissero la realizzazione di nuove costruzioni. Per poter mantenere i bilanci in equilibrio occorrerebbe comunque agire sulla leva della riduzione delle manutenzioni

Lo studio si conclude proponendo un possibile scenario che prevede, sulla base di casi di studio europei, "un bonus casa" di 350 euro ad alloggio, tale da consentire un significativo incremento delle somme da destinare alle manutenzioni, così da portarle ad un livello adeguato.

Considerando che a chiusura di bilancio 2023 il canone medio mensile nella nostra realtà ammonta a poco più di 102 euro, sarebbe pertanto necessario un finanziamento di circa 250 euro al mese per alloggio per garantire un'adeguata manutenzione straordinaria.

E' quindi evidente come sia necessario che venga presa rapidamente coscienza, da parte dei livelli politici nazionale e regionale, dell'assoluta e urgente necessità di ripensare il sistema casa in Italia.

Le problematiche segnalate da Arezzo Casa sono comuni a tutti i soggetti che gestiscono il (o sono proprietari del) patrimonio ERP in Italia e sono oggetto di continui confronti in sede Cispel e Federcasa.

L'ultimo piano casa risale a 60 anni fa. Le condizioni dell'utenza e del tessuto sociale sono radicalmente mutate da allora; le esigenze e le finalità di oggi sono molto lontane da quelle degli anni '60.

In questo contesto anche l'auspicata eliminazione del canone concessorio o comunque la sua destinazione non più ai servizi alla persona, ma alla manutenzione straordinaria, più volte chiesta dalla società ai Comuni Soci, potrebbe essere di aiuto, anche se ovviamente non decisiva.

Il nuovo testo del contratto di servizio attualmente in discussione sembrerebbe finalmente andare in questa direzione, a testimonianza di un'importante presa di coscienza da parte degli Enti Locali Soci.

Operandosi in un mercato regolato e su scala locale non si prevedono, come già accennato, rischi significativi riguardo all'andamento nominale dei ricavi, più difficile risulta ipotizzare quale potrà essere l'impatto della crisi sulla esigibilità dei crediti e il conseguente riflesso sul conto economico della società, tenendo anche conto di come potrà combinarsi il riassorbimento dei maggiori oneri da perdite su crediti con la riduzione delle spese manutentive ordinarie a carico della società.

Allo stato, peraltro, dal dispiegarsi congiunto di tali dinamiche non è dato attendersi conseguenze che possano compromettere in maniera significativa gli equilibri reddituali, economici e patrimoniali di Arezzo Casa.

Pertanto come evidenziato in apertura della nota integrativa, la valutazione delle voci di bilancio è stata fatta nella prospettiva di *continuità* dell'attività.

In questo periodo, la Società ha proceduto regolarmente al pagamento delle fatture e degli altri debiti che risultavano sospesi alla data di chiusura del bilancio.

In ogni caso, a prescindere dallo specifico profilo di Arezzo Casa, ci attendiamo provvedimenti da parte delle autorità regionali, nazionali o sovranazionali, a garanzia dell'equilibrio complessivo del sistema economico in generale e del settore dell'edilizia sociale in particolare, fermo l'assoluto impegno della società a garantire piena continuità al servizio reso alla comunità e la sicurezza di lavoratori, fornitori ed utenti.

15. Altre informazioni

La società adempie alle prescrizioni richieste dal Regolamento UE 2016/679 (GDPR – General Data Protection Regulation), relativo alla protezione delle persone fisiche riguardo al trattamento ed alla libera circolazione dei dati personali.

Durante l'esercizio sono state svolte o pianificate le necessarie iniziative a livello organizzativo, tecnico, formativo, con particolare riguardo alle norme antintrusione nel sistema informatico della Società.

16. Disposizioni per l'attività delle società a controllo pubblico

Ai fini del rispetto degli obiettivi di finanza pubblica, essendo Arezzo Casa una società a controllo pubblico – e in particolare, una società affidataria "*In house providing*" di servizi strumentali e di funzioni amministrative per i Comuni soci (quali quelle previste dall'art. 5, comma 1, L.R.T. 77/1998), è tenuta al rispetto di una serie di norme.

Ulteriori specifiche disposizioni sono state introdotte dal D.Lgs n. 175 del 19 agosto 2016 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica, c.d. "decreto Madia").

In base alle definizioni del citato decreto, Arezzo Casa si configura quale società in house, sulla quale i Comuni soci esercitano congiuntamente un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi, ai sensi

dell'art. 2, comma 1 lett. d D.lgs. 175/2016 e dell'art. 5, co. 5, D.lgs. 18 aprile 2016 n. 50 (c.d. "Codice degli appalti pubblici").

A seguito della revisione dello Statuto della Società ai sensi del D.lgs n. 175/2016 e dell'avvenuta approvazione e firma dei Patti Parasociali da parte dei Comuni Soci; in data 15/02/2022 la Presidenza del LODE di Arezzo ha trasmesso a questo Ente la determina ANAC di iscrizione nell'elenco delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatari che operano mediante affidamenti diretti in favore di "propri organismi in house" di cui all'articolo 192 del Decreto Legislativo 18/04/2016 n. 50.

Tra le clausole che devono essere presenti nello statuto di una società in house è quella che stabilisce che oltre l'ottanta per cento del fatturato deve essere prodotto nello svolgimento dei compiti affidati dagli enti pubblici nel contratto di servizio. Altro requisito fondamentale è che il capitale pubblico dell'organismo affidatario in house, detenuto si direttamente che indirettamente, non potrà mai essere inferiore al 100% del capitale sociale per tutta la durata della Società.

Per le società in house vengono delineate anche le linee operative per l'esercizio del "controllo analogo" a quello esercitato sui propri servizi da parte delle amministrazioni aggiudicatrici. Tutta l'attività di controllo è orientata ad indirizzare l'attività della società in house verso il perseguimento dell'interesse pubblico.

Nel rinviare alla relazione sul governo societario per l'informativa di cui al citato art. 6 D.lgs 175/2016, si sintetizzano di seguito le principali norme e direttive alle quali la società deve attenersi.

Disciplina e limiti in materia di personale

L'art. 19 comma 1, D.lgs 175/2016 ha confermato le previsioni già contenute nell'art. 18 comma 2 del D.L. 112/2008. In particolare le procedure ad evidenza pubblica per la selezione del personale delle società pubbliche dovranno garantire il rispetto oltre ai principi di trasparenza, pubblicità e imparzialità, anche di quelli previsti dall'art. 35 comma 3 del D.lgs 165/2001, fra cui, quelli di economicità, celerità di espletamento delle procedure di selezione, rispetto delle pari opportunità fra lavoratrici e lavoratori. Arezzo Casa con delibera n. 26 del 20/12/2016 ha adottato il regolamento relativo ai criteri e le modalità con cui effettuare le assunzioni di personale facendo espresso riferimento ai principi previsti per le assunzioni nelle pubbliche amministrazioni dall'art. 35, comma 3 del D.lgs 165/2001.

Si segnala, infine che in base al citato comma 1 dell'art. 19, D.lgs. 175/2016, ai rapporti di lavoro dei dipendenti delle società a controllo pubblico si applicano le disposizioni di diritto del lavoro privato, che comportano per Arezzo Casa, l'adozione del contratto Federcasa per i dipendenti e Cispel per i dirigenti.

Disciplina in materia di contratti di lavori, servizi e forniture

In data 31 marzo 2023 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il testo del nuovo codice appalti D.lgs 36/2023. Il codice si applica a tutti i nuovi procedimenti a partire dal 1° aprile 2023 e dal 1° luglio 2023 è prevista l'abrogazione del D.lgs 50/2016 e l'applicazione delle nuove norme anche a tutti i procedimenti già in corso.

La parola chiave del D.lgs è semplificazione, l'intento è quello di snellire le procedure e la burocrazia per far sì che i cantieri siano più rapidi e che le opere possano essere realizzate in tempi più ristretti. Tutto ciò senza tralasciare l'aspetto fondamentale della qualità delle lavorazioni e dei processi che deve essere sempre garantita.

Altro punto focale del nuovo testo è la digitalizzazione, basti pensare alla banca dati che conterrà le informazioni relative alle imprese con notevole risparmio di tempo; digitalizzazione anche per le stazioni appaltanti che avranno l'obbligo di migrare verso piattaforme aperte interoperabili (BIM) adottare metodi e strumenti per la progettazione per la realizzazione di opere di nuova costruzione e per gli interventi su costruzioni esistenti (BIM) per importo a base di gara superiore a 1 milione di euro.

Il nuovo Codice ha origine da due principi fondamentali, che non a caso si trovano nei primi due articoli:

- *Principio del risultato*: l'interesse pubblico primario del codice riguarda l'affidamento del contratto e la sua esecuzione con la massima tempestività e il miglior rapporto tra qualità e prezzo nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza e concorrenza;
- *Principio della fiducia*: nell'azione legittima, trasparente e corretta della pubblica amministrazione, dei suoi funzionari e degli operatori economici.

Le stazioni appaltanti possono decidere di attivare procedure negoziate o affidamenti diretti con la liberalizzazione degli appalti sottosoglia fino a 5,3 milioni di euro, sempre rispettando il principio della rotazione.

La società rispetta la normativa introdotta dalla L. 190/2012 "Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione" che impone alle pubbliche amministrazioni ed alla società a partecipazione pubblica specifici obblighi di pubblicazione di dati inerenti le procedure di affidamento dei lavori, servizi e forniture sul sito aziendale nella apposita sezione denominata "Amministrazione Trasparente" così come richiesto dalla Delibera Anac n. 39 del 02/01/2016.

Dal 1° gennaio 2024 ha acquistato piena efficacia la disciplina del nuovo Codice dei contratti pubblici, approvato con decreto 31 marzo 2023 n. 36 che prevede la digitalizzazione dell'intero ciclo di vita dei contratti pubblici e riferita a tutte le procedure di affidamento. Con comunicazione del 12 dicembre 2023 ANAC ha definito l'obbligatorietà dell'utilizzo di piattaforme digitali "certificate" per tutte le fasi del ciclo di vita dei contratti e, in particolare, per l'esecuzione.

In particolare dal 1° gennaio 2024 tali piattaforme dovranno essere utilizzate per la trasmissione di atti e documenti alla Banca dati Nazionale dei Contratti Pubblici che garantirà la pubblicità degli atti di gara, mediante la trasmissione delle informazioni all'ufficio delle pubblicazioni dell'Unione Europea.

In data 19/03/2024 con deliberazione n. 13 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo regolamento interno di procedimenti semplificati per l'affidamento di lavori, servizi e forniture di cui all'art. 50 comma 1 lettere a) e b) del D.Lgs. 36/2023 "Codice dei Contratti Pubblici".

Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari

La Legge 13 agosto 2010 n. 136 – Piano straordinario contro le mafie – prevede l'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari per contratti e finanziamenti pubblici, vietando espressamente l'uso del contante e disponendo l'utilizzo di bonifici bancari o postali su conti correnti dedicati per tutti i soggetti pubblici o privati, tenuti all'applicazione del Codice dei contratti, fra i quali rientra anche Arezzo Casa.

Gli strumenti di pagamento utilizzati dalla società riportano quindi, ove prescritto, il codice identificativo gara (CIG) attribuito dall'ANAC e, ove richiesto dall'art. 11 della legge 16 gennaio 2003 n. 3 il codice unico di progetto (CUP).

Disciplina dei pagamenti di importo superiore a euro 5.000

Arezzo Casa, già a partire dal 2008, applica le disposizioni di cui al D.M. 18 gennaio 2008 n. 40 (in attuazione dell'art.48-bis del D.P.R. 29.09.1973 n. 602) per i pagamenti di importo superiore a € 10.000. Pertanto prima dell'effettuazione di ogni ordinativo di pagamento, viene effettuata la verifica presso "Equitalia S.p.A." (ora Agenzie delle Entrate – Riscossione) per assicurarsi che il beneficiario non sia inadempiente per cartelle di pagamento superiori a detto importo.

A decorrere dal 1 marzo 2018 come previsto dall'art. 1 commi da 986 a 989, della legge di bilancio 2018 la soglia per il blocco dei pagamenti è scesa ad euro 5.000.

Limiti alla composizione degli organi amministrativi ed ai relativi compensi

La società rispetta la disciplina di cui all'art. 1, commi 718 e ss. della Legge 296/2006 in riferimento agli emolumenti da corrispondere agli amministratori. Per quanto riguarda il rimborso delle spese di missione degli amministratori, sono stati rispettati i limiti previsti dall'art. 1 comma 727 della legge 244/2007 che fa riferimento all'art. 84 del D.lgs. 267/2000 come modificato dall'art. 5 del D.L. 78/2010

Per quanto riguarda la struttura dell'organo amministrativo si rimanda a quanto illustrato nella relazione sul governo societario.

Regolamento di cui al D.Lgs. 231/2001

Con delibera dell'Assemblea dei Soci del 31/03/2014 è stato istituito l'Organismo di Vigilanza in applicazione delle disposizioni di cui al D.lgs 8 giugno 2001 n. 231 "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'art. 11 della legge 29 settembre 2000 n. 300".

Le funzioni attribuite all'O.d.V. sono relative alla vigilanza e controllo in ordine al funzionamento del modello organizzativo dalla società allo scopo di prevenire la commissione di reati dai quali possa derivare la responsabilità amministrativa della stessa.

Con Deliberazione n. 45 del 21 Luglio 2022 del Consiglio di Amministrazione è stato attribuito al Collegio Sindacale l'incarico di Organismo di Vigilanza per la durata di tre anni.

Obblighi in materia di pubblicità e trasparenza D.lgs. 33/2013 e Legge 114/2014

Le norme previste dal D.lgs n. 33/2013 e dalla L. n.190/2012 entrambe modificate dal D.lgs. 97/2016, impongono particolari obblighi in materia di pubblicità e trasparenza a carico delle Pubbliche Amministrazioni, degli Enti pubblici economici, delle società partecipate e delle società in controllo pubblico, queste ultime come definite all'art. 2 comma 1 lettera m) del D.lgs 175/2016.

Alle società partecipate si applicano integralmente le disposizioni previste per le Pubbliche Amministrazioni di cui all'art. 1 comma 2 del D.lgs 165/2001, attraverso l'inserimento sui propri siti istituzionali, della sezione "Società Trasparente" i cui contenuti sono indicati nell'allegato A al D.lgs. 33/2013.

Tale sezione è organizzata in sottosezioni all'interno delle quali sono inseriti i documenti, le informazioni e i dati previsti dal decreto stesso.

Piano di prevenzione della corruzione – Legge 6 novembre 2012 n. 190

In ragione degli indirizzi espressi dal Piano Anticorruzione Arezzo Casa, quale società a capitale interamente pubblico, ha provveduto a integrare il proprio Modello di organizzazione e gestione ai sensi del D.Lgs. 231/2001 ed a nominare il responsabile della Trasparenza ed il responsabile per la Prevenzione della Corruzione.

Ad integrazione della L. 190/2012 e del D.L.gs 33/2013 così come modificato dalla legge 114/2014 (che ne ha modificato l'ambito soggettivo di applicazione), con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 8 del 31/01/2014 Arezzo Casa ha approvato il Piano di Prevenzione della Corruzione per le annualità 2014/2016.

In data 3 Marzo 2017 con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 4 sono state adottate le integrazioni al suddetto Piano per le annualità 2017/2019, che sono pubblicate sul sito internet aziendale nella sezione "Amministrazione Trasparente" recependo le indicazioni contenute nel nuovo Piano Nazionale Anticorruzione approvato dall'ANAC con delibera n. 831 del 3 agosto 2016.

Con deliberazione n. 5/2020 il C.d.A. ha approvato l'aggiornamento del piano triennale della corruzione e della trasparenza 2020-2022 tenuto conto della delibera ANAC n. 1208 del 22/11/2017 e della n. 1134 del 09/11/2017. A seguito delle citate normative e delibere ANAC è stato necessario aggiornare in rev. 1 il Modello di Organizzazione, gestione e controllo per garantire l'obiettivo di uniformare i sistemi di controllo interni della società e dare maggiore evidenze delle procedure organizzative implementate per garantire il sistema di prevenzione dei rischi di fenomeni corruttivi e dei rischi di reato di cui al D.lgs 231/2001

In data 30/03/2021 con la deliberazione del C.d.A. n. 15 è stato approvato il modello di organizzazione, gestione e controllo ex D.lgs. 231/2001 nella sua revisione 2, il Piano di Prevenzione della Corruzione e Trasparenza e lo stesso Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo, con il suo allegato Analisi dei rischi sono stati pubblicati nel sito istituzionale della Società entro il termine previsto del 31.01.2023.

In data 30 gennaio 2023 con deliberazione n. 4 del Consiglio di Amministrazione è stato approvato il nuovo modello organizzativo nella sua revisione n. 4 del 24/01/2023 con allegata analisi dei rischi. E' stato adottato anche il Codice etico nella revisione n. 1 del 24/01/2023 con le modifiche effettuate per dare riscontro ai requisiti in materia di "Pantouflage" di cui all'art. 21 del D.lgs 39/2013 ed alle modifiche intervenute all'art. 53 comma 16 ter del D.lgs 165/2011.

In data 30 gennaio 2023 con deliberazione n.5 del 30 gennaio 2023 è stato approvato il piano triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza (PTPCT) 2023/2025 quale allegato al modello organizzativo e presa visione dell'avvenuta predisposizione e pubblicazione della relazione annuale 2022 del responsabile della prevenzione della corruzione (RPC).

In data 31 gennaio 2024 con deliberazione n. 2 il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'adozione del Modello organizzativo ed analisi dei rischi ambedue in revisione n. 5 del 24/01/2024, il Codice Etico in rev. 2 del 24/01/2024 con gli aggiornamenti relativi al nuovo disposto normativo in materia di whistleblowing (D.lgs 24/2023), il Piano Triennale per la prevenzione della corruzione e della Trasparenza (PTPCT)2024/2026 e relativa analisi dei rischi specifica per i fenomeni corruttivi.

Si è provveduto entro il 31/01/2024 a pubblicare sul sito della Società la relazione annuale 2023 del responsabile della Prevenzione della Corruzione (RPC).

Piattaforma informatica "WHISTLEBLOWING"

Arezzo Casa sul proprio sito ha già attivato una piattaforma informatica, attraverso la quale i dipendenti, i fornitori e tutti gli stakeholder dell'ente gestore potranno fare segnalazioni per denunciare condotte illecite di cui siano venuti a conoscenza in ragione del proprio rapporto con l'azienda (whistleblowing).

