

**Casa S.p.A.****Bilancio di esercizio al 31-12-2017**

<b>Dati anagrafici</b>	
<b>Sede in</b>	via fiesolana 5 - 50121 FIRENZE (FI)
<b>Codice Fiscale</b>	05264040485
<b>Numero Rea</b>	FI 000000533622
<b>P.I.</b>	05264040485
<b>Capitale Sociale Euro</b>	9.300.000 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	Societa' per azioni
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	682001
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no

## Stato patrimoniale

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	875
2) costi di sviluppo	33.634	21.789
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	10.168	4.614
7) altre	4.014.757	4.371.601
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>4.058.559</b>	<b>4.398.879</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	9.308.920	9.649.669
2) impianti e macchinario	36.527	33.795
3) attrezzature industriali e commerciali	7.094	8.700
4) altri beni	75.231	83.242
5) immobilizzazioni in corso e acconti	36.500	36.500
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>9.464.272</b>	<b>9.811.906</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	10.007	10.007
<b>Totale partecipazioni</b>	<b>10.007</b>	<b>10.007</b>
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	356.641	355.552
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.752.029	5.814.935
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>4.108.670</b>	<b>6.170.487</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>4.108.670</b>	<b>6.170.487</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>4.118.677</b>	<b>6.180.494</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>17.641.508</b>	<b>20.391.279</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.591.034	3.769.212
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>2.591.034</b>	<b>3.769.212</b>
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	260.305	1.961.034
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>260.305</b>	<b>1.961.034</b>
5-ter) imposte anticipate	224.020	160.605
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	817.231	710.413
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>817.231</b>	<b>710.413</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>3.892.590</b>	<b>6.601.264</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	23.970.966	18.625.163
3) danaro e valori in cassa	3.131	8.443
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>23.974.097</b>	<b>18.633.606</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>27.866.687</b>	<b>25.234.870</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>11.051</b>	<b>7.449</b>



Totale attivo	45.519.246	45.633.598
<b>Passivo</b>		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	9.300.000	9.300.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	53.231	53.231
IV - Riserva legale	412.528	387.054
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	662.525	508.528
Riserva da riduzione capitale sociale	67.886	67.886
Varie altre riserve	(2)	1
Totale altre riserve	730.409	576.415
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	455.352	509.470
Totale patrimonio netto	10.951.520	10.826.170
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	142.683	581.340
Totale fondi per rischi ed oneri	142.683	581.340
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	744.696	2.484.484
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	488.592	482.702
esigibili oltre l'esercizio successivo	7.099.225	7.587.817
Totale debiti verso banche	7.587.817	8.070.519
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.166.083	3.003.594
Totale debiti verso fornitori	2.166.083	3.003.594
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	234.245	350.528
Totale debiti verso controllanti	234.245	350.528
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	307.205	229.624
Totale debiti tributari	307.205	229.624
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	174.767	80.777
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	174.767	80.777
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	22.486.466	19.295.634
esigibili oltre l'esercizio successivo	712.987	692.871
Totale altri debiti	23.199.453	19.988.505
Totale debiti	33.669.570	31.723.547
E) Ratei e risconti	10.777	18.057
Totale passivo	45.519.246	45.633.598

## Conto economico

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.360.698	30.363.215
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	290.485	284.779
altri	476.087	100.837
Totale altri ricavi e proventi	766.572	385.616
Totale valore della produzione	27.127.270	30.748.831
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	10.077	11.427
7) per servizi	20.893.647	24.844.504
8) per godimento di beni di terzi	92.352	82.341
9) per il personale		
a) salari e stipendi	2.821.561	2.977.354
b) oneri sociali	906.064	765.276
c) trattamento di fine rapporto	246.393	267.007
Totale costi per il personale	3.974.018	4.009.637
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	383.604	378.943
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	390.692	352.116
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	396.959	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.171.255	731.059
12) accantonamenti per rischi	5.250	35.242
14) oneri diversi di gestione	324.246	318.599
Totale costi della produzione	26.470.845	30.032.809
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	656.425	716.022
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	222.060	325.405
Totale proventi diversi dai precedenti	222.060	325.405
Totale altri proventi finanziari	222.060	325.405
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	315.858	341.569
Totale interessi e altri oneri finanziari	315.858	341.569
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(93.798)	(16.164)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	562.627	699.858
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	191.439	167.653
imposte relative a esercizi precedenti	(4.741)	0
imposte differite e anticipate	(79.423)	22.735
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	107.275	190.388
21) Utile (perdita) dell'esercizio	455.352	509.470



## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2017	31-12-2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	455.352	509.470
Imposte sul reddito	107.275	190.388
Interessi passivi/(attivi)	93.798	16.164
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(625)	(1.378)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	655.800	714.644
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	251.643	292.948
Ammortamenti delle immobilizzazioni	774.296	731.059
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	4.741	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.030.680	1.024.007
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.686.480	1.738.651
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	781.219	(702.996)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(837.511)	229.200
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(3.602)	(1.519)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(7.280)	7.280
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	4.542.371	(411.774)
Totale variazioni del capitale circolante netto	4.475.197	(879.809)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	6.161.677	858.842
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(93.798)	(16.164)
(Imposte sul reddito pagate)	(112.016)	(190.388)
(Utilizzo dei fondi)	(46.948)	(933.045)
Altri incassi/(pagamenti)	(1.986.181)	1.378
Totale altre rettifiche	(2.238.943)	(1.138.219)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.922.734	(279.377)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(43.058)	(351.004)
Disinvestimenti	625	1.377
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(43.284)	(31.127)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	(81.758)
Disinvestimenti	2.061.817	281.427
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	1.976.100	(181.085)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	5.890	-
(Rimborso finanziamenti)	(234.231)	(731.013)
Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)	(330.002)	(4)
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	(276.649)

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(558.343)	(1.007.666)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	5.340.491	(1.468.128)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	18.625.163	2.093.465
Danaro e valori in cassa	8.443	8.269
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	18.633.606	2.101.734
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	23.970.966	18.625.163
Danaro e valori in cassa	3.131	8.443
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	23.974.097	18.633.606



## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2017

### Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il progetto di Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2017, che viene sottoposto al Vostro esame, assieme alla presente nota integrativa, che ne costituisce parte integrante, evidenzia un utile di euro 455.352 contro un utile di euro 509.470 dell'esercizio precedente.

Ciò premesso, passiamo a fornirvi i dati e le indicazioni di corredo, nel rispetto dell'attuale normativa.

Il bilancio chiuso al 31/12/2017 è stato redatto in base ai principi e criteri contabili di cui agli artt. 2423 e seguenti del codice civile, in linea con quelli predisposti dai Principi Contabili Nazionali, aggiornati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), e con l'accordo del Collegio Sindacale, nei casi previsti dalla legge.

La nota integrativa, come lo stato patrimoniale e il conto economico, è stata redatta in unità di euro, senza cifre decimali, come previsto dall'art. 16, comma 8, D.Lgs. n. 213/98 e dall'art. 2423, ultimo comma, del codice civile: tutti gli importi espressi in unità di euro sono stati arrotondati, all'unità inferiore se inferiori a 0,5 euro e all'unità superiore se pari o superiori a 0,5 euro.

Onde favorire la comparabilità delle voci di bilancio, si segnala che sono state effettuate le seguenti riclassificazioni delle voci del bilancio chiuso al 31/12/2016:

- Debiti verso altri finanziatori pari ad euro 476.939, sono stati riclassificati nelle voci di debiti verso controllanti (D 11) per 350.528 e per la parte residua nella voce altri debiti (D14).

### **PRINCIPI DI REDAZIONE**

Sono state rispettate: la clausola generale di formazione del bilancio (art. 2423 c.c.), i suoi principi di redazione (art. 2423-bis c.c.) ed i criteri di valutazione stabiliti per le singole voci (art. 2426 c.c.).

In particolare:

- la valutazione delle voci è stata effettuata secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto dell'esistenza dell'operazione o del contratto;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2423-ter, c.c.;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci sono stati valutati separatamente.

Si precisa inoltre che:

- i criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2017 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. n. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. n. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC;

- ai sensi del disposto dell'art. 2423-ter del codice civile, nella redazione del bilancio, sono stati utilizzati gli schemi previsti dall'art. 2424 del codice civile per lo Stato Patrimoniale e dall'art. 2425 del codice civile per il Conto Economico. Tali schemi sono in grado di fornire informazioni sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché del risultato economico.

Nell'esposizione dello stato patrimoniale e del conto economico non sono stati effettuati raggruppamenti delle voci precedute da numeri arabi, come invece facoltativamente previsto dal 2423 ter del c.c.

- In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione ed informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Si precisa che per i debiti e i crediti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo.

- la società ha mantenuto i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, di cui si fa rinvio alle singole voci di bilancio, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento.

Sono inoltre state iscritte imposte differite attive (o anticipate) relative a esercizi precedenti con iscrizione nel conto economico.

L'iscrizione è avvenuta, sussistendo le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio futuro, in particolare, esiste la ragionevole certezza di conseguire negli esercizi successivi imponibili fiscali tali da consentire l'assorbimento delle perdite.

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alle deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del codice civile.