Le segnalazioni potranno avere ad oggetto sia gli illeciti riguardanti le disposizioni in materia di prevenzione della corruzione e dell'integrità nella Pubblica amministrazione, ai sensi L. 190/2012, sia quelli rientranti nella disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche ai sensi del D.lgs 231/2001.

La piattaforma informatica garantirà la riservatezza del segnalante e consentirà attraverso la compilazione, l'invio e la ricezione delle segnalazioni di presunti fatti illeciti di comunicare in forma riservata.

Con deliberazione n. 21 del 23/04/2024 il Consiglio di Amministrazione ha nominato un unico organo denominato "Organo di Valutazione", costituito unitamente dal RPC e dall'ODV, per la presa in carico e gestione delle segnalazioni di illecito.

17. Approvazione del bilancio

Il Consiglio di Amministrazione propone di destinare come segue l'utile d'esercizio di euro 60.013:

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

Vi proponiamo di approvare il Bilancio di esercizio al 31/12/2023 così come presentato.

Arezzo, lì

*Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
ROGGI Lorenzo*

Arezzo Casa S.p.A.

Bilancio al 31 Dicembre 2023

RELAZIONE SUL GOVERNO DELLA SOCIETA'

Ai sensi dell'art. 6, comma 4) del decreto Legislativo n. 175 del 19 Agosto 2016

Signori Soci,

unitamente al bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2023, redatto secondo quanto previsto dalla legislazione civilistica, ed alla relazione sulla gestione che fornisce le informazioni previste e richieste dagli artt. 2428 e 2490, co. 2 c.c. sottopongo alla Vostra attenzione la presente relazione sul Governo societario, predisposta in adempimento di quanto previsto dall'art. 6, comma 4, D.lgs 19 agosto 2016, n. 175 (Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica – TUSPP).

Premessa

Arezzo Casa, in quanto società a controllo pubblico ai sensi dell'art. 2, comma 1 lett. m), del D.lgs 175/2016 ("Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica"), è tenuta a predisporre annualmente e presentare all'Assemblea dei soci e successivamente a pubblicare contestualmente al bilancio di esercizio, la Relazione sul governo societario secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 4 del D.lgs 175/2016.

Tale relazione, ai sensi della sopracitata normativa deve contenere:

- uno specifico Programma di valutazione del rischio di crisi aziendale redatto ai sensi dell'art. 6, comma 2. Del D.lgs. 175/2016;
- l'indicazione degli strumenti integrativi, ove adottati tenendo conto dell'oggetto della società e della sua organizzazione, previsti dal comma 3 del citato art. 6 del D.lgs. 175/2016, di seguito elencati:
 - regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;
 - codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;
 - l'eventuale motivazione della non intervenuta adozione degli strumenti integrativi di cui sopra, anche per eventuale mancanza dei presupposti necessitanti, ai sensi dell'art. 6, comma 5, del D.lgs. 175/2016.

Il TUSPP non fornisce indicazioni sulle modalità e sugli ulteriori contenuti della Relazione sul governo societario. Pertanto per la redazione della presente Relazione, tenendo conto delle caratteristiche specifiche della Società e delle sue previsioni statutarie, si è ritenuto opportuno fare riferimento:

- alle disposizioni contenute nell'art.123-bis del D.lgs 58/1998, per la parte relativa alla storia, all'attività e al governo della società, tenuto conto delle analogie tra la "Relazione sul governo societario e degli assetti proprietari" delle società emittenti valori mobiliari ammessi alle negoziazioni in mercati regolamentati e la "Relazione sul governo societario" prevista dal D.lgs 175/2016;

- al documento del marzo 2019 del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili (CNDCEC) intitolato "Relazione sul governo societario contenente programma di valutazione del rischio di crisi aziendale".
- Alle "Linee guida per la redazione dei Programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale nell'ambito della Relazione sul governo societario, ai sensi dell'art. 6, commi 2 e 4 del D.lgs. 175/2016".
- D.lgs 83/2022 che ha largamente modificato il testo del D.Lgs 14/2019 è divenuto efficace il 15 luglio 2022. Il legislatore recepisce la direttiva **Insolvency (UE 2019/1023)**

STORIA E PROFILO DELLA SOCIETA'

La Legge Regionale Toscana 03/11/1998 n. 77, ha riordinato le funzioni di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) disponendo obbligatoriamente tra l'altro:

- all'art. 7, lo scioglimento delle ATER (precedente denominazione degli Istituti Autonomi Case Popolari toscani);
- all'art. 3, l'attribuzione del relativo patrimonio immobiliare ai Comuni nel cui territorio il patrimonio medesimo è ubicato;
- all'art. 5 l'esercizio in forma associata, fra i Comuni appartenenti ad ambiti territoriali individuati dalla Regione (corrispondenti – in linea di massima – alla dimensione provinciale e denominati Livelli Ottimali di esercizio o, più brevemente, "LODE"), delle funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione e alla gestione amministrativa del patrimonio destinato all' E.R.P.

La stessa Legge Regionale dispose che nella gestione associata confluisse anche tutto il patrimonio ERP già di proprietà comunale.

Ferma restando la possibilità di esercitare in forma associata le funzioni politiche attinenti all' E.R.P. (individuate all'art. 4), la legge regionale dispone inoltre (art. 6) che i Comuni del Lode costituiscano un soggetto (cd. "soggetto gestore") al quale affidare le funzioni di recupero, manutenzione e gestione amministrativa di cui all'art. 5.

Con deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana del 26/06/2002, n. 109, furono quindi definite modalità e termini di scioglimento delle ATER esistenti e di liquidazione delle relative attività e passività.

In attuazione dell'art. 6 i Comuni della Provincia di Arezzo (con esclusione di Badia Tedalda) costituirono la società per azioni "Arezzo Casa S.p.A.", quale affidataria delle funzioni di cui al comma 1 dell'art. 5 della Legge Regionale (ovvero le funzioni attinenti al recupero, la manutenzione e la gestione amministrativa del patrimonio destinato all'E.R.P., nonché quelle attinenti alle nuove realizzazioni).

1) La Conferenza dei Sindaci del LODE Aretino

E' l'organo costituito ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 267/2000 art. 30 comma 4, ha i compiti di costituzione, indirizzo, controllo e verifica del soggetto gestore.

L'attività della Conferenza è disciplinata con apposito regolamento.

Gli strumenti principali con cui la Conferenza esercita i propri compiti sono:

Affidamento del servizio al soggetto gestore

L'affidamento del servizio ha una durata quasi simile a quella alla durata della Società e la scadenza è prevista nel 2044. Rappresenta l'atto politico amministrativo di costituzione del gestore.

Il contratto di servizio

Il contratto di servizio è l'atto che regola le modalità di affidamento diretto da parte dei Comuni Soci delle attività di cui all'oggetto sociale. Il contratto di servizio, avente scadenza 31/12/2022 nelle more del rinnovo del contratto di servizio, è stato prorogato fino al 31/12/2023.

In data 12/12/2023 il Consiglio di Amministrazione di Arezzo Casa ha approvato la bozza del nuovo testo predisposto dal gruppo tecnico costituito all'interno della società. In data 21 dicembre 2023 il LODE di Arezzo ha costituito il gruppo tecnico previsto dal contratto di servizio per la predisposizione del nuovo testo. Nel corso dei lavori il comitato tecnico del LODE ha accolto in larga parte la proposta di modifica presentata dalla Società. In particolare sono state recepite le modifiche relative al canone concessorio che la maggior parte dei Comuni soci è disposta a destinare alla manutenzione del patrimonio E.R.P.

In data 23/05/2024 l'Assemblea del L.O.D.E. di Arezzo ha preso atto del testo elaborato dal gruppo tecnico, che si era a sua volta precedentemente confrontato con il gruppo tecnico di Arezzo casa per definire con maggior precisione alcuni importanti dettagli di carattere formale. Il testo così presentato al LODE è stato inviato a tutti i Comuni per l'approvazione nei rispettivi Consigli Comunali. Per tale motivo, stanti anche le imminenti scadenze elettorali, l'Assemblea del L.O.D.E. ha deliberato una ulteriore proroga del contratto attualmente in vigore sino alla data del 31/12/2024.

Nel Contratto di Servizio sono riportati tutti gli obblighi informativi verso i Soci e dettate in maniera puntuale le obbligazioni delle parti e le ulteriori funzioni di supporto, raccordo amministrativo e di coordinamento attribuite fra le competenze del soggetto gestore.

Agli enti pubblici locali che partecipano al capitale sociale è assicurato l'esercizio sulla società di un controllo analogo a quello da essi esercitato sui propri servizi, con l'esercizio di un'influenza determinante sugli obiettivi strategici e sulle decisioni significative.

2) Atto costitutivo e capitale sociale

Arezzo Casa S.p.A. è stata costituita con atto del Notaio Paolo BUCCIARELLI DUCCI in data 30/12/2003 (rep. N. 50.493) tra i Comuni della Provincia di Arezzo (escluso il Comune di Badia Tedalda), con un capitale sociale di Euro 120.000,00, suddiviso in 120.000 azioni nominative del valore nominale di euro uno ciascuna, ripartite tra i comuni della Provincia di Arezzo.

Ciò per svolgere le funzioni di cui all'art. 5 comma 1 della L.R.T. 77/98 a Livello Ottimale di Esercizio per la Provincia di Arezzo, così come previsto dalla Del. C.R.T. n. 397 del 28 dicembre 1999.

Il Capitale Sociale è stato successivamente aumentato, con Assemblea Straordinaria dei Soci del 1° Marzo 2004 (Verbale Notaio Bucciarelli Ducci – rep. N.50.640), di ulteriori Euro 3.000.000= mediante

devoluzione in favore della società del ramo di azienda di proprietà dell'A.T.E.R. Arezzo. Tale aumento di capitale è stato ripartito sulla base delle quote di capitale sottoscritto, ed interamente versato.

Al 31/12/2023 la compagine sociale della società è costituita come segue:

Soci	Euro	%
Comune di Anghiari	€ 51.766,00	1,66%
Comune di Arezzo	€ 1.040.182,00	33,34%
Comune di Bibbiena	€ 89.986,00	2,88%
Comune di Bucine	€ 63.440,00	2,03%
Comune di Capolona	€ 32.708,00	1,05%
Comune di Caprese Michelangelo	€ 20.722,00	0,66%
Comune di Castel Focognano	€ 24.466,00	0,78%
Comune di Castelfranco Pian di Scò	€ 50.622,00	1,62%
Comune di Castel San Niccolò	€ 23.296,00	0,75%
Comune di Castiglion Fibocchi	€ 9.568,00	0,31%
Comune di Castiglion Fiorentino	€ 83.226,00	2,67%
Comune di Cavriglia	€ 102.570,00	3,29%
Comune di Chitignano	€ 6.292,00	0,20%
Comune di Chiusi della Verna	€ 16.900,00	0,54%
Comune di Civitella in Val di Chiana	€ 51.428,00	1,65%
Comune di Cortona	€ 172.380,00	5,53%
Comune di Foiano della Chiana	€ 54.574,00	1,75%
Comune di Laterina Pergine Valdarno	€ 40.508,00	1,30%
Comune di Loro Ciuffenna	€ 28.314,00	0,91%
Comune di Lucignano	€ 25.116,00	0,81%
Comune di Marciano della Chiana	€ 21.138,00	0,68%
Comune di Montemignaio	€ 6.760,00	0,22%
Comune di Monterchi	€ 9.620,00	0,31%
Comune di Monte San Savino	€ 48.178,00	1,54%
Comune di Montevarchi	€ 243.230,00	7,80%
Comune di Ortignano Raggiolo	€ 6.916,00	0,22%
Comune di Pieve Santo Stefano	€ 82.004,00	2,63%
Comune di Poppi	€ 61.334,00	1,97%
Comune di Pratovecchio Stia	€ 72.488,00	2,32%
Comune di San Giovanni Valdarno	€ 259.870,00	8,33%
Comune di Sansepolcro	€ 158.496,00	5,08%
Comune di Sestino	€ 14.300,00	0,46%
Comune di Subbiano	€ 49.400,00	1,58%
Comune di Talia	€ 6.786,00	0,22%
Comune di Terranuova Bracciolini	€ 91.416,00	2,93%
	€ 3.120.000,00	100%

Il **Capitale Sociale** attualmente risulta essere pari ad Euro 3.120.000.

Inoltre sono stati iscritti fra le **"Altre riserve indivisibili"** l'importo di euro 1.076.193 nell'ambito della perizia tecnica di stima elaborata dal Dott. Massimiliano BROGI, destinati a copertura dei rischi potenziali o eventuali dalla attività futura ed il maggior utile dell'ATER, rilevato a chiusura dell'esercizio 2004, rispetto a quello valutato in sede di perizia giurata di euro 333.713.

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

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

3) Statuto, oggetto sociale e coerenza con le normative nazionali in materia di Società partecipate pubbliche ed affidamenti diretti

Lo statuto di Arezzo Casa S.p.A. è stato modificato cinque volte, l'ultima delle quali in data 14 Luglio 2021 ai fini di adempiere alle previsioni del D.Lgs. 175/2016 "Testo Unico Sulle Società Partecipate" ed alle modalità di affidamento diretto della gestione, costruzione e manutenzione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (nel seguito ERP) di proprietà dei Comuni Soci. Ciò in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 192 del D.Lgs. 50/2015 "Codice Unico degli Appalti di Lavori, Forniture e Servizi" in materia di affidamenti diretti da parte degli Enti Locali alle proprie Società *in house*.

Tutti i Comuni Soci hanno provveduto entro i termini ad effettuare la revisione straordinaria delle partecipazioni detenute ex art. 24 D.Lgs. 175/2016 così come modificato dal D.Lgs. 100/2017 ed hanno comunicato al MEF, tramite l'apposita modulistica la conferma del mantenimento della propria partecipazione in Arezzo Casa S.p.A., per le condizioni di cui all'art. 20 comma 2, non rilevando particolari azioni da intraprendere, diverse dalla ricerca di un costante miglioramento delle performance aziendali.

A seguito della revisione dello Statuto della Società ai sensi del D.Lgs n. 175/2016 e dell'avvenuta approvazione e firma dei Patti Parasociali da parte dei Comuni Soci; in data 15/02/2022 la Presidenza del LODE di Arezzo ha trasmesso a questo Ente la determina ANAC di iscrizione nell'elenco delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatari che operano mediante affidamenti diretti società *in house* di cui all'articolo 192 del Decreto Legislativo 18/04/2016 n. 50.

In data 28/05/2024 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la proposta di modifiche allo Statuto, elaborate dal Notaio Cirianni, allo Statuto da sottoporre al Comitato di Coordinamento per l'approvazione e la trasmissione all'Assemblea dei Soci. Successivamente i singoli Comuni soci dovranno sottoporre tale documento all'approvazione dei rispettivi Consigli Comunali, per poi essere di nuovo trasmesso all'Assemblea dei soci, in sede straordinaria, per la definitiva approvazione.

Le variazioni riguardano adeguamenti dettati da novità legislative e novità riguardanti il sistema di nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione.

Viene prevista inoltre la possibilità di svolgimento dell'assemblea dei Soci sia in presenza che in collegamento da remoto con l'indicazione puntuale delle relative modalità.

4) Oggetto Sociale

L'oggetto sociale che delimita l'ambito di intervento della Società:

- a. funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alla gestione amministrativa del patrimonio dei Comuni Soci destinato all'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) e del patrimonio a loro attribuito ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge regionale Toscana 3 novembre 1998 n. 77, nonché quelle relative alle nuove realizzazioni;
- b. tutte o parte delle funzioni di cui all'art. 4 della legge regionale Toscana 3 novembre 1998 n. 77;
- c. tutte o parte delle funzioni di cui alla Legge 2/2019;
- d. gestione tecnica ed amministrativa delle procedure di alienazione, per conto dei Comuni Soci, degli immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei medesimi secondo le disposizioni delle leggi e dei piani di vendita vigenti;
- e. realizzazione di interventi di edilizia sociale, ai sensi dell'art. 10 del decreto legge 28 marzo 2014 n. 47 convertito dalla legge 23 maggio 2014 n.80,
- f. realizzazione di interventi di cui alle delibere di G.R.T. n. 1133/2021 e n. 1423/2021 relativamente al P.N.R.R..

La società può svolgere inoltre tutte le altre attività previste dall'art. 4 dello Statuto ed in particolare quelle descritte al punto 2 dello stesso nei limiti consentiti dalle leggi vigenti.

5) Fatturato Annuo

L'80% del fatturato annuo della Società deve essere realizzato nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dagli enti locali soci e la produzione ulteriore rispetto a detto limite è consentita solo a condizione che la stessa permetta di conseguire economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della società. Tale condizione è stata verificata anche con il bilancio 2023.

6) Soci ingresso e recesso

Nei primi cinque anni dalla data di costituzione è vietato ai soci di recedere in maniera totale dalla società fatti salvi i casi previsti dall'art. 2437, commi 1 e 2 del codice civile. Decorso cinque anni dalla costituzione qualora a seguito della rideterminazione delle quote di partecipazione di ogni singolo Comune al LODE di Arezzo, la ripartizione del capitale sociale dovesse non risultare più conforme alle quote rideterminate, i soci sono tenuti a porre in essere atti di reciproca cessione di azioni, da effettuarsi al valore nominale, al fine di ripristinare la conformità della struttura del capitale medesimo alla nuova configurazione della partecipazione dei Comuni nel LODE.

Fermo restando quanto stabilito all'art.6, il capitale sociale può essere aumentato o diminuito con deliberazione dell'Assemblea straordinaria ed alle condizioni e nei termini da questa stabiliti, nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile.

GOVERNO DELLA SOCIETA'

7) Controllo analogo

Ai sensi dell'art. 16, Il comma, lettera c) del Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica è stato sottoscritto il "patto parasociale" che disciplina l'esercizio congiunto del controllo analogo sulla società Arezzo Casa S.p.A.

E' istituito il Comitato di Coordinamento tra i soci della società.

Il Comitato è sede di informazione, consultazione e discussione tra i soci e tra la Società ed i soci stessi; provvede al controllo sulla Società, nel rispetto delle attribuzioni della conferenza del LODE e secondo la disciplina del contratto di servizio.

8) L'Assemblea dei Soci

L'assemblea è ordinaria e straordinaria.

L'assemblea ordinaria viene convocata almeno una volta all'anno, nel termine massimo di centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio salvo il possibile maggior termine di centottanta giorni di cui all'art. 2364, ultimo comma c.c.

L'assemblea dei soci decide sulle materie riguardanti gli obiettivi strategici e le decisioni più significative della società. In particolare a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Approva il bilancio consuntivo;
- Nomina e revoca il Consiglio di Amministrazione determinandone il compenso;
- Nomina il Presidente del Consiglio di Amministrazione determinandone il compenso;
- Nomina i Sindaci Revisori, il Presidente del Collegio Sindacale e stabilisce il relativo compenso;
- Nomina il Revisore Legale dei Conti o la Società di revisione e stabilisce il relativo compenso tenuto conto di quanto disposto dall'art. 2449 c.c.;
- Delibera sugli indirizzi generali concernenti le impostazioni di politica tariffaria e dei prezzi, ferme restando le competenze della Regione Toscana e del Consiglio di Amministrazione;

L'assemblea straordinaria è convocata per le deliberazioni di sua competenza quando l'Amministratore Unico o il Consiglio di Amministrazione lo ritenga opportuno.

9) L'Organo Amministrativo

L'organo amministrativo della società è costituito da un Amministratore Unico, salvo che le norme consentano e l'Assemblea disponga la nomina di un Consiglio di Amministrazione.

- All'Amministratore Unico spettano la legale rappresentanza delle Società di fronte ai terzi ed in giudizio e la firma sociale. Si applicano all'Amministratore Unico, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli artt. 20 e 21 dello Statuto.

- Il Consiglio di amministrazione si compone di cinque membri e comunque nei limiti della normativa speciale relativa alle società a partecipazione pubblica. Nella determinazione dei cinque membri dovrà essere assicurato il principio di rappresentatività di Vallata, con la nomina di un rappresentante per Arezzo, Valdarno, Casentino, Valtiberina e Valdichiana. La scelta degli amministratori deve essere effettuata nel rispetto dei criteri stabiliti dalla legge 12/07/2011 n. 120.

L'organo amministrativo dura in carica 3 anni ed è rieleggibile. Al fine di garantire un idoneo equilibrio tra i generi, quello meno rappresentato è fissato in numero di 2 (due) consiglieri dovendosi il Consiglio di Amministrazione comporre complessivamente di numero 5 (cinque) membri.

Provvede alla gestione ordinaria e straordinaria della Società e può compiere tutti gli atti e concludere tutti gli affari per l'attuazione dello scopo sociale, fatta eccezione dei poteri che per legge o per statuto spettano esclusivamente all'Assemblea.

L'organo amministrativo esercita i propri poteri e svolge la propria attività nel rispetto delle attribuzioni, nei limiti e con le modalità stabiliti dallo Statuto.

Sulla base di quanto previsto dall'art. 11, comma 3, Dlgs n. 175/2016, in data 11/08/2022 questa società ha provveduto a trasmettere alla Corte dei Conti ed al Ministero dell'Economia e delle Finanze Dipartimento del Tesoro la deliberazione dell'assemblea dei soci adottata in data 14/07/2022 con la quale si è stabilito che l'organo amministrativo per il triennio 2022/2024 sarà un Consiglio di Amministrazione composto da n. 5 membri.

L'attuale Consiglio di Amministrazione in carica fino all'approvazione del bilancio al 31.12.2024 è composto da:

- o ROGGI Lorenzo Presidente;
- o TRICOMI Francesco Consigliere nominato Vice Presidente con delibera del C.d.A. n. 46 del 21/07/2022;
- o GORETTI Claudia Consigliera;
- o FABBRI Simone Consigliere;
- o JELTOVSKAIA Maria Consigliera.

In data 01/02/2023 sono pervenute le dimissioni della consigliera Gervasi Alice; il C.d.A. nella seduta del 31/03/2023. ha deciso di non ricorrere alla surroga per rispettare i principi di rappresentatività di vallata, della minoranza politica e della rappresentatività di genere.

In data 28 giugno 2023 l'Assemblea dei Soci ha nominato la sig.ra Maria Jeltovskaia quale componente del Consiglio di Amministrazione in rappresentanza della Valtiberina.

In data 07/11/2023 ha presentato le dimissioni da Consigliere il Dott. Grimaldi Michele. In data 12 dicembre 2023 mediante surroga il Consiglio di Amministrazione ha approvato la nomina del Sig. Fabbri Simone quale componente del Consiglio della Società, in rappresentanza del Valdarno.

10) Collegio Sindacale

Il Collegio sindacale svolge le funzioni di controllo di cui agli artt. 2397 e seguenti del c.c.. Si compone di tre membri effettivi e di due membri supplenti nominati dall'assemblea che ne stabilisce anche il compenso e attribuisce ad uno dei sindaci effettivi la funzione di presidente. Deve essere composto nel principio della rappresentanza di genere, che deve essere assicurata nella misura minima di numero 1 (un) membro effettivo e di 1 (un) membro supplente per il genere meno rappresentato e di numero 2 (due) membri effettivi e di 1 (un) membro supplente per il genere maggiormente rappresentato.

Dura in carica tre esercizi consecutivi e scade alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo di tali esercizi. E' immediatamente rieleggibile per un ulteriore triennio.

E' stato nominato dall'assemblea ordinaria del 14/07/2022 ed è composto da:

- o SALVADORI Dott. Fabio Presidente;
- o MIGLIORINI Dott.ssa Flavia, sindaco effettivo;
- o SACCHETTI Dott.ssa Antonella, sindaco effettivo.

11) Revisore Legale dei conti

La revisione legale dei conti è esercitata da un revisore iscritto nel Registro dei revisori legali o da una società di revisione, nominati dall'assemblea, che ne ha stabilito il compenso. E' immediatamente rieleggibile per un ulteriore triennio.

Attuale Revisore legale è il Rag. CARLONI Vittorino, nominato dall'assemblea ordinaria del 14/07/2022 e in carica fino alla data di approvazione del bilancio al 31.12.2024.

12) Organismo di vigilanza

L'**Organismo di Vigilanza (ODV)** è stato nominato dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 45 del 21.07.2022.nelle persone dei componenti del Collegio Sindacale..

Per l'espletamento della propria attività L'Organismo si è avvalso all'occorrenza di funzionari della società stessa e di esperti esterni appositamente incaricati su specifici progetti.

L'attività è stata pianificata, organizzata e supervisionata attraverso una serie di riunioni che sono state tutte regolarmente verbalizzate; i relativi verbali sono tutti conservati agli atti.

Per meglio rispondere all'esigenza di avere una informativa più strutturata, l'Organismo ha programmato una serie di incontri con le funzioni aziendali più direttamente interessate alle aree a rischio di reato ex art D.Lgs 231/01 raccomandando i relativi aggiornamenti.

In tutti i casi non sono emersi fatti censurabili o violazioni alle prescrizioni contenute nel Modello Organizzativo adottato dalla Società. Sono state peraltro formulate proposte migliorative su alcuni aspetti formali.

In data 31/01/2024 con delibera n. 2 del C.d.A. si è provveduto:

- ✓ a deliberare l'adozione del Modello Organizzativo ed analisi dei rischi ambedue in revisione n. 5 del 24/01/2024.
- ✓ si è provveduto ad approvare il Codice Etico in rev. 2 del 24/01/2024 con gli aggiornamenti relativi al nuovo disposto normativo in materia di whistleblowing (D.Lgs 24/2023).
- ✓ si è approvato il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza (PTPCT) 2024-2026 e relativa analisi dei rischi specifica per i fenomeni corruttivi.
- ✓ si è presa visione dell'avvenuta predisposizione e pubblicazione della Relazione annuale 2023 del Responsabile della prevenzione della corruzione (RPC.)

13) Organizzazione aziendale per quanto attiene all'anticorruzione

Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 7 Dicembre 2022 n. 68, vista la Legge 190/2012 e il D.Lgs 14/03/2013 n. 33 è stata nominata la Rag. Patrizia CAMAIANI responsabile del controllo, monitoraggio e dell'assolvimento degli obblighi di pubblicazione in merito alla trasparenza.

Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 7 Dicembre 2022 n. 68 vista la Legge 190/2012 art. 1 comma 7 è stato nominato il Dr. Fabrizio RAFFAELLI responsabile per la prevenzione della corruzione.

Ufficio di controllo interno

La società per le limitate dimensioni aziendali, non ha uno specifico ufficio di controllo interno, ma si avvale in primis, delle verifiche indipendenti svolte dall'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs 231/2001.

Le verifiche svolte periodicamente dall'organismo di Vigilanza sono condivise con il RPC, nell'ottica di una collaborazione sinergica.

14) Discipline Interne

Regolamento per il reclutamento del personale, nel rispetto dei principi, anche di derivazione europea, di trasparenza, pubblicità ed imparzialità e dei principi di cui all'art. 19, del D.Lgs. 175/2016 e nel rispetto dei principi di cui al comma 3 dell'art. 35 del D.Lgs 30/03/2001 n. 165.

Il Regolamento per il reclutamento del personale è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Arezzo Casa con delibera n.26/2016 ed è pubblicato sul Sito Web.

Il regolamento disciplina le procedure per le selezioni in materia di reclutamento del personale da impiegare presso la società.

Con delibera del C.d.A. n. 11/2021 sono stati approvati i regolamenti per le progressioni orizzontali e verticali del personale dipendente a ruolo.

Con delibere del Consiglio di Amministrazione 21 marzo 2022 e 19 marzo 2024 n. 15 del Consiglio si è provveduto alla modifica del regolamento per passaggi ad area superiore dei dipendenti di Arezzo Casa S.p.A.

In particolare i passaggi dei dipendenti dall'area B all'area A sono possibili nei casi in cui, oltre alla laurea ed al diploma, abbiano maturato almeno 5 anni di esperienza nell'area inferiore, di cui almeno 1 anno di servizio nel livello apicale dell'area inferiore.

Sul Sito Web vengono pubblicati gli avvisi di selezione del personale.

Le misure di organizzazione e di gestione atti a prevenire reati ai sensi del D.Lgs. 231/2001 opportunamente integrate nelle **misure in materia di trasparenza e di prevenzione della corruzione**, ai sensi del D.Lgs. 133/2013 e della L.190/2012.

Nell'ambito del già menzionato Piano è stato attuato il progetto di un "sistema coordinato anticorruzione" avente a oggetto:

- La mappatura, sulla base delle peculiarità organizzativo-gestionali della Società e degli esiti dell'avvenuta ricognizione, delle aree aziendali ed individuazione di quelle a maggior rischio di corruzione, incluse quelle previste nell'art. 1, comma 16, della Legge n. 190/12, valutate in relazione al contesto, all'attività e alle funzioni della società;
- l'accertamento del grado di rischio potenziale e residuale di commissione dei reati presupposto (*risk assessment*).

Responsabile Anagrafe delle stazioni appaltanti – RASA –

Il piano Anticorruzione prevede, che al fine di assicurare l'effettivo inserimento dei dati nell'Anagrafe unica delle stazioni appaltanti (AUSA).

L'azienda è iscritta alla AUSA con codice 0000187483 ed il soggetto individuato quale Responsabile dell'Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti è stato nominato con delibera del Consiglio di Amministrazione pubblicato sulla sezione Amministrazione Trasparente del sito aziendale.

Attualmente tale carica è ricoperta dal Dott. Fabrizio Raffaelli, direttore della società, nominato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 33 del 12/07/2023.

Accesso agli atti e accesso civico

Le prescrizioni di pubblicazione previste dal D.lgs. 33/2013, sono obbligatorie per cui, nei casi in cui la Società abbia omesso la pubblicazione degli atti, sorge in capo al cittadino il diritto di chiedere e ottenerne l'accesso agli atti medesimi non pubblicati in base a quanto stabilito dall'art. 5 del medesimo decreto. La richiesta di accesso civico ai sensi dell'art. 5 non è sottoposta ad alcuna limitazione quanto alla legittimazione soggettiva del richiedente, non deve essere motivata, è gratuita e va presentata al Responsabile della trasparenza della Società.

Nel piano della prevenzione della corruzione e della trasparenza di cui ai punti precedenti, sono indicate le modalità con cui sono rese operative le disposizioni della già menzionata norma.

- **Regolamento delle linee guida per la gestione della morosità;**
- **Regolamento per la gestione delle dilazioni di pagamento;**
- **Regolamento per procedura conseguente alle richieste di decadenza;**
- **Documento programmatico della sicurezza dei dati sensibili ai sensi del Regolamento sulla protezione dei dati (GDPR, General Data Protection Regulation – Regolamento UE 2016/679);**
- **Piano triennale per la Trasparenza, l'integrità e la prevenzione della corruzione 2024/2026;**
- **Documento di valutazione dei rischi sicurezza nei luoghi di lavoro ex D.Lgs 81/08 e s.m.i..**
- **Codice Etico**

Il Codice Etico di Arezzo Casa S.p.A., approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 25 in data 31/01/2024 in rev. 2 con gli aggiornamenti relativi al nuovo disposto normativo in materia di whistleblowing (D.Lgs24/2023), è il Codice di comportamento che si applica agli amministratori, dirigenti ed ai dipendenti; da un lato, integra e specifica i doveri minimi di diligenza, lealtà imparzialità e buona condotta; dall'altro costituisce parte integrante del sistema normativo della società teso a prevenire ed a contrastare fenomeni di corruzione nonché a garantire integrità e trasparenza sia nell'ambito del di lavoro alle dipendenze di Arezzo Casa S.p.A. sia nella gestione dei servizi, attività o iniziative da parte di soggetti esterni, quali appaltatori, consulenti e collaboratori ai quali, in via estensiva si rende applicabile il codice medesimo.

Il Codice Etico costituisce parte integrante e sostanziale del Modello di organizzazione predisposto dall'azienda ai sensi del D.Lgs 231/2011 e ,inoltre rappresenta una misura di prevenzione e di contrasto alla corruzione ai sensi della L. 190/2012 e del Piano Nazionale Anticorruzione approvato dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC).

Il Codice è stato predisposto integrando e adattando alla specifica natura giuridica di Arezzo Casa S.p.A., il Codice di comportamento dei dipendenti delle pubbliche amministrazioni di cui al DPR 62/2013, in una visione ampia ed integrata della missione sociale di interesse pubblico propria della società.

Regolamento per l'affidamento in economia di lavori e forniture di beni e servizi

Albo fornitori; Disciplina in materia di contratti di lavori, servizi e forniture

Dal 1° Luglio 2023 è entrato in vigore il D.Lgs 36/2023, recente "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78 recante delega al Governo in materia di contratti pubblici".

Il nuovo Codice ha origine da due principi fondamentali, che non a caso si trovano nei primi due articoli:

- **Principio del risultato** l'interesse pubblico primario del codice riguarda l'affidamento del contratto e la sua esecuzione con la massima tempestività e il miglior rapporto tra qualità e prezzo nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza e concorrenza;
- **Principio della fiducia;** nell'azione legittima, trasparente e corretta della pubblica amministrazione, dei suoi funzionari e degli operatori economici.

Le stazioni appaltanti possono decidere di attivare procedure negoziate o affidamenti diretti con la liberalizzazione degli appalti sottosoglia fino a 5,3 milioni di euro, sempre rispettando il principio della rotazione.

Proprio per rispettare il principio della rotazione, per l'affidamento dei lavori di manutenzione e pronto intervento degli immobili gestiti, la Società ha inviato una circolare a tutte le imprese presenti nei territori comunali e provinciale per manifestare la volontà di aderire alla sottoscrizione di una convenzione per l'affidamento dei lavori di cui sopra nel rispetto dei valori contenuti nel prezzario regionale vigente.

Tutte le imprese interessate dovranno iscriversi nel portale "Acquisti telematici" accedendo al link <https://arezzocasa.acquistitelematici.it>.

L'affidamento dei lavori avverrà nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità, trasparenza, concorrenza e rotazione.

In relazione alle procedure di affidamento dei lavori di cui all'art. 50 del D.Lgs 36/2023 la società si adopera costantemente ad aggiornare l'Albo dei fornitori, da invitare alle gare di appalto, alla fine dell'esercizio 2023 sono state contattate anche le associazioni di categoria per implementare i nominativi delle imprese nel portale " Acquisiti Telematici".

In data 19/03/2024 con deliberazione n. 13 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il regolamento interno dei procedimenti semplificati per l'affidamento di lavori, servizi e forniture di cui all'art. 50 comma 1) lettere a) e b) del D.Lgs 36/2023 per garantire la massima trasparenza nelle procedure interne adottate dagli uffici.

Elenco di professionisti legali, finalizzato ad eventuale affidamento di incarichi di patrocinio legale;

La società si è dotata di un elenco di professionisti legali, singoli o associati, finalizzato all'eventuale affidamento di incarichi di patrocinio legale e giudizio in difesa della società.

L'elenco è relativo al solo settore del Diritto Civile con due sezioni specifiche: locazione – procedure di sfratto od occupazione senza titolo e procedure di acquisizione dei titoli per il recupero crediti.

La manifestazione di interesse viene inviata da parte degli interessati a mezzo PEC all'indirizzo segreteria@pec.arezzocasa.net.

Arezzo Casa provvede a comunicare ai professionisti in possesso dei requisiti l'inserimento nell'elenco mediante pubblicazione dell'elenco stesso sul sito www.arezzocasa.net nella sezione amministrazione trasparente sottosezione bandi di gara e contratti.

L'elenco attuale ha validità fino ad esaurimento delle richieste pervenute.

Elenco di professionisti per l'affidamento di servizi di ingegneria e architettura e l'attività di progettazione di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 35 D.Lgs. 50/2016;

La società ha inteso istituire un elenco di professionisti esterni dal quale attingere per l'affidamento dei servizi attinenti all'architettura e all'ingegneria e l'attività di progettazione, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione, direzione lavori, collaudo, verifiche della progettazione ed altri servizi tecnici.

L'elenco non pone in essere nessuna procedura selettiva né alcuna graduatoria di merito, ma si limita ad individuare i soggetti da invitare alle procedure dei servizi professionali sopra menzionati secondo le esigenze che insorgeranno nell'arco temporale delineato.

La domanda di iscrizione deve pervenire tramite PEC all'indirizzo professionistiarezzocasa@pec.it

L'elenco attuale avrà validità fino al 30/06/2024.

Sistema di Gestione della Qualità;

Arezzo Casa è Certificata ISO 9001:2015, costantemente mantenuta con audit interni e con verifiche periodiche dell'ente certificatore.

In data 13 maggio 2024 con determinazione del Direttore Generale n. 1390 si è provveduto a rinnovare l'incarico a Bureau Veritas Italia per il rinnovo ed il mantenimento della certificazione di Sistema di Gestione ISO 9001:2015 per il triennio 2024/2026.

Va evidenziato che la norma di riferimento 9001 copre anche l'area della progettazione e direzione lavori di opere pubbliche. Al sistema di gestione della qualità è demandato il controllo periodico delle attività rispetto agli obiettivi con particolare attenzione a quelle riferibili alle *aree di rischio aziendale da monitorare*. Il manuale e le procedure sono consultabili sulla rete interna *intranet*.

*

Tutti i codici ed i regolamenti sopra illustrati sono resi accessibili al pubblico mediante pubblicazione sul sito web della società.

15) Formazione del budget annuale

Budget annuale:

ha carattere di autorizzazione rispetto alla gestione e contiene

- o gli **obiettivi di gestione** della Società;
- o la previsione del risultato economico di cui all'art. 2425 del codice civile, riferita a ciascuno degli esercizi oggetto della programmazione;
- o il programma degli investimenti, con indicazione della spesa prevista in ciascun esercizio e della sua copertura;
- o la relazione illustrativa del Presidente del Consiglio di Amministrazione o Amministratore Unico.

In data 31/01/2024 con deliberazione n. 6 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la proposta del Budget previsionale relativo all'esercizio 2024.

In data 31/01/2024 con deliberazione n. 8 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la proposta del programma triennale delle opere periodo 2024/2026.

Ai sensi dell'articolo 16 del contratto di servizio attualmente in essere, il LODE ha 30 giorni di tempo dal ricevimento dei documenti per emanare le necessarie direttive in ordine alle priorità di intervento, agli obiettivi di sviluppo del settore, all'utilizzo delle risorse disponibili; qualora il termine di cui sopra sia decorso in assenza di determinazioni da parte del LODE, il budget previsionale ed il programma triennale dei lavori si intendono approvati.

I documenti di cui sopra sono stati approvati dal LODE di Arezzo nella seduta del 23 Maggio 2024.

16) Valutazione del rischio aziendale:

La matrice dei Rischi

Le linee guida della Struttura del Ministero dell'Economia e delle Finanze in materia di partecipazioni pubbliche ha individuato le principali tipologie di rischio qualitativo suddividendole in quattro categorie:

- *Rischi strategici.* Di origine esterna o interna derivano dalla manifestazione di eventi che possono minacciare la posizione competitiva dell'impresa, condizionando il grado di successo delle strategie aziendali.
- *Rischi di Processo.* Riguardano l'operativa tipica dell'impresa, riconducibili alla manifestazione di eventi che possono pregiudicare il raggiungimento di obiettivi di efficienza, efficacia, economicità, e la qualità dei servizi. Includono anche quelli inerenti alla mancata conformità alle normative vigenti, nonché a disposizioni e regolamenti delle Amministrazioni pubbliche e della Società stessa.
- *Rischi di Information Technology (IT).* Correlati al corretto trattamento e alla protezione dell'integrità, della disponibilità, della confidenzialità dell'informazione automatizzata e delle risorse *usate per acquisire, memorizzare, elaborare e comunicare tale informazione.*
- *Rischi finanziari.* Correlati alla gestione e al monitoraggio dei flussi di cassa necessari per lo svolgimento dell'attività aziendale.

Le disposizioni contenute negli articoli 6 e 14 D.L.igs 175/2016 (TUSP), devono essere analizzate anche con riferimento alle altre norme di legge che impongono analoghi obblighi di monitoraggio del rischio di crisi aziendale: le informazioni sull'equilibrio economico-finanziario della società e sul relativo prevedibile andamento della gestione devono essere tra loro coerenti e devono consentire complessivamente un'analisi chiara ed univoca del livello di rischio che caratterizza la singola realtà societari.

Il TUSP è in linea con quanto previsto dall'art. 2381, commi 3 e 5, del codice civile che prevede per gli organi amministrativi, tra gli altri, la valutazione dell'andamento della gestione, ed in particolare per i membri con poteri delegati, di curare e valutare gli assetti organizzati, amministrativi e contabili affinché siano adeguati alla natura e alle dimensioni della società, ivi inclusa la predisposizione di assetti organizzativi tali da consentire di monitorare in modo costante l'attività al fine di procedere e gestire tempestivamente il sopravvenire di un "rischio di crisi".

E' con l'emanazione del D.L.gs 14/2019 "Codice della Crisi dell'Impresa e dell'Insolvenza", che è stata introdotta la disciplina del monitoraggio del rischio di crisi aggiungendo il comma 2 all'art. 2086 del codice civile afferente la "gestione dell'impresa": *l'imprenditore che operi in forma societaria o collettiva, ha il dovere di istituire un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa, anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi dell'impresa e della perdita della continuità aziendale, nonché di attivarsi senza indugio per l'adozione e l'attuazione di uno*

degli strumenti previsti dall'ordinamento, per il superamento della crisi e il recupero della continuità aziendale”.

Sono infatti stati introdotti, sempre con il D.Lgs 14/2019 che aggiorna i relativi articoli del codice civile, ulteriori strumenti di informazione sulla Nota Integrativa e sulla Relazione della Gestione con riferimento ai principali fattori di rischio che caratterizzano le dinamiche aziendali e rafforzando il Rendiconto Finanziario come documento funzionale all'analisi ed al monitoraggio dei flussi di cassa aziendale.

Prima che l'azienda entri nello stato di insolvenza, il legislatore obbliga ad istituire (o rafforzare) i sistemi di controllo interni, ovvero gli assetti organizzativi, amministrativi e contabili (c.d. early warning) che devono consentire:

- L'identificazione di eventuali squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario;
- La verifica della sostenibilità dei debiti a breve-medio termine 12 mesi successivi (c.d. forward looking), in funzione delle uscite per l'esercizio delle attività, gli investimenti e i finanziamenti che generano esposizione, ad esempio:
 - da almeno trenta giorni e pari a oltre la metà dell'ammontare, per le retribuzioni;
 - da almeno novanta giorni e di ammontare superiore a quello non scaduto verso i fornitori;
 - da più di sessanta giorni o che abbiano superato da almeno sessanta giorni il limite degli affidamenti ottenuti in qualche forma, purché pari ad almeno il cinque per cento del totale delle esposizioni verso banche e altri intermediari finanziari.

Occorre inoltre l'individuazione di specifici indicatori per settore di attività e con le rispettive soglie di allerta determinati dal CNDCEC il 26 ottobre 2019 che sono ancora in attesa dell'approvazione definitiva da parte del MISE.

Nel frattempo l'impresa deve iniziare ad adeguarsi al dettato normativo e secondo quanto previsto dal Testo Unico sulle Società partecipate alla luce del decreto correttivo D.Lgs. n. 100 del 16/06/2017, viene data informazione ai Soci del rischio di crisi aziendale secondo specifici programmi di valutazione redatti anche attraverso l'acquisizione di specifici elementi conoscitivi.

La società è tenuta ad adottare le misure di attuazione degli indirizzi approvati dai soci ai sensi dell'art. 147 – quater del D.Lgs 267/2000 (obiettivi di gestione); i Comuni soci non hanno congiuntamente approvato obiettivi di gestione che la società è chiamata a realizzare; ciò non di meno, Arezzo casa S.p.A. tiene conto delle indicazioni formulate dai singoli Comuni nell'ambito del Documento Unico di Programmazione (DUP).

Sulla base delle informazioni gestite dal **sistema informativo aziendale**, e da quanto emerge dagli indicatori di bilancio, nella relazione sulla gestione, l'attività della Società è esposta a **rischi dovuti a fattori esterni**:

- “aleatorietà” della disponibilità delle risorse: i finanziamenti della Regione Toscana relativi a investimenti, in nuova costruzione o riqualificazione del patrimonio ERP, ancorché impegnate, sono soggette alle regole della finanza regionale per la liquidazione;

- morosità degli utenti nel pagamento dei canoni il cui residuo della gestione (per l'art. 29 comma 1 lett c) della L.R. 2/2019 sui canoni emessi) deve essere destinato a recupero e manutenzione straordinaria del patrimonio ERP in gestione;

- altro fattore non di secondaria importanza è che i canoni di locazione possono essere adeguati soltanto in presenza di una legge regionale che lo consenta. Pertanto esiste un rischio pure se soltanto ipotetico dell'impossibilità di adeguare i ricavi a fronte di maggiori costi.

In tali scenari importante è anche il **fattore tempo** per gli interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione del patrimonio ERP gestito che potrebbe diventare un fattore di potenziale rischio aziendale laddove si dovesse riscontrare nel corso dell'affidamento del servizio un depauperamento del patrimonio pubblico per effetto di una non tempestiva, costante ed adeguata manutenzione straordinaria dello stesso, nel corso dell'affidamento.

Morosità

L'azienda può intervenire con proprie azioni per il recupero della morosità da canoni e servizi degli utenti ERP, così come definito dalla L.R.T. 2/2019, ma in stretto rapporto con i Comuni a cui spetta di valutare, attraverso i propri servizi sociali o uffici casa l'eventuale sussistenza o meno delle cause di "morosità incolpevole" ai fini delle modalità di recupero od eventuale decadenza dall'alloggio assegnato. Le azioni che sono state messe in atto, nel corso degli anni, in coerenza con le normative vigenti, sono state:

- Particolare attenzione nella gestione dei casi di morosità incolpevole, delle rateizzazioni e del procedimento di risoluzione del contratto e decadenza;
- Collaborazione con legali di fiducia e Comuni Soci;
- Controllo massivo attraverso i canali messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate sui redditi di tutti i componenti il nucleo familiare e sui patrimoni mobiliari ed immobiliari;
- Recupero coattivo, utilizzando anche le procedure di pignoramento mobiliare ed immobiliare, per i crediti scaduti dei proprietari di alloggi in fabbricati misti gestiti da Arezzo Casa S.p.A. e per i crediti di utenti cessati.

Si persegue in maniera sistematica il metodo della compensazione previsto dall'art. 14 lettera d) del contratto di servizio attualmente in vigore.

Da evidenziare che viene posta particolare attenzione alla morosità dei canoni per gli interventi il cui investimento è finanziato solo parzialmente con i contributi regionali e per i quali i canoni sono a destinazione della copertura del debito verso le banche.

A rappresentare i tempi di incasso dei crediti verso utenti è stato elaborato un indice che rispecchia mediamente i giorni intercorrenti per l'incasso del credito.

Il tempo di rotazione dei crediti verso utenti calcolato, come rapporto tra i crediti verso utenti e le vendite nette moltiplicato per il numero di giorni annui, è di 84 giorni circa (70 nell'esercizio precedente): questo significa che per riscuotere un credito v/utenti mediamente passano circa 2 mesi e 24 giorni.

Rotazione dei crediti (tempo di incasso crediti v/utenti) 83,58 giorni.

Per ulteriori dettagli in merito all'argomento si rimanda a quanto già evidenziato nella Nota Integrativa.

Risorse

Le risorse a disposizione di Arezzo Casa sono quelle previste dal Contratto di Servizio, ed in particolare: Risorse Ordinarie: costituite dai proventi derivanti dal monte canoni di locazione del patrimonio gestito che spettano ad Arezzo Casa a titolo originario in quanto soggetto concessionario e destinate:

- o alla copertura degli oneri tipici della gestione; ai fondi di accantonamento obbligatori previsti dalle normative nazionali e regionali dell'ERP (fondo sociale ERP, art. 31 L.R.T. 2/2019, e residuo gettito canoni di cui all'art. 29 L.R.T. 2/2019);
- o al pagamento di imposte, tasse e contributi immobiliari obbligatori;
- o al pronto intervento ed alla manutenzione straordinaria sul patrimonio ERP dei Comuni Soci rendicontata nel Piano Triennale;
- o alla svalutazione crediti per la morosità.

Risorse straordinarie vincolate all'ERP costituite dall'utilizzo autorizzato degli appositi fondi di accantonamento e da ogni altro provento stanziato e finanziato dall'ERP oltre a quelli a ciò direttamente destinati dallo Stato, dalla Regione Toscana e/o dai singoli Comuni proprietari del patrimonio ERP gestito da Arezzo Casa sulla base delle previsioni del Piano Triennale e da destinare appunto alla costruzione di nuovi alloggi ERP, alla manutenzione straordinaria del patrimonio ERP in gestione ivi compreso l'adeguamento funzionale degli alloggi liberati in corso d'anno e da riassegnare;

Risorse speciali derivanti dall'attività di Arezzo Casa verso i Comuni Soci o verso terzi, nel rispetto dell'oggetto sociale e dei limiti di cui al D.Lgs. 175/2016 quali al momento:

- ulteriori funzioni verso i Comuni Soci:
 - o attività di alienazione del patrimonio ERP in base alle normative vigenti;
 - o consulenza e supporto tecnico-amministrativo agli Uffici Casa dei Comuni Soci per le attività di formazione delle graduatorie ERP e dei bandi Statali e Regionali per il contributo affitto e per la morosità incolpevole;
- attività verso terzi:
 - o gestione condominiale per i proprietari in immobili a maggioranza pubblica ERP e per i quali, sulla base delle L.R.T. 96/96, è prevista la possibilità, se i proprietari acconsentono, della amministrazione da parte del soggetto gestore;
 - o edilizia agevolata mediante programmi finanziati parzialmente dalla Regione o dallo Stato. per la costruzione/recupero di alloggi ad affitto calmierato.

Anche le risorse costituiscono un rischio in ragione della loro effettiva erogazione rispetto ai costi sostenuti da Arezzo Casa per i relativi lavori, forniture o servizi acquisiti.

Arezzo Casa rispetta i tempi relativi alla liquidazione e pagamento previsti delle normative nazionali di recepimento delle Direttive Comunitarie in materia di pagamenti della Pubblica Amministrazione onde evitare richieste risarcitorie ex artt. 1218 e 1224 comma 2 del C.C.

Tutte le pubbliche amministrazioni sono tenute a pagare le proprie fatture entro 30 giorni dalla data del loro ricevimento. Con l'introduzione della fattura elettronica viene presa come riferimento nel conteggio la data di ricezione del documento nel sistema di interscambio nazionale. Le modalità di calcolo dell' "Indicatore di tempestività dei pagamenti" sono esplicitate nel DPCM 22 settembre 2014 agli artt. 9 e 10.

2023		
MESE	MEDIA GG	
GENNAIO	2 giorni	Prima della scadenza
FEBBRAIO	7 giorni	Prima della scadenza
MARZO	6 giorni	Prima della scadenza
APRILE	2 giorni	Prima della scadenza
MAGGIO	8 giorni	Prima della scadenza
GIUGNO	8 giorni	Prima della scadenza
LUGLIO	11 giorni	Prima della scadenza
AGOSTO	19 giorni	Prima della scadenza
SETTEMBRE	4 giorni	Prima della scadenza
OTTOBRE	20 giorni	Prima della scadenza
NOVEMBRE	7 giorni	Prima della scadenza
DICEMBRE	19 giorni	Prima della scadenza
MEDIA ANNUALE	9 giorni	Prima della scadenza

Nel corso dell'anno 2023 questa società ha provveduto a saldare le fatture ricevute mediamente 9 giorni prima della loro scadenza.

La tabella di cui sopra è stata pubblicata sull'area amministrazione trasparente del Sito Web della società come previsto dalle normative sulla trasparenza.

Tempi ben diversi sono quelli relativi ai pagamenti della Regione Toscana per interventi riferiti a nuove costruzioni e manutenzioni programmate del Piano Triennale con risorse Regionali e Statali che transitano dal bilancio regionale, ovvero quelle risorse diverse dall'utilizzo autorizzato degli accantonamenti da parte del soggetto gestore, dagli incassi relativi alle vendite di alloggi ERP, secondo i piani di alienazione autorizzati, sia per la parte prezzo pagata in contante sia per le rate di ammortamento derivanti dalla eventuale rateizzazione di parte del prezzo.

Rischi per cause civili o amministrative: tale rischio, esso pure caratteristico dell'attività dei gestori di E.R.P., è fronteggiato con l'attento monitoraggio delle controversie insorte o potenziali. La protezione è offerta da idonee polizze assicurative.

Ad oggi non risultano ufficialmente pendenze aperte in sede penale.

La politica di Arezzo Casa anche in questi casi è sempre stata quella di evitare per quanto possibile che le controversie sfocino in vere e proprie azioni legali, nella consapevolezza della difficoltà di ottenere piena soddisfazione e dell'aggravio di spese che comunque ne consegue.

Nella stessa ottica, anche a causa iniziata si tende sempre a favorire la soluzione transattiva che peraltro è stata ormai istituzionalizzata per legge nella fase introduttiva di ogni vertenza.

Seguendo questa linea, la società è riuscita a contenere nel tempo il numero di controversie aperte.

Elenchiamo di seguito le vertenze in essere:

Risoluzione appalti Impresa CO.PRO.LA (Liquidazione coatta Amministrativa 264/2004) La vicenda è veramente annosa e se ne riferisce brevemente solo per dovere di informazione:

Il Consorzio di Produzione e Lavoro CO.PRO.LA: di Bari si aggiudicò nell'anno 1994 una serie di interventi di nuova costruzione nei Comuni di Montevarchi (24 alloggi ad equo canone), Terranuova Bracciolini (12 alloggi) e Cortona (12 alloggi).

Successivamente l'Impresa abbandonò i cantieri e l'allora A.T.E.R. intimò la risoluzione dei contratti ed avviò un'azione legale per il risarcimento dei danni.

Nel corso della causa, il Consorzio entrava in crisi ed iniziava la complessa procedura di liquidazione coatta amministrativa che si svolgeva sotto la supervisione del Ministero delle Attività Produttive trascinandosi ormai da lunghissimo tempo.

Arezzo Casa è attualmente ammessa allo stato passivo del fallimento per € 480.364,45 ma le speranze di ottenere almeno una parte del credito sono pressoché nulle, trattandosi di crediti non privilegiati.

L'ultima informazione ricevuta a riguardo è che in data 4 gennaio 2017 è stata depositata la terza integrazione allo stato passivo di una procedura che prosegue da oltre venti anni.

Nel corso dell'anno 2019 è proseguito il lavoro della curatela, siamo ancora in attesa di conoscere se ci saranno eventuali somme a nostro credito.

Il Commissario liquidatore ha comunicato alla società che vi è un contenzioso passivo con l'Agenzia delle Entrate di Siracusa. Appena concluso, procederà alla definizione della procedura, col riparto finale che permetterà il pagamento delle spese in prededuzione, dei lavoratori dipendenti, dei professionisti e in misura marginale i privilegiati tributari.

Visto l'incertezza del credito si provvederà a rilevare il credito al momento dell'eventuale assegnazione definitiva.

Causa contro Impresa Costruzioni International srl per 25 alloggi in S. Giovanni Valdarno – Cetinale
(Tribunale di Napoli fallimento n. 163/2017)

Successivamente alla consegna degli alloggi per una parte di essi (il piano terra) sono emersi evidenti difetti di costruzione. E' stato richiesto un accertamento tecnico d'ufficio preventivo presso il Tribunale di Arezzo che ha riconosciuto e quantificato il danno. Il procedimento aperto nella stessa sede nei confronti dell'impresa Capaldo (che ha chiamato in causa tecnici, subappaltatori ed assicurazione) è andato a chiudersi con la messa in liquidazione dell'impresa. Si sono aperte due iniziative conseguenti: la principale nei confronti della curatela del fallimento presso il Tribunale di Napoli e la derivata nei confronti dei terzi chiamati in causa da parte della Capaldo, l'assicurazione in primo luogo, presso il Tribunale di Arezzo. Le possibilità di successo di quest'ultima si sono rivelate inesistenti a seguito della sentenza dello stesso Tribunale di Arezzo verso la quale il C.d.A. ha ritenuto non vi fossero le condizioni per ricorrere in appello.

Resta in itinere il procedimento nei confronti della curatela Capaldo presso il Tribunale di Napoli, di cui si attende l'ammissione al passivo.

Alla data odierna il legale incaricato ha riferito che non ci sono aggiornamenti, restiamo in attesa che il Giudice pubblichi la sentenza in merito all'esito dell'udienza del 14 Luglio 2022.

Nel corso degli anni 2023 e 2024 gli uffici della società hanno più volte contattato lo Studio Legale Ventura per ricevere aggiornamenti in merito alla pratica in oggetto, ad oggi è stato confermato che lo Studio non ha ricevuto nessuna notizia da parte del Tribunale. L'avvocato ha comunicato la propria intenzione di promuovere un'istanza per sollecitare qualche sviluppo.

Contenzioso contro INPS di Arezzo

Per il dettaglio dei procedimenti contro INPS Arezzo si rimanda al commento della Nota Integrativa nella parte B) Fondi per Rischi e Oneri.

17) Il Contratto di Servizio e sua coerenza con le normative comunitarie

Il contratto di servizio è l'atto che, nell'ambito dell'affidamento riconosciuto, regola le modalità di affidamento diretto da parte dei Comuni Soci delle attività di cui all'oggetto sociale. E' stato rinnovato in

data 7 Febbraio 2019 ed è stato adeguato alle normative in materia di affidamento diretto di funzioni pubbliche e di servizi di interesse generale. Il rapporto fra Arezzo Casa S.p.A., Regione Toscana ed i Comuni associati è stabilito dalla L.R. n. 77/98 e dalla Legge Regionale n. 2/2019.

In dettaglio l'attività è attualmente disciplinata dal contratto di servizio sottoscritto in data 7 Febbraio 2019 rinnovato per una durata di anni cinque e fino alla data del 31/12/2023.

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

Ciò anche in relazione alla disciplina comunitaria in materia di aiuti di Stato di cui alla Decisione 2005/842/CE, della Commissione europea, del 28 novembre 2005 (c.d. pacchetto Monti - Kroes). L'Italia, per quanto attiene alla edilizia residenziale pubblica, settore annoverato tra i Servizi di Interesse Economico Generale (SIEG) come Sociale (SSIEG) e denominato "**Edilizia Sociale**", ha ottemperato a quanto richiesto dalla Decisione con l'art.5 della L.9/2007 ed il relativo Decreto Ministeriale del 22 aprile 2008 in cui viene definito l'**alloggio sociale** quale ambito di applicazione della Decisione.

Il contratto di servizio attualmente in vigore non ha recepito le novità legislative apportate dalla legge Regionale n. 2/2019 che fra l'altro ha abrogato definitivamente la legge Regionale n. 96/96.

Alloggio Sociale

Viene definito alloggio sociale:

"l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie"
Rientrano nella definizione *" gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà"*.

Con l'entrata in vigore il 31 gennaio 2012 della nuova Decisione 2012/21/UE (c.d. pacchetto Almunia che sostituisce il c.d. pacchetto Monti-Kroes), e con obbligo per gli Stati Membri di adeguamento entro il 31 gennaio 2014, è stata estesa la definizione di alloggio sociale con l' art. 10 comma 4 del decreto legge 28 marzo 2014 n. 47 convertito dalla legge 23 maggio 2014 n.80 (c.d. Piano Casa Lupi):

"si considera alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, realizzata o recuperata da soggetti pubblici e privati, nonché dall'ente gestore comunque denominato, da concedere in

locazione, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato, nonché alle donne ospiti dei centri antiviolenza e delle case-rifugio di cui all'art. 5-bis del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 ottobre 2013, n. 119. Ai fini del presente articolo, si considera altresì alloggio sociale l'unità abitativa destinata alla locazione, con vincolo di destinazione d'uso, comunque non inferiore a quindici anni, all'edilizia universitaria convenzionata oppure alla locazione con patto di futura vendita".

Pubblicazione

E' pubblicato sul sito web istituzionale di Arezzo Casa S.p.A. www.arezzocasa.net (di seguito Sito Web) come espressamente richiesto.

Durata

In data 20 aprile 2018 con atto n. 1/2018 il LODE di Arezzo ha stabilito la durata dell'affidamento della gestione del Patrimonio abitativo dei Comuni fino al 31 dicembre 2044, fatta salva una diversa durata eventualmente imposta da sopravvenute normative di settore, soprattutto per garantire il riallineamento tra la durata dei finanziamenti richiesti e l'affidamento del servizio e la necessità di ripristinare un equilibrio tra politiche gestionali e finanziarie del Soggetto gestore.

18) Personale, Formazione e Capitale Umano

Organigramma e formazione

Con deliberazione n. 50 del 12 dicembre 2023 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la nuova pianta organica della società che rappresenta una parte integrante del presente bilancio.

Nella stessa delibera sono state approvate le proposte di progressioni per le annualità 2024 e 2025.

Per l'anno 2024, sono previste n. 6 progressioni (4 verticali e 2 orizzontali), di cui 4 in area tecnica e n. 2 in area amministrativo-contabile.

Per l'anno 2025 sono state previste n. 2 progressioni (1 verticale e 1 in orizzontale), di cui 1 area tecnico-amministrativa e 1 in area amministrativa-contabile.

L'organigramma aziendale, con le funzioni assegnate al personale, è pubblicato, ed aggiornato, sul Sito Web come da specifico modello previsto dal Sistema di Gestione della Qualità.

Le unità in servizio al 31/12/2023 risultavano essere n. 31.

In data 21 luglio 2023 con deliberazione n. 48 del C.d.A. sono state attribuite le deleghe a Presidente, Direttore Generale, Direttori dell'Area Amministrativa e dell'Area Tecnica e le deleghe relative all' ufficio Condomini.

In data 12 dicembre 2023 con deliberazione n. 49 il Consiglio di Amministrazione ha previsto il collocamento a riposo del Direttore dell'Area Tecnica Ing. Barbara Rossi, nel giugno 2024, per raggiunti limiti di età.

Il piano di formazione del personale nel 2023 ha visto una forte iniziativa informativa – formativa sulle novità introdotte dal nuovo codice degli appalti, di informazione sul nuovo modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.Lgs 8 giugno 2001 n. 231. Sono stati inoltre organizzati corsi di aggiornamento agli addetti alla sicurezza nei luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs 81/2008 ed è proseguita

la formazione dei dipendenti per corsi accreditati dai rispettivi ordini o collegi per mantenere l'iscrizione o per approfondire materie di loro interesse nell'ambito dell'attività svolta.

Sicurezza nei luoghi di lavoro

La sicurezza nei luoghi di lavoro è garantita attraverso la redazione ed aggiornamento del Documento di Valutazione dei Rischi (DVR) ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e del DM 03/09/2021 con particolare riferimento all'analisi dello stress da lavoro-correlato condotta periodicamente dal medico aziendale.

Le responsabilità del datore di lavoro, salvo quelle non delegabili per legge, sono state attribuite, all'Arch. Daniela Frullano che si avvale della consulenza del medico di Medicina del Lavoro, del Responsabile Interno per la Sicurezza (RIS), con compiti di coordinamento ed audit interni, dei vari addetti, opportunamente formati, al pronto soccorso e antincendio (preposti) e del Rappresentante dei lavoratori per la sicurezza (RLS).

In data 28/03/2024 la ditta incaricata LASI ha provveduto ad aggiornare il documento di "Valutazione dei Rischi di Incendio" nella revisione n. 1.

Anche il DVR contenente le risultanze a verbale della riunione annuale, convocata dal datore di lavoro, è pubblicato sul Sito Web.

19) Sistema Informativo

Il sistema informativo è finalizzato a rilevare i rapporti finanziari ed economico patrimoniali fra i Comuni Soci e la società, nonché a rilevare la situazione contabile, gestionale e organizzativa della società stessa, gli obblighi del contratto di servizio, la qualità dei servizi erogati, il rispetto delle norme di legge sui vincoli di finanza pubblica. Ciò al fine di trasmettere senza indugio al Socio, e per questo ai suoi organi e uffici, ogni informazione e/o atto utile o necessario all'esercizio di attività amministrative o di controllo, nonché in relazione agli obblighi di pubblicità e di trasparenza previsti dalle norme in vigore, o all'acquisizione di elementi conoscitivi.

20) Valutazione del rischio aziendale

Dal 15 luglio 2022 la Legge fallimentare, in vigore dal 16 marzo 1942, è stata sostituita del nuovo Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza, salvo per le procedure concorsuali ancora pendenti, avviate prime del 15 luglio. In estrema sintesi si potrebbe dire che un'impresa è in stato di crisi quando non è più in grado di perseguire gli "scopi" per cui è stata creata.

Prima che l'azienda entri nello stato di insolvenza, il legislatore obbliga ad istituire (o rafforzare) i sistemi di controllo interni, ovvero gli assetti organizzativi, amministrativi e contabili (c.d. early warning)

Il codice della crisi e dell'insolvenza si pone come obiettivo quello di riformare la materia delle procedure concorsuali e della crisi da sovra indebitamento, semplificando le norme attualmente vigenti e garantendo la certezza del diritto.

Con la nuova normativa non si parlerà più di "fallimento", ma il termine verrà sostituito dall'espressione "liquidazione giudiziale". L'obiettivo è quello di salvare le imprese, garantendo la continuità dell'attività, e ricorrendo allo strumento della liquidazione solo se non ci sono alternative concrete a quest'ultima.

Principali caratteristiche dei sistemi di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria.

La società non ha utilizzato né è in possesso di strumenti finanziari e, vista la sua specifica attività, si può ritenere che non sia interessata da rischi di prezzo e di mercato, fatta eccezione, come già evidenziato in precedenza, per il rischio relativo all'andamento della morosità.

La società sta continuando ad implementare un sistema strutturato per il controllo ed il monitoraggio della gestione economica e finanziaria, la cui necessità si fa particolarmente sentire in situazioni di tensione finanziaria.

In attesa del completamento dell'implementazione di un sistema di gestione del rischio secondo un modello formalizzato di indicatori (diversi o ulteriori rispetto agli indici già utilizzati) l'attività di gestione del rischio finanziario è ancora accentrata nell'organo amministrativo, nella direzione generale e nell'Ufficio contabilità e risorse che, sotto la vigilanza del Collegio sindacale, operano il controllo ed il monitoraggio costante dei flussi e delle scadenze di cassa, verificando altresì il rispetto degli obiettivi fissati dal budget annuale sottoposto all'approvazione del C.d.A. e all'autorizzazione del L.O.D.E.

DEFINIZIONI

1. Continuità aziendale

Il principio di continuità aziendale è richiamato dall'art. 2423-bis del c.c. che in tema di principi di redazione del bilancio al comma 1, n. 1 recita: *"la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività"*.

La nozione di *continuità* aziendale indica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo.

Si tratta del presupposto affinché la società operi e possa continuare ad operare nel prevedibile futuro come azienda in funzionamento e creare valore, il che implica il mantenimento di un equilibrio economico-finanziario.

L'azienda nella prospettiva della continuazione dell'attività, costituisce, come indicato nell'OIC 11 (§22) un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo ad un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Nei casi in cui, a seguito di tale valutazione prospettica, siano identificate significative incertezze in merito a tale capacità, dovranno essere chiaramente fornite nella nota integrativa le informazioni relative ai fattori di rischio e alle incertezze identificate, nonché ai piani aziendali futuri per far fronte a tali rischi ed incertezze. Dovranno inoltre essere esplicitate le ragioni che qualificano come significative tali incertezze esposte e le ricadute che esse possono avere sulla continuità aziendale.

2. Crisi

Il decreto legislativo 12 gennaio 2019 n. 14, recante "Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017 n. 155" (CCII), all'art. 2 comma 1, lett. a), definisce la "crisi" come *"lo stato di difficoltà economico finanziaria che rende probabile l'insolvenza del debitore e che per*

le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate”.

In tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse assumendo i connotati di una:

- Crisi finanziaria, allorché l'azienda pur economicamente sana – risente di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie. Secondo il documento OIC 19, Debiti (Appendice A), *“la situazione di difficoltà finanziaria è dovuta al fatto che il debitore non ha, né riesce a procurarsi, i mezzi finanziari adeguati, per quantità e qualità, a soddisfare le esigenze della gestione e le connesse obbligazioni di pagamento”;*

- Crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

Al fine di valutare il rischio di crisi aziendale, il documento elaborato da Utilitalia e denominato “Linee guida per la definizione di una misurazione del rischio ai sensi dell’art.6. c. 2 e dell’art. 14, c.2 del D.Lgs 175/2016” fornisce una disciplina minima per l’applicazione di un “programma di misurazione del rischio di crisi aziendale”. Il documento definisce i parametri che definiscono delle “soglie di allarme”, ovvero delle situazioni di superamento anomalo di alcuni parametri tale da ingenerare un rischio di potenziale compromissione dell’equilibrio economico, finanziario e patrimoniale della Società. Si ha pertanto una “soglia di allarme” qualora si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

- 1) la gestione operativa della società sia negativa per tre esercizi consecutivi;
- 2) le perdite di esercizio cumulate negli ultimi tre esercizi, al netto degli eventuali utili di esercizio del medesimo periodo, abbiano eroso il patrimonio netto in misura superiore ad una percentuale da definire;
- 3) la relazione redatta dalla società di revisione, quella del revisore legale o quella del collegio sindacale rappresentino dubbi di continuità aziendale;
- 4) l’indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato, sia inferiore a 1.

Il D.lgs. 14/2019, oltre all’istituzione di un idoneo assetto organizzativo, amministrativo e contabile legato alla natura e dimensione dell’impresa, introduce tutta una serie di indicatori che sia l’imprenditore che gli organi di controllo devono monitorare costantemente al fine di potersi attivare tempestivamente per evitare che la crisi, appena all’inizio, sfoci nell’insolvenza.

Dal punto di vista logico il sistema è gerarchico e l’applicazione degli indici deve avvenire in sequenza: il superamento del valore di soglia del primo (patrimonio netto negativo) rende ipotizzabile la presenza della crisi. In assenza di superamento del primo si passa alla verifica del secondo DSCR, e in presenza di superamento della relativa soglia è ipotizzabile la crisi.

Questa società sta provvedendo ad implementare le procedure contabili, per una corretta e puntuale pianificazione sia economica che finanziaria che, associata al costante monitoraggio di specifici indicatori di performance, consentirà di individuare tempestivamente l’evolversi dell’attività aziendale.

In mancanza del dato sul DSCR, si passa al gruppo di indici, elaborato dal Consiglio nazionale di cui all’art. 13, comma 2.

L'analisi per indici (Analisi Quantitativa)

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- ❖ solidità: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza e la durata degli impieghi e delle fonti;
- ❖ liquidità: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- ❖ redditività: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali. Considerando che lo scopo della società non è generare utili ma adempiere ad una funzione di utilità alla collettività sostituendosi all'attività dell'ente socio nella gestione del patrimonio ERP, la redditività non assumerà valore preponderante, ma solamente di controllo. Valori non negativi, ma pari allo zero, rappresentano la normale situazione reddituale della società che riesce ad impiegare la quasi totalità dei ricavi in manutenzione degli edifici.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico triennale (e quindi l'esercizio corrente e i due precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati, calcolati sulla base della riclassificazione delle poste in base al criterio finanziario per lo Stato Patrimoniale ed al criterio funzionale per il Conto Economico.

Quindi il quadro fedele dello stato di salute di una impresa deriva:

- dai risultati economici
- dall'equilibrio patrimoniale
- dall'equilibrio finanziario.

- I risultati economici positivi conseguiti e conseguibili dall'impresa sono l'indice essenziale ancorché non esclusivo che discrimina le imprese in sviluppo (quelle redditive) da quelle in recessione o in crisi con risultati non redditivi o di perdite significative.

- L'equilibrio finanziario rilevabile da un capitale circolante netto positivo è essenziale per il mantenimento della solvibilità aziendale.

- L'equilibrio patrimoniale o meglio la solidità patrimoniale garantisce l'impresa da situazioni di crisi esterne di mercato limitando la dipendenza da finanziamenti di terzi, onerosi o meno.

Esame risultati economici conseguiti

Nel periodo 2019 - 2023 i risultati economici della gestione della Società sono stati sempre positivi come risulta dalla tabella che segue:

	2019	2020	2021	2022	2023
Valore produzione	7.620.385	6.811.657	6.759.773	7.159.441	7.010.414
Costi della produzione	- 5.275.922	- 3.948.079	- 5.219.062	- 5.580.380	- 5.720.519
Ammortamenti e svalutazioni	- 635.362	- 600.085	- 565.721	- 762.716	- 704.893
Fondi rischi e oneri	- 429.843	- 170.421	- 260.060	-	- 50.000
Oneri diversi di gestione	- 1.190.409	- 1.931.422	- 673.526	- 775.977	- 588.727
Proventi finanziari	26.145	52.525	59.068	51.045	135.175
Oneri straordinari					
Imposta di esercizio	- 85.003	- 34.956	- 48.158	- 103.064	- 155.135
Imposte differite e anticipate	43.765	- 17.609	10.664	44.830	133.698
Utile di esercizio	73.756	161.610	62.978	33.179	60.013

Indicatori di redditività

Il codice **ROE (Return On Equity) Saggio di rendimento sul capitale proprio** è un indicatore di tipo reddituale, ed evidenzia la remuneratività del capitale investito proprio (risultato netto/mezzi propri). Tale indicatore, considerato il tipo di settore nel quale svolge la sua attività la Società, non può essere analizzato con i criteri standard. Infatti, ci si aspetterebbe un valore elevato ma considerato che l'attività prevalente della Società è quella di locazione degli alloggi di ERP, sicuramente la *mission* aziendale non è avere un'alta remunerazione del capitale investito, con un utile elevato, ma aumentare l'offerta di alloggi, incrementando al massimo le opere di manutenzione sul patrimonio gestito.

Il codice **ROI (Return on Investment) Tasso di rendimento (return) sul totale degli investimenti (investment)** è un indice reddituale che contrappone l'utile operativo della gestione caratteristica al capitale investito nella gestione caratteristica, ovvero il patrimonio impiegato per lo svolgimento dell'attività tipica d'impresa, segnala quindi le potenzialità di reddito dell'Azienda, indipendentemente dagli eventi extracaratteristici, dagli eventi finanziari e dalla pressione fiscale a cui il reddito d'impresa è sottoposto. Questo indicatore risulta essere pari al 3% in quanto l'obiettivo dell'Azienda non è quello di produrre utili, ma re-impiegare le risorse ottenute nella manutenzione degli edifici per il loro futuro e più veloce utilizzo.

Il codice **ROS (Return On Sales) Ritorno sulle vendite** è un indice del rapporto tra il risultato operativo e i ricavi netti: esprime quindi la profittabilità operativa dell'azienda in relazione alle vendite effettuate. Permette di analizzare i margini che provengono dal business caratteristico. E' uno degli indici per la valutazione dell'efficienza di una azienda, ma considerato il settore di intervento e le dinamiche tipiche del settore, non può essere considerato "determinante" per l'analisi dell'andamento della gestione (risultato operativo/fatturato).

	2019	2020	2021	2022	2023
ROE	2,20%	3,00%	1,00%	1,00%	1,00%
ROI	5,90%	6,60%	3,00%	3,00%	2,82%
ROS	13,90%	17,00%	13,00%	11,00%	10,03%

La redditività conseguita e quella prevista per gli esercizi successivi pur essendo contenuta rimane costantemente positiva e consente di generare, considerati i costi non monetari, un *cash flow* costante nel tempo utile per i programmi di investimento.

Aspetto patrimoniale

Si riporta qui di seguito l'assetto patrimoniale alla chiusura dell'esercizio dell'ultimo triennio 2020/2023:

	2020	2021	2022	2023
Immobilizzazioni	19.806.194	20.459.079	20.447.010	23.264.972
Attivo circolante	18.393.197	25.835.958	25.744.895	26.621.776
Patrimonio Netto	6.100.841	6.163.819	6.196.998	6.257.013
Capitale Permanente	44.300.232	52.458.856	52.388.903	56.143.761
Fondi per rischi ed oneri	1.302.985	1.391.821	1.788.130	2.891.669
Trattamento di fine rapporto	639.877	659.730	797.077	851.142
Debiti a medio lungo termine	4.844.544	4.543.549	2.038.130	2.028.090
Totale Debiti	6.787.406	6.595.100	4.623.337	5.770.901

Come risulta dalla tabella la Società ha una adeguata patrimonializzazione in relazione alle attività svolte, come risulta dal margine di copertura delle immobilizzazioni ed un assetto dei capitali permanenti rispetto ai debiti a breve, medio e lungo termine. Il Capitale Netto risulta essere ampiamente positivo.

Indici di struttura finanziaria

	2020	2021	2022	2023
<i>Indice di autocopertura delle immobilizzazioni</i>	0,86	0,90	0,94	0,95
<i>Indice di copertura globale delle immobilizzazioni</i>	1,66	1,65	1,46	1,59
<i>Indice di autonomia finanziaria</i>	33%	24%	24%	25%

Situazione finanziaria

Nell'esercizio in corso la Società ha realizzato un **Cash Flow** positivo come risulta dal prospetto che segue, a riprova della capacità della gestione complessiva di generare liquidità.

Dopo questa puntuale analisi, dobbiamo però sempre tenere in considerazione la vera identità della nostra società, che pur essendo stata inclusa fra le società per azioni, non ha sicuramente come obiettivo finale il profitto o *surplus* dell'imprenditore, in quanto l'attività principale è la gestione degli alloggi ERP e l'unico obiettivo è quello di riuscire a garantire un utilizzo ottimale del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Vogliamo non da ultimo anche ricordare che non ci è data la possibilità di poter agire sui ricavi in quanto i canoni sono calcolati sulla base di normative regionali e non vi è per gli enti gestori la possibilità di poter intervenire nelle tariffe.

Altro aspetto non meno importante è la caratteristica dei nuclei assegnatari degli alloggi ERP che molto spesso appartengono a famiglie sottoposte a stress economico e sociale.

		2021	2022	2023
A	Utile d'esercizio	62.978	33.179	60.013
	Imposte correnti+Interessi Passivi	- 21.622	- 7.189	- 113.738
1	Utili prima delle imposte	41.356	40.368	53.725
2	Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	931.307	912.717	903.247
3	Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	430.925	1.211.829	1.968.935
	Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	- 244.190	398.814	991.778
B	Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento	- 796.763	- 134.298	- 2.971.847
C	Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	- 176.000	- 165.928	- 145.739
	Cash Flow	186.635	2.263.502	692.649

Il calcolo del *cash flow* ha prodotto per l'esercizio 2023 un flusso di cassa pari ad euro 692.649.

Capitale Circolante Netto

Il calcolo del capitale operativo corrisponde all'ammontare di risorse che compongono e finanziano l'attività operativa di un'azienda ed è un indicatore utilizzato allo scopo di verificare l'equilibrio finanziario dell'impresa nel breve termine.

Il capitale circolante netto è dato dalla differenza tra le attività correnti e le passività correnti di stato patrimoniale:

	2021	2022	2023
Attivo circolante a breve	23.387.676	23.296.613	23.188.995
Passività a breve	4.041.767	1.843.098	2.470.589
Attivo circolante netto	19.345.909	21.453.515	20.718.406

L'equilibrio finanziario è mantenuto corretto a seguito delle politiche adottate per la gestione degli investimenti sempre coperti da contributi regionali e statali e la parte effettuata con mezzi propri è il reinvestimento dei *cash flow* realizzati negli anni precedenti.

Il risultato conseguito è che la Società opera ordinariamente con mezzi propri facendo ricorso al credito solo per operazioni straordinarie di investimento mediante l'accensione di mutui ipotecari per la realizzazione di interventi che garantiscono il ritorno dell'investimento.

Giudizio complessivo sulla prospettiva della continuità Aziendale

Per quanto sopra esposto, tenuto conto della adeguata patrimonializzazione della Società, della prospettiva di risultati positivi anche per gli esercizi futuri e del buon equilibrio finanziario, ai sensi dell'art. 2423 del c.c., la Società è considerata in continuità aziendale e non si rilevano situazioni di crisi in nessuno dei cicli operativi che caratterizzano l'attività della Società.

Considerate la dimensione e le caratteristiche, nonché la struttura di *Governance* di cui l'azienda è dotata, come meglio descritta nei capitoli che precedono, è possibile procedere alla valutazione complessiva, con particolare riferimento al rischio di crisi aziendale al 31/12/2023.

Tale rischio è valutato utilizzando gli strumenti di valutazione previsti dall'art. 6, comma 2, del D.Lgs 175/2016 e del D.Lgs n. 14/2019.

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci, dalle analisi di settore e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico e rendiconto finanziario consuntivo;
- elaborazione di strumenti per la valutazione degli indici di cui al D.Lgs n. 14/2019;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai due precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

I primi due punti dell'elenco, per evitare una duplicazione di informazioni, sono esposti dettagliatamente nella Nota Integrativa al Bilancio e nella Relazione sulla Gestione, che si intendono ripresi integralmente.

In merito alla valutazione è possibile esprimere un giudizio complessivamente positivo per i seguenti motivi:

- ✓ il rendiconto finanziario consuntivo 2023 non ha evidenziato particolari criticità;
- ✓ gli indicatori di struttura evidenziano una situazione attuale solida in quanto le fonti di finanziamento sono adeguate a finanziare gli impieghi dell'azienda. Il *trend* degli ultimi tre esercizi risulta essere positivo.
- ✓ la liquidità appare anch'essa soddisfacente in quanto le passività a breve trovano piena copertura nell'attivo circolante: segno di una situazione che al momento sembra scongiurare una crisi di liquidità;
- ✓ per quanto riguarda la redditività non troviamo indici alti, ma ciò risulta essere perfettamente in linea con lo scopo della società che non è quello di produrre utili, ma di utilizzare tutte le risorse disponibili nella manutenzione del patrimonio gestito;
- ✓ la gestione del personale, come già esplicitato nella Nota Integrativa, evidenzia una conduzione votata all'efficienza lavorativa seguendo un percorso migliorativo continuo sia in termini di minimizzazione dei costi che di definizione delle procedure operative e quindi di strutturazione organizzativa;
- ✓ la gestione della morosità come indicato nella Nota Integrativa presenta un andamento migliorativo rispetto agli esercizi precedenti, frutto della particolare attenzione e impegno dell'azienda al contrasto di tale fenomeno;
- ✓ non si evidenziano ulteriori aspetti critici da comportare un pericolo per la continuità aziendale.

In conclusione i risultati dell'attività aziendale in funzione agli adempimenti previsti ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 175/2016 inducono l'organo amministrativo a ritenere che il rischio di crisi aziendale, sia finanziaria che economica, relativo alla società sia al momento **da escludere**.

I valori evidenziati nell'esercizio sono coerenti con le peculiarità della contingenza economica e sociale, l'attenzione dell'Amministrazione resta pertanto elevata, anche al fine di intercettare precocemente i segnali di crisi che potrebbero manifestarsi in conseguenza di eventuali deterioramenti delle condizioni

economiche dell'utenza nel suo complesso, dipendenti dalla eccezionalità dell'attuale quadro economico generale (post emergenza sanitaria, crisi energetica situazioni di conflitti internazionali) e che potrebbero riflettersi nella pubblicazione delle prossime graduatorie comunali di assegnazione degli alloggi.

La scarsa o nulla capacità di risparmio delle fasce più disagiate può tradursi, nel caso di riduzione del reddito disponibile in concorso con gli alti costi per energia e riscaldamento, nel privilegiare il pagamento e l'acquisto di beni di prima necessità essenziali rispetto al pagamento dei canoni locativi; in tale quadro non é possibile escludere una crescita della morosità, con conseguente riduzione della liquidità aziendale necessaria a soddisfare le obbligazioni precedentemente assunte per l'attività manutentiva ordinaria.

Sarebbe inoltre opportuno che gli enti finanziatori (Stato, Regione, Enti Locali) si impegnassero a programmare per l'ERP più linee di finanziamento a lungo termine per dare la possibilità alla società di programmare interventi su larga scala, per implementare e migliorare gli standard abitativi degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

L'azienda prosegue quindi nello studio e nella messa a punto di un sistema evoluto di controllo della gestione finanziaria, in grado di produrre una reportistica adeguata all'analisi e al monitoraggio, sistematico e continuo, dei flussi di tesoreria immediati e prospettici.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'Organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'Assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie, di cui all'art. 14 comma 2, del D.Lgs 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'Organo amministrativo che dovesse rilevare un livello significativo di rischio di crisi aziendale, in relazione agli indicatori considerati dovrebbe predisporre un idoneo Piano di risanamento recante indicazione dei provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell'art. 14, comma 2, D.Lgs 175/2016, e lo dovrebbe presentare all'Assemblea dei soci per l'approvazione. Il Piano di risanamento dovrebbe avere uno sviluppo temporale congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società.

Per l'esercizio 2024, la Società manterrà l'assetto organizzativo interno adottato così da poter verificare periodicamente la sostenibilità dei debiti e le prospettive di continuità aziendale come previsto dal Codice della crisi d'impres e dell'insolenza sopra richiamato.

Arezzo, li

*Per il Consiglio d'Amministrazione
Il Presidente Lorenzo Roggi*

Arezzo Casa - Società per Azioni

Capitale sociale euro 3.120.000,00# i.v.

Sede in Arezzo

Via Margaritone n. 6

R.l. di Arezzo - Cod. Fisc. 01781060510

Prospetto di riclassificazione dei costi e dei ricavi alle varie attività dell' Azienda

Situazione al 31/12/2023

	RICAVI	COSTI	ECCEDENZE
GESTIONI IMMOBILIARI			
Gestione alloggi ERP	€ 6.639.337,01	€ 6.637.500,91	
Quota risorse art.29 lettera c) L.R.2/2019		€ 1.836,10	
Gestione alloggi di proprietà	€ 6.639.337,01 € 127.326,52	€ 6.639.337,01 € 247.144,17	€ - -€ 119.817,65
TOTALE GESTIONI IMMOBILIARI	€ 6.766.663,53	€ 6.886.481,18	-€ 119.817,65
GESTIONI DIVERSE C/TERZI			
Gestioni diverse per c/Terzi	€ 355.963,78	€ 354.691,77	€ 1.272,01
	€ 355.963,78	€ 354.691,77	€ 1.272,01
ALTRE ATTIVITA'			
Attività finanziarie e oneri straordinari	€ 188.372,56	€ 9.813,48	€ 178.559,08
TOTALE ALTRE ATTIVITA'	€ 188.372,56	€ 9.813,48	€ 178.559,08
TOTALE GENERALE	€ 7.310.999,87	€ 7.250.986,42	€ 60.013,45

Utile d'esercizio

€ 60.013,45

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

	RICAVI	2023	Gestione immobiliare		Gestione immobiliare Alloggi di proprietà Società	Gestione diverse per c/terzi	Altre attività Attività finanziarie e Oneri Straordinari
			Alloggi ERP	Alloggi ERP			
41.02.04	Rimborsi gestione servizi fabbricati a locazione	€	1.404.179,90	€	1.404.179,90		
41.02.04.0001	Rimborsi gestione servizi fabbricati a locazione	€	1.404.179,90	€	1.404.179,90		
41.02.05	Canoni diversi						
41.02.05.0001	*affitti delle aree						
41.02.05.0002	*gestioni agricole delle aree						
41.02.05.0003	*altri proventi						
41.02.07	Canoni alloggi di proprietà	€	126.558,09	€	126.558,09		
41.02.05.0001	S. Giovanni Valdarno/Castel S. Niccolò/Folano della Chiana	€	126.558,09	€	126.558,09		
41.02.08	Indennità Occupazione abusiva						
41.02.08.0001	Indennità occupazione abusiva L.96/86 int Lg. 41/2015 art 34						
41.03	RICAVI DELLE PRESTAZIONI PER INTERVENTI EDILIZI						
41.03.01	Attività costruttiva						
41.03.01.0001	*compensi per interventi costruttivi						
41.03.01.0002	*compensi per interventi di manut straordinaria, ristruttur. e recupero						
41.03.01.0003	*compensi per abbattimento barriere architettoniche						
41.03.01.0004	*compensi per altri interventi						
41.03.01.0005	*proventi per relazioni tecniche						
41.03.01.0006	*compensi per contratto di quartiere						
41.03.01.0007	*corrispettivi per sopralluoghi ufficio tecnico						
42.01	2 VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI, FINITI						
42.01.01	Rimanenze di interventi costruttivi						
42.01.01.0001	Rimanenze di interventi costruttivi destinati alla vendita						
42.01.01.0002	*rimanenze iniziali di interventi costruttivi destinati alla vendita						
42.02	Rimanenze di interventi di risanam. e ristrutturazione						
42.02.01	Rimanenze di interventi di risanam. e ristruttur. destinati alla vendita						
42.02.01.0001	*rimanenze iniziali di interventi di risan. e ristruttur. destinati alla vend.						
42.02.01.0002	Rimanenze finali di interventi di risan. e ristruttur. destinati alla vendita						
42.03	Rimanenze di servizi residenziali						
42.03.01	Rimanenze di servizi residenziali destinati alla vendita						
42.03.01.0001	*rimanenze iniziali di servizi residenziali destinati alla vendita						
42.03.01.0002	*rimanenze finali di servizi residenziali destinati alla vendita						
43.01	3 VARIAZIONE DI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE						
43.01.01	Rimanenze di interventi costruttivi per c/terzi						
43.01.01.0001	*rimanenze iniziali di interventi costruttivi per c/terzi						
43.01.01.0002	*rimanenze finali di interventi costruttivi per c/terzi						
43.02	Rimanenze di interventi di risanamento e ristruttur. per c/terzi						
43.02.01	Rimanenze di interventi di risanamento e ristruttur. per c/terzi						
43.02.01.0001	*rimanenze iniziali di interventi di risanamento e ristruttur. per c/terzi						
43.02.01.0002	*rimanenze finali di interventi di risanamento e ristruttur. per c/terzi						
43.03	Rimanenze di servizi residenziali per c/terzi						
43.03.01	Rimanenze di servizi residenziali per c/terzi						
43.03.01.0001	*rimanenze iniziali di servizi residenziali per c/terzi						
43.03.01.0002	*rimanenze finali di servizi residenziali per c/terzi						

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

	RICAVI	2023		Gestione immobiliare Alloggi ERP	Gestione immobiliare Alloggi di proprietà Società	Gestione diverse per c/terzi	Altre attività Attività finanziarie e Oneri Straordinari
		€	€				
	4 INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI	€	94.892,17	€	94.892,17		
44.01	CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA	€	-	€	-		
44.01.01	capitalizzazione costi interventi costruttivi	€	-	€	-		
44.01.01.0001	*Spese tecniche di realizzazione interventi costruttivi	€	-	€	-		
44.01.02	capitalizzazione costi realizzazione servizi residenziali						
44.01.02.0001	*Spese tecniche di realizzazione servizi residenziali						
44.02	CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' MANUTENTIVA	€	94.892,17	€	94.892,17		
44.02.01	capitalizzazione costi interv. manut.straord.,risan.,ristrutt.e recupero	€	94.892,17	€	94.892,17		
44.02.01.0001	*Spese tecniche di realiz.interv. manut.straord.,risan.,ristrutt.e recup.	€	94.892,17	€	94.892,17		
	5 ALTRI RICAVI E PROVENTI	€	828.442,15	€	795.480,85	€	32.961,30
45.01	Rimborsi e proventi diversi	€	828.442,15	€	795.480,85	€	32.961,30
45.01.01	altri proventi	€	803.618,77	€	770.657,47	€	32.961,30
45.01.01.0001	*recupero spese istruttoria pratiche diverse	€	-	€	-		
45.01.01.0002	*rimborsi da assicurazioni per danni	€	4.314,23	€	4.314,23		
45.01.01.0003	*rimborso imposta di bollo/registo	€	32.961,30	€	32.961,30		
45.01.01.0004	*altri rimborsi e proventi diversi						
45.01.01.0006	*registrazione contratti di appalto						
45.01.01.0008	* rimborso da assicurazioni per infortuni dipendenti						
45.01.01.0010	* sanzione legge regionale 96/96 art. 28 e 37						
45.01.01.0011	*CD gare d'appalto						
45.01.01.0012	*Rimborso INAIL Collaboratori	€	47,05	€	47,05		
45.01.01.0013	*Differenza canoni alloggi privati						
45.01.01.0014	*Rimborsi gestione pratiche Agenzia Casa	€	72,42	€	72,42		
45.01.01.0015	*Proventi per cessione energia prodotta - Scambio sul posto	€	188.137,07	€	188.137,07		
45.01.01.0016	*Rimborsi incentivi conto termico						
	*Plusvalenze derivanti dalla vendita di immobilizzazioni materiali						
	*Proventi derivanti da recupero di crediti imputati a perdite negli esercizi precedenti	€	485.331,01	€	485.331,01		
45.01.01.9998	*Proventi derivanti da componenti positivi esercizi precedenti	€	92.755,69	€	92.755,69		
45.01.02	Rimborsi gestione Speciale						
45.01.02.0001	Rate ammi.to mutui su alloggi e locali interessi attivi						
45.01.03	Contributi in conto esercizio	€	24.823,38	€	24.823,38		
45.01.02.0001	*dallo Stato						
45.01.02.0002	*dalla Regione						
45.01.02.0003	*da altri Enti						
45.01.02.0004	*contributo superbonus 110%	€	24.823,38	€	24.823,38		
	15 PROVENTI DA PARTECIPAZIONE						
60.01	da imprese controllate						
60.02	da imprese collegate						
60.03	altri						
	16 ALTRI PROVENTI FINANZIARI	€	300.586,38	€	116.675,76	€	183.910,62
61.01	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni						
61.01.01	da imprese controllate						
61.01.02	da imprese collegate						

RIPARTIZIONE DEI RICAVI ALLE ATTIVITA'

	RICAVI	2023	Gestione immobiliare		Gestione immobiliare Alloggi di proprietà Società	Gestione diverse per c/terzi	Altre attività	
			Alloggi ERP				Attività finanziarie e Oneri Straordinari	
61.01.03	da controllanti							
61.01.04	altri							
61.02	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni							
61.02.01	titoli emessi o garantiti dallo Stato							
61.02.02	obbligazioni e cartelle fondiarie							
61.02.03	altri titoli a reddito fisso							
61.03	da titoli iscritti nell'attivo circolante							
61.04	proventi diversi dai precedenti	€ 300.586,38	€ 116.675,76	€ -	€ -	€ -	€ 183.910,62	
61.04.01	da imprese controllate							
61.04.02	da imprese collegate							
61.04.03	da controllanti							
61.04.04	altri	€ 300.586,38	€ 116.675,76	€ -	€ -	€ -	€ 183.910,62	
61.04.04.0001	interessi su depositi presso Banche	€ 183.910,62					€ 183.910,62	
61.04.04.0002	interessi su depositi presso Amministrazione Postale							
61.04.04.0003	interessi su depositi presso Tesoreria Provinciale	€ 295,62	€ 295,62					
61.04.04.0004	interessi da assegnatari per dilazione debiti	€ 106.681,20	€ 106.681,20					
61.04.04.0005	*interessi da assegnatari per indennità di mora su canoni scaduti							
61.04.04.0006	*interessi su crediti diversi	€ 9.698,94	€ 9.698,94					
61.04.04.0007	*interessi attivi diversi							
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE							
18	Rivalutazioni							
65.01	di partecipazioni							
65.02	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni							
65.02.01.0001	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni							
65.03	di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono immob.							
65.03.01.0001	di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono immob.							
	TOTALE PROVENTI E RICAVI DELL'ESERCIZIO	€ 7.310.999,87	€ 6.639.337,01	€ 127.326,52	€ 355.963,78	€ 188.372,56		
	TOTALE		€ 7.310.999,87					

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

COSTI		2023	Gestione Immobili ERP	Gestione Immobili di proprietà Arezzo Casa	Gestioni diverse per conto terzi	Altre attività
COSTI DELLA PRODUZIONE		€ 42.007,13	€ 42.007,13	€ -	€ -	Attività finanziarie e Oneri Straordinari
6	MATERIE PRIME SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI					
31.01.01	acquisto di materiali edili					
31.01.02	acquisto di immobili per interventi edili destinati alla vendita					
31.01.03	corrispettivi di appalto per interventi edili destinati alla vendita					
31.01.04	acquisto attrezzature e materiali di consumo	€ 42.007,13	€ 42.007,13			
31.01.04.0001	*cancelleria e stampati	€ 25.040,70	€ 25.040,70			
31.01.04.0002	*combustibile per riscaldamento					
31.01.04.0003	*carburanti e lubrificanti per automezzi	€ 2.389,42	€ 2.389,42			
31.01.04.0004	*altri acquisti di materiali di consumo	€ 1.230,10	€ 1.230,10			
31.01.04.0005	*costo copie e carta fotocopiatrici	€ 13.346,91	€ 13.346,91			
31.01.01.0006	*materiali antinfortunistici personale tecnico					
31.01.01.0006	*materiali per COVID-19					
7	COSTI PER SERVIZI	€ 3.465.289,36	€ 3.447.228,32	€ 5.725,24	€ 2.522,31	€ 9.813,48
32.01.01	Spese generali	€ 350.628,33	€ 350.628,33			
32.01.01.0001	*indennità, compensi e rimborsi a Amministratori	€ 45.676,27	€ 45.676,27			€ 9.813,48
32.01.01.0002	*spese di rappresentanza					
32.01.01.0003	*spese servizi e manutenzione uffici	€ 58.094,57	€ 58.094,57			
32.01.01.0004	*spese telefoniche	€ 17.042,55	€ 17.042,55			
32.01.01.0005	*spese pubblicità	€ 199,55	€ 199,55			
32.01.01.0006	*spese per automezzi (manutenz.assicuraz. etc.)	€ 2.922,63	€ 2.922,63			
32.01.01.0007	*manutenzione macchine d'ufficio					
32.01.01.0008	*gestione sistema informativo	€ 17.890,17	€ 17.890,17			
32.01.01.0009	*partecipazione a concorsi, seminari, convegni e corsi professionali	€ 27.825,37	€ 27.825,37			
32.01.01.0010	*consulenze e prestazioni professionali	€ 28.326,82	€ 28.326,82			
32.01.01.0011	*spese varie di amministrazione	€ 223,81	€ 223,81			
32.01.01.0012	*spese cc/cc bancari e postali	€ 1.930,90	€ 1.930,90			€ 1.930,90
32.01.01.0013	*rimborso spese dipendenti in trasferta	€ 7.122,13	€ 7.122,13			
32.01.01.0014	*assicurazioni presidente e consiglieri	€ 1.009,45	€ 1.009,45			
32.01.01.0015	*contributi INPS collaboratori	€ 6.372,00	€ 6.372,00			
32.01.01.0016	*costi per sanificazioni uffici					
32.01.01.0017	*spese postali	€ 52.043,16	€ 52.043,16			
32.01.01.0018	*spese per rimborsi Agenzia per contratto di somministrazione lavoro	€ 37.297,16	€ 37.297,16			
32.01.01.0019	*Spese gestione sistema di qualità	€ 13.285,40	€ 13.285,40			
32.01.01.0020	*Corrispettivi per Agenzia Lavoro Interinale	€ 3.755,81	€ 3.755,81			
32.01.01.0021	* Compenso Organismo di vigilanza e fondo spese	€ 5.800,00	€ 5.800,00			
32.01.01.0022	*Costo per valutazione rischi aziendali					
32.01.01.0023	* prestazioni professionali per adeguamento normativa privacy	€ 6.500,00	€ 6.500,00			
32.01.01.0030	* Compenso Revisore Legale	€ 9.360,00	€ 9.360,00			
32.01.01.0031	* Commissioni su crediti di firma	€ 6.382,58	€ 6.382,58			€ 6.382,58
32.01.01.0032	* Spese istruttoria crediti di firma	€ 1.500,00	€ 1.500,00			€ 1.500,00
	* affitti spese e servizi relativi ad esercizi precedenti	€ 68,00	€ 68,00			
32.02	Spese della gestione immobiliare	€ 3.042.627,58	€ 284.991,84	€ 5.725,24	€ 2.522,31	€ -
32.02.01	spese di amministrazione degli stabili	€ 284.991,84	€ 284.991,84			
32.02.01.0001	*assicurazione degli alloggi e locali	€ 167.690,43	€ 166.013,53	€ 2.334,81	€ 2.304,31	€ -
32.02.01.0002	*spese per riscossione canoni	€ 13.554,79	€ 13.554,79	€ 1.676,90	€ 1.676,90	€ -
32.02.01.0003	*spese per riscossione RID			€ 135,55	€ 135,55	€ -
32.02.01.0005	*procedimenti legali					
32.02.01.0006	*quote amministrazione per alloggi in condominio	€ 43.878,77	€ 43.878,77			
		€ 38.399,12	€ 38.399,12			

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

COSTI		2023		Gestione Immobili ERP	Gestione Immobili di proprietà Arezzo Casa	Gestioni diverse per conto terzi	Altre attività
		€	€	€	€	€	Attività finanziarie e Oneri Straordinari
32.02.01.0007	*rimborsi quote amministrazione alloggi autogestiti	-	-	-	-	-	
32.02.01.0010	*spese traslochi e custodia mobili	3.000,00	3.000,00	3.000,00	-	-	
32.02.01.0011	*rimborsi diversi	-	-	-	-	-	
32.02.01.0012	*rimborso canone affitto	7.551,02	7.551,02	7.551,02	-	-	
32.02.01.0013	*altre spese	126,35	126,35	126,35	-	-	
32.02.01.0014	*spese per commissioni concorsi	-	-	-	-	-	
32.02.01.0016	*spese legali varie	522,36	522,36	522,36	-	-	
32.02.01.0017	*spese per polizze assicurative garanzia mutui	10.269,00	10.269,00	10.269,00	522,36	-	
32.02.01.9999	*spese di amministrazione esercizi precedenti	-	-	-	-	-	
32.02.01.0018	Spese Agenzia Sociale per l'Affitto	-	-	-	-	-	
32.02.02	* Spese ASA	1.600.570,15	1.600.570,15	1.600.352,15	-	218,00	
32.02.02.0001	Spese di manutenzione degli stabili	-	-	-	-	-	
32.02.02.0002	*materiali utilizzati	222.721,21	222.721,21	222.721,21	-	-	
32.02.02.0003	*costi di manutenzione ordinaria e straordinaria alloggi ERP	600.000,00	600.000,00	600.000,00	-	-	
32.02.02.0004	*costi di manutenzione straordinaria superbonus 110%	-	-	-	-	-	
32.02.02.0005	* quota residuale accantonata per programma triennale	509.564,53	509.564,53	509.564,53	-	-	
32.02.02.0006	*costi di impianti termici	-	-	-	-	-	
32.02.02.0007	*manutenzioni straordinarie per ripristino alloggi di risulta	25.539,49	25.539,49	25.539,49	-	-	
32.02.02.0008	*quote manutenzioni straordinarie condomini ammi.ri esterni	187.859,33	187.859,33	187.859,33	-	-	
32.02.02.0009	*manutenzioni straordinarie non programmate	218,00	218,00	-	-	218,00	
32.02.02.0010	*manutenzioni straordinarie locali commerciali	38.653,04	38.653,04	38.653,04	-	-	
32.02.02.0011	*manutenzioni straordinarie superbonus 110%	16.014,55	16.014,55	16.014,55	-	-	
32.02.07	* manutenzioni straordinarie programma triennale dei lavori	-	-	-	-	-	
32.02.07.0001	Spese di manutenzione fabbricati in proprietà	3.390,43	3.390,43	3.390,43	-	-	
32.02.07.0001	* costi di manutenzione fabbricati in proprietà	-	-	-	-	-	
32.02.03	Spese gestione servizi alloggi a locazione	-	-	-	-	-	
32.02.03.00001	* Fabbricati a locazione	1.153.675,16	1.153.675,16	1.153.675,16	-	-	
32.03.01	Spese dell'attività costruttiva	-	-	-	-	-	
32.03.01.0001	*progettazioni	2.926,00	2.926,00	2.926,00	-	-	
32.03.01.0002	*direzione e assistenza lavori	-	-	-	-	-	
32.03.01.0003	*commissioni e collaudi	4.682,00	4.682,00	4.682,00	-	-	
32.03.01.0004	*incarichi e consulenza tecniche	6.234,50	6.234,50	6.234,50	-	-	
32.03.01.0005	*procedimenti legali	-	-	-	-	-	
32.03.01.0006	*altre spese tecniche	9.072,81	9.072,81	9.072,81	-	-	
32.03.01.0007	* onorari pratiche conto termico	40.841,78	40.841,78	40.841,78	-	-	
32.03.01.0008	* costi GSE per pratiche conto termico	1.442,38	1.442,38	1.442,38	-	-	
32.03.01.0009	* ANAC contributi per procedure di affidamento	60,00	60,00	60,00	-	-	
32.03.01.0010	* Altre spese tecniche relative ad esercizi precedenti	6.773,98	6.773,98	6.773,98	-	-	
32.03.01.0010	* Altre spese tecniche relative ad esercizi precedenti	72.033,45	72.033,45	72.033,45	-	-	
8	COSTI PER GODIMENTO BENI DEI TERZI	372.788,03	48.640,97	366.706,77	320,07	5.761,19	
33.01.01	canoni di locazione	-	-	-	-	-	
33.01.01.0001	canoni di locazione beni immobili	372.788,03	4.342,97	366.706,77	320,07	5.761,19	
33.01.01.0002	canoni di locazione beni mobili	-	-	-	43,43	781,73	
33.01.02	canoni per software	-	-	-	-	-	
33.01.03	canoni per software	4.342,97	4.342,97	3.517,81	43,43	781,73	
33.01.03.0001	canoni per locazioni finanziarie	27.663,66	44.298,00	22.407,56	276,64	4.979,46	
33.01.04	canoni per locazioni finanziarie	27.663,66	44.298,00	22.407,56	276,64	4.979,46	
33.01.05	canoni di concessione	-	-	-	-	-	
33.01.05	canoni di concessione	340.781,40	340.781,40	340.781,40	-	-	

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

COSTI		2023	Gestione Immobili ERP	Gestione Immobili di proprietà Arezzo Casa	Gestioni diverse per conto terzi	Altre attività
		€	€	€	€	Attività finanziarie e Oneri Straordinari
33.01.05.0001	canone di concessione alloggi ERP dei comuni	340.781,40	340.781,40			
9	COSTI PER IL PERSONALE	1.840.343,95	1.498.915,89	17.969,90	323.458,17	€
34.01.01	salari e stipendi	1.298.494,83	1.051.780,81	12.984,95	233.729,07	
34.01.01.0001	*retribuzioni e indennità al personale	1.062.969,62	861.005,39	10.629,70	191.334,53	
34.01.01.0002	*lavoro straordinario	9.425,81	7.634,91	94,28	1.696,65	
34.01.01.0003	*premio di risultato dipendenti	180.350,00	146.083,50	1.803,50	32.463,00	
34.01.01.0004	*premio di risultato dirigenti	27.106,67	21.956,40	271,07	4.879,20	
34.01.01.0005	*indennità sostitutiva mensa	18.642,73	15.100,61	186,43	3.355,69	
34.01.01.9999	*anretrati rinnovo contratto FEDERCASA					
34.01.02	oneri sociali	377.191,23	305.524,90	3.771,91	67.894,42	€
34.01.02.0001	*Enti previdenziali INPS / EX INPDAP	361.725,62	292.997,75	3.617,26	65.110,61	
34.01.02.0002	*Enti assicurativi	8.365,77	6.776,27	83,66	1.505,84	
34.01.02.0003	*Enti previdenziali INPS Annualità precedenti	7.099,84	5.750,87	71,00	1.277,97	
34.01.03	trattamento di fine rapporto (TFR)	148.263,85	128.331,01	1.049,10	18.883,75	€
34.01.03.0001	*trattamento di fine rapporto	104.909,71	84.976,87	1.049,10	18.883,75	
34.01.03.0002	*trattamento di fine rapporto dipendenti cessati	43.354,14	43.354,14			
34.01.04	trattamento di quiescenza e simili					
34.01.04.0001	*accantonamento al fondo previdenza integrativa					
34.01.04.0002	*altri oneri per personale in quiescenza					
34.01.05	altri costi del personale	16.394,04	13.279,17	163,94	2.950,93	€
34.01.05.0001	*partecipazione corsi aggiornamento					
34.01.05.0002	*spese per visite medico Aziendale	902,00	730,62	9,02	162,36	
34.01.05.0003	*Altre spese	891,10	721,79	8,91	160,40	
34.01.06.0001	*costi per assicurazioni dipendenti	14.600,94	11.826,76	146,01	2.628,17	
10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	704.981,83	624.314,40	57.717,34	22.950,10	
35.01		153.883,63	129.688,53	1.275,01	22.950,10	
35.01.01	ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	12.922,28	12.303,87	32,55	585,86	
35.01.01.0001	ammortamento costi di impianto e di ampliamento					
35.01.01.0002	*quota ammortamento costi di costituzione					
35.01.02	*quota ammortamento altri costi					
35.01.03	ammortamento costi di ricerca, sviluppo e pubblicità					
35.01.03.0001	ammortamento diritti di brevetto ind e diritti utiliz opere ingegno					
35.01.03.0002	*quota ammortamento dei software di proprietà					
35.01.04	*quota ammortamento dei software di prod. interna					
35.01.04.0001	ammortamento concessioni, licenze, marchi e diritti simili					
35.01.05	*quota ammortamento dei software in licenza d'uso	3.254,79	2.636,38	32,55	585,86	
35.01.05.00001	Ammortamento costi pluriennali					
35.02	* quota ammortamento costi capitalizzati	9.667,49	9.667,49			
35.02.01	ammortamento delle immobilizzazioni materiali	140.961,35	117.354,66	1.242,46	22.364,23	
35.02.01.0001	ammortamento fabbricati	103.562,02	87.061,20	868,46	15.632,35	
35.02.01.0002	*quota degli stabili di proprietà in locazione					
35.02.01.0003	*quota degli stabili di proprietà superficaria in locazione					
35.02.01.0004	*quota degli stabili di proprietà in uso diretto	86.846,41	70.345,59	868,46	15.632,35	
35.02.01.0005	*quota degli stabili ultimi	16.715,61	16.715,61			

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

COSTI		2023	Gestione Immobili ERP	Gestione Immobili di proprietà Arezzo Casa	Gestioni diverse per conto terzi	Altre attività Attività finanziarie e Oneri Straordinari
35.02.02	* quota dei servizi residenziali	€ 1.852,45	€ 1.500,48	€ 18,52	€ 333,44	
35.02.02.0001	ammortamento impianti e macchinari		€ -	€ -	€ -	
35.02.02.0002	*quota ammortamento impianti generici	€ 1.852,45	€ 1.500,48	€ 18,04	€ 333,93	
35.02.02.0003	*quota ammortamento impianti specifici		€ -	€ -	€ -	
35.02.03	*quota ammortamento macchinari		€ -	€ -	€ -	
35.02.04	ammortamento attrezzature industriali e commerciali		€ -	€ -	€ -	
35.02.04.0001	ammortamento altri beni	€ 35.546,88	€ 28.792,97	€ 355,47	€ 6.398,44	
35.02.02.0002	*quota ammortamento mobili e arredi	€ 3.326,05	€ 2.694,10	€ 33,26	€ 598,69	
35.02.02.0003	*quota ammortamento macchine ordinarie per ufficio		€ -	€ -	€ -	
35.02.02.0004	*quota ammortamento macchine elettron. ed elettron. per ufficio	€ 22.015,22	€ 17.832,33	€ 220,15	€ 3.962,74	
35.02.02.0005	*quota ammortamento altri impianti e macchine		€ -	€ -	€ -	
35.02.02.0006	*quota ammortamento autoveicoli	€ 9.263,69	€ 7.503,69	€ 92,64	€ 1.667,46	
35.02.02.0007	*quota ammortamento motocarri, cicl. e motocicli	€ 272,77	€ 220,94	€ 2,73	€ 49,10	
35.02.02.0008	*quota ammortamento attrezzatura varia	€ 689,15	€ 542,01	€ 6,69	€ 120,45	
35.02.02.0009	*quota ammortamento beni inferiori € 516,46		€ -	€ -	€ -	
35.03	altre svalutazioni delle immobilizzazioni		€ -	€ -	€ -	
35.03.01	quota ammortamento altri beni	€ 551.098,20	€ 494.655,87	€ 56.442,33	€ -	€ -
35.04	svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante		€ -	€ -	€ -	
35.04.01	accantonamento per rischi su crediti	€ 5.079,55	€ 5.079,55	€ -	€ -	
35.04.01.0001	accantonamento per rischi crediti minimi	€ 496.340,86	€ 439.898,53	€ 56.442,33	€ -	
35.04.01.0002	*quota al fondo rischi su crediti per indennità di mora	€ 49.677,79	€ 49.677,79	€ -	€ -	
11						
36.01	VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI					
36.01.01	variazioni delle rimanenze di materie prime					
36.01.01.0001	rimanenze di materie prime					
36.01.01.0002	*rimanenze iniziali di materie prime					
	*rimanenze finali di materie prime					
12	ACCANTONAMENTI PER RISCHI	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ -	€ -	€ -
37.01	accantonamento al fondo plusvalenze					
37.02	Accantonamento al fondo rischi spese legali	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ -	€ -	€ -
13	ALTRI ACCANTONAMENTI	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
38.01	* fondo per oneri previdenziali contribuiti minori contenzioso INPS	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
38.01.01.0001		€ 588.727,11	€ 588.727,50	€ -	€ -	€ -
14	ONERI DIVERSI DI GESTIONE	€ 588.727,11	€ 588.727,50	€ -	€ -	€ -
39.01	oneri diversi di gestione					
39.01.01	minusvalenze ordinarie					
39.01.01.0001	*Minusvalenze da alienazioni di beni strumentali	€ 15.799,64	€ 15.799,64	€ -	€ -	€ -
39.01.01.0002	Soppravvenienze e insussistenze passive					
39.01.02.0001	*perdita su crediti dell'attivo circolante	€ 6.225,77	€ 6.225,77	€ -	€ -	€ -
39.01.02.0003	*perdita su crediti verso utenti					
39.01.02.0004	*insufficienza di fondi per rischi ed oneri					
39.01.02.0005	*arrotondamenti passivi	€ 22,59	€ 22,59	€ -	€ -	€ -
39.01.02.0006	* rimborso credito condomini rendiconti condominiali anni precedenti	€ 4.365,20	€ 4.365,20	€ -	€ -	€ -
39.01.02.0007	* rimborsi vari					

RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

COSTI		2023		Gestione Immobili ERP	Gestione Immobili di proprietà Arezzo Casa	Gestioni diverse per conto terzi	Altre attività
		€		€	€	€	Attività finanziarie e Oneri Straordinari
39.01.02.0008	* Costi relativi ad esercizi precedenti	€ 5.186,08		€ 5.186,08			
39.01.03		€ 168.102,31		€ 168.102,70		€ -	€ -
39.01.03.0001	Costi ed oneri diversi	€ 22.754,79		€ 22.754,79			
39.01.03.0002	*contributi associativi	€ -		€ -			
39.01.03.0003	*spese sociali per l'utenza	€ 17.276,00		€ 17.276,00			
39.01.03.0004	*acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni varie	€ 94.302,85		€ 94.302,85			
39.01.03.0006	*quota al fondo sociale 3% art. 31 L.R. 2/2019	€ 1.836,10		€ 1.836,10			
39.01.03.0007	*quota risorse art. 29 lettera c) L.R. 2/2019	€ 690,00		€ 690,00			
39.01.03.0008	SIERT oneri per depositi elettronici APE	€ 229,50		€ 229,50			
39.01.03.0009	* oneri diversi	€ 823,49		€ 823,49			
39.01.03.0010	* interessi/sanzioni ravvedimenti	€ 724,00		€ 724,00			
39.01.03.0011	* pratiche telematiche CCIAA	€ 553,61		€ 553,61			
39.01.03.0012	* costi esercizi precedenti	€ 28.911,97		€ 28.912,36			
39.01.03.0013	*altri costi non deducibili	€ -		€ -			
39.01.04		€ 404.825,16		€ 404.825,16		€ -	€ -
39.01.04.0001	Imposte indirette, tasse e contributi	€ -		€ -			
39.01.04.0002	*imposta di registro	€ 87.663,94		€ 87.663,94			
39.01.04.0003	*imposte ipotecarie e catastali	€ -		€ -			
39.01.04.0004	*tassa concessioni governative	€ -		€ -			
39.01.04.0005	*imposta di bollo	€ 8.061,84		€ 8.061,84			
39.01.04.0006	*altri contributi	€ -		€ -			
39.01.04.0007	*IMU	€ 21.546,00		€ 21.546,00			
39.01.04.0008	*IVA indetraibile	€ 217.327,99		€ 217.327,99			
39.01.04.0009	*altre imposte e tasse	€ 2.427,12		€ 2.427,12			
39.01.04.0010	* bollo auto	€ 642,27		€ 642,27			
39.01.04.0011	* imposta di bollo virtuale	€ 61.136,00		€ 61.136,00			
39.01.04.0012	* imposta di bollo libro giornale	€ 704,00		€ 704,00			
39.01.04.0013	*Dritto annuale CCIAA	€ 506,00		€ 506,00			
39.01.04.0014	*ANAC contributi gare di appalto	€ 70,00		€ 70,00			
39.01.04.0015	*TASSA SUI RIFIUTI	€ 4.332,00		€ 4.332,00			
39.01.04.0016	*Imposte indirette, tasse e contributi relativi ad esercizi precedenti	€ 408,00		€ 408,00			
C	ONERI FINANZIARI	€ 165.412,01		€ 165.412,01		€ -	€ -
	INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI	€ 165.412,01		€ 165.412,01		€ -	€ -
50.01	da imprese controllate						
50.02	da imprese collegate						
50.03	da controllanti						
50.04	altri	€ 12,00		€ 12,00		€ -	€ -
50.04.01	interessi ed oneri bancari e postali						
50.04.01.0001	*interessi bancari e postali						
50.04.01.0002	*spese su depositi bancari e postali	€ 12,00		€ 12,00			
50.04.01.0003	*interessi ed oneri sconto ed incasso effetti						
50.04.01.0004	interessi su mutui	€ 165.400,01		€ 165.400,01		€ -	€ -
50.04.02							
50.04.02.0001							

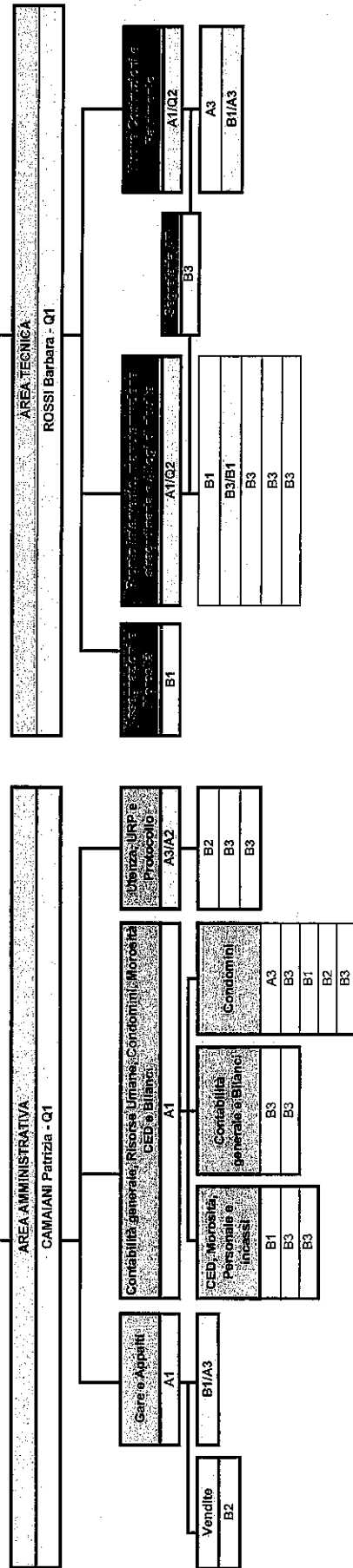
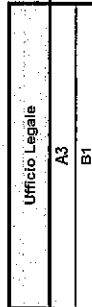
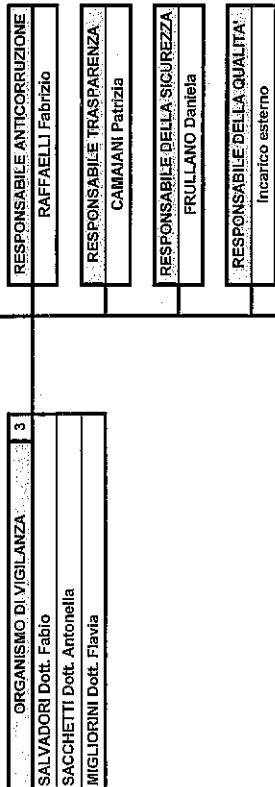
RIPARTIZIONE DEI COSTI ALLE ATTIVITA'

COSTI		2023	Gestione Immobili ERP	Gestione Immobili di proprietà Arezzo Casa	Gestioni diverse per conto terzi	Altre attività
50.04.02.0003	*di alloggi, allocazione mutuo Chianti Banca e UBI Banca	€ 165.400,01		€ 165.400,01		
50.04.02.0004	*di alloggi, locali e servizi residenz. costruiti senza contributo					
50.04.02.0005	*di alloggi, locali e servizi residenziali di edilizia agevolata o convenz.					
50.04.03		€ -	€ -	€ -	€ -	
50.04.03.0001	interessi ed oneri su altri debiti					
50.04.03.0002	*interessi su finanziamenti Cer					
50.04.03.0003	*interessi su debiti verso fornitori					
50.04.03.0004	*interessi su depositi cauzionali					
50.04.03.0005	*interessi ed oneri diversi					
D	RETIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE					
19						
55.01	Svalutazioni					
55.02	di partecipazioni					
55.03	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni					
55.04	di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipaz. altre svalutazioni					
22	Imposte sul reddito dell'esercizio	€ 21.437,00	€ 21.437,00			
	Imposte sul reddito dell'esercizio					
90.01						
90.01.01	Imposte correnti	€ 147.028,00	€ 147.028,00			
90.01.01.0001	Ires	€ 147.028,00	€ 147.028,00			
90.01.02	*Ires	€ 8.107,00	€ 8.107,00			
90.01.02.0001	Irap	€ 8.107,00	€ 8.107,00			
	*Irap					
90.02	Imposte differite (anticipate)	-€ 133.698,00	-€ 133.698,00			
90.02.001.0001	Imposte differite (anticipate)	-€ 133.698,00	-€ 133.698,00			
	*Imposte anticipate utilizzo					
	TOTALE COSTI DELL'ESERCIZIO	€ 7.250.986,42	€ 6.639.337,01	€ 247.144,17	€ 354.691,77	€ 9.813,48
		€ 7.250.986,42				
	UTILE d'esercizio	€ 60.013,45	-€ 13.340,40	€ 7.250.986,43		
		€ 7.310.999,87				

Organigramma per proposta Consiglio di Amministrazione progressioni annualità 2024

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	5
ROGGI Lorenzo Presidente	
TRICOMI Francesco Vice Presidente	
GRIMALDI Michele	
JELTOVSKAJA Maria	
GORETTI Claudia	
COLLEGIO SINDACALE	3
SALVADORI Dott. Fabio Presidente	
SACCHETTI Dott. Antonella componente	
MIGLIORINI Dott. Flavia componente	
REVISORE LEGALE	1
CARLONI Rag. Vittorino	

Riepilogo Dipendenti	
DIRIGENTI	1
QUADRI	2
Q1	2
Q2	2
A1	2
A2	1
A3	5
B1	5
B2	2
B3	12
	32





AREZZO CASA S.p.A.

Sede in Via Margaritone, n. 6 – 52100 AREZZO

Capitale sociale Euro 3.120.000,00 i.v.

Verbale del Collegio Sindacale al Bilancio chiuso al 31/12/2023

All'Assemblea degli Azionisti della società AREZZO CASA S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal 1° gennaio 2021.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio della **AREZZO CASA S.p.A.** al 31.12.2023, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di **Euro 60.013**. Il bilancio è stato messo a nostra disposizione il giorno 5 giugno 2024 e il Collegio Sindacale ha rinunciato ai suoi termini per consentire il rispetto dei 180 giorni per l'approvazione da parte degli azionisti.

Il Collegio Sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti **Rag. Vittorino Carloni** ci ha consegnato la propria relazione datata **11/06/2024** contenente un giudizio senza modifica.

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale il bilancio d'esercizio al 31.12.2023 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla società e sul suo concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato alle Assemblee degli Azionisti e ci siamo incontrati periodicamente con il Consiglio di Amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilievi particolari da segnalare.

Abbiamo acquisito dall'organo di amministrazione nel corso delle riunioni del collegio, con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Con il soggetto incaricato della revisione legale abbiamo scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della nostra attività di vigilanza.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri e osservazioni previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, "il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della **AREZZO CASA s.p.a.** al 31.12.2023, del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione".

Per quanto a nostra conoscenza, il Consiglio di Amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 5, c.c.¹.

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

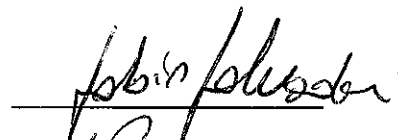
Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all'approvazione, da parte dei soci, del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dagli amministratori.

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli amministratori nella nota integrativa.

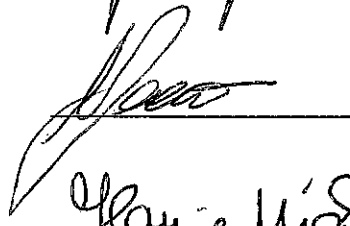
Arezzo, 11 Giugno 2024

Il Collegio Sindacale

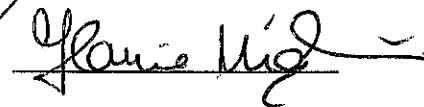
Dott. Fabio Salvadori (Presidente)



Dott.ssa Antonella Sacchetti (Sindaco effettivo)



Dott.ssa Flavia Migliorini (Sindaco effettivo)





RELAZIONE DEL REVISORE INDIPENDENTE

Incaricato delle funzioni di revisore legale (art.14 del D. Lgs. 27 Gennaio 2010 n°39)

All'Assemblea degli azionisti della

AREZZO CASA S.P.A.

Via Margaritone, 6 - 52100 AREZZO

Capitale Sociale euro 3.120.000 I.V.

C.C.I.A.A Arezzo-Siena AR-138902 - Registro imprese e Codice Fiscale

01781060510

PREMESSE

Il sottoscritto in proprio, nell'esercizio in esame, ha svolto le funzioni previste dall'art. 2409 bis del Cod. Civ..

Nella presente relazione ogni riferimento al bilancio ed alla società, se non precisato diversamente, indica il bilancio oggetto della relazione e la società alla cui proprietà è rivolta la medesima relazione; il bilancio è costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dalla nota integrativa e dal rendiconto finanziario.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023

GIUDIZIO

Giudizio Positivo

A giudizio del revisore, che ha svolto la revisione contabile, il bilancio dell'esercizio di cui alle premesse fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso alla data indicata nella relazione, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Il revisore ha svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le sue responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Il revisore è indipendente rispetto alla società, in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Il revisore ritiene di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il suo giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del Collegio sindacale per il bilancio.

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella

parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

Gli obiettivi del revisore sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il suo giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, il Revisore ha esercitato il giudizio professionale ad ha mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ✓ ha identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ha definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ha acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il suo giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ✓ ha acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della società;

- ✓ ha valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- ✓ è giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, è tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del suo giudizio. Le sue conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- ✓ ha valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ✓ ha comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

(art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010)

Gli amministratori della società sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Il revisore ha svolto le procedure indicate nel principio di revisione ISA Italia 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

Giudizio senza modifiche

In adempimento alla disposizione dell'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, a giudizio del revisore, che ha esercitato il proprio spirito critico basato sulla conoscenza e sulla comprensione dell'impresa e del relativo contesto oltre alle informazioni acquisite nel corso dell'attività di revisione, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio ed è redatta in conformità alla legge e non ha nulla da riportare.

Arezzo, 11 giugno 2024

Firma

A circular stamp of the Italian Auditors' Association (C.A.A.A.) is visible, partially overlapping the signature. The stamp contains the text "C.A.A.A. - SOCIETÀ ITALIANA DI REVISORI CONTABILI" and "ORDINE REGIONALE DELLA TOSCANA".