Il bilancio d'esercizio, così come la presente nota integrativa, sono stati redatti all'unità di euro.

Il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2017 evidenzia un risultato utile netto di euro 455.352, con una riduzione rispetto all'esercizio precedente di euro 54.118, principalmente imputabile al decremento dei ricavi derivanti dalla gestione caratteristica.

Si ricorda inoltre che la legge di stabilità per il 2016 (L. 208/2015) ha dimezzato l'aliquota Ires gravante sul reddito della società. Il comma 89 dell'art. 1 (unico) della L. 208/15 ha infatti previsto l'ampliamento, con effetto dall'esercizio 2016, anche "agli enti aventi le stesse finalità sociali . [degli Istituti Autonomi Case Popolari] [pur se] istituti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "house providing" "delle agevolazioni ex art. 6 d.p.r. 601/73 (ossia il dimezzamento dell'aliquota Ires ordinaria).

Si precisa inoltre che il contributo della gestione finanziaria al risultato finale è passato da un saldo negativo di circa euro 16.164 del 2016 a un saldo negativo pari ad euro 93.798 del 2017.



**ATTIVITA' SVOLTA**

La società svolge prevalentemente l'attività prevista dal Contratto di Servizio e da eventuali altre convenzioni stipulate con i Comuni soci.

Durante l'esercizio l'attività si è svolta regolarmente; non si sono verificati fatti che abbiano modificato in modo significativo l'andamento gestionale ed a causa dei quali si sia dovuto ricorrere alle deroghe di cui all'art. 2423, comma 5, codice civile.

Non si segnalano, inoltre fatti di rilievo la cui conoscenza sia necessaria per una migliore comprensione delle differenze fra le voci del presente bilancio e quelle del bilancio precedente.

## **Nota integrativa, attivo**

I valori iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale sono stati valutati secondo quanto previsto dall'art. 2426 del c.c. e in conformità ai principi contabili nazionali.

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo.

### **Immobilizzazioni**

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle immobilizzazioni.

#### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali, ricorrendo i presupposti previsti dai principi contabili, sono iscritte nell'attivo di stato patrimoniale al costo di acquisto e/o di produzione e vengono ammortizzate in quote costanti in funzione della loro utilità futura.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle svalutazioni effettuate.

L'ammortamento è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione del costo sostenuto lungo la vita utile delle immobilizzazioni in oggetto:

- Costi di impianto e ampliamento 20%;
- Costi di sviluppo 20%;
- Concessioni licenze e marchi 50%;
- Altre immobilizzazioni immateriali 5%.

La contabilizzazione dei contributi pubblici ricevuti relativamente alle immobilizzazioni materiali è avvenuta con il metodo diretto. I contributi, pertanto, sono stati contabilizzati a riduzione del costo delle immobilizzazioni cui si riferiscono.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 marzo 1983, n. 72, e così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni immateriali esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

Il criterio di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato applicato con sistematicità ed in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica di ogni singolo bene o spesa.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali.

#### **Costi di impianto e ampliamento**

I costi di impianto e di ampliamento sono stati iscritti nell'attivo di stato patrimoniale con il consenso del Collegio Sindacale poiché aventi utilità pluriennale; tali costi sono stati ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni.



### Costi di sviluppo

I costi di sviluppo sono stati iscritti nell'attivo di stato patrimoniale con il consenso del Collegio Sindacale in quanto aventi, secondo prudente giudizio, le caratteristiche richieste dall'OIC 24: i costi sono recuperabili e hanno attinenza a specifici progetti di sviluppo realizzabili e per i quali la società possiede le necessarie risorse. Inoltre i costi hanno attinenza ad un prodotto o processo chiaramente definito nonché identificabile e misurabile. Dal momento che è possibile stimarne attendibilmente la vita utile, tali costi vengono ammortizzati secondo la loro vita utile.

Si segnala inoltre che nel corso del 2017 è proseguita la collaborazione con l'Università di Firenze in materia di sviluppo e messa a punto di sistemi per l'efficientamento energetico di strutture residenziali ed integrazione con energie da fonti rinnovabili e per lo studio di un sistema di monitoraggio di strutture in legno.

### Concessioni, licenze e marchi

I beni immateriali sono rilevati al costo di acquisto comprendente anche i costi accessori e sono ammortizzati entro il limite legale o contrattuale previsto per gli stessi.

L'incremento delle concessioni e licenze è dovuto all'acquisto di programmi software di varia natura intervenuto nell'esercizio.

### Altre Immobilizzazioni Immateriali

Le altre immobilizzazioni immateriali sono costituite dagli impianti fotovoltaici realizzati su edifici dei Comuni soci ed ammortizzati al 5% in relazione alla durata delle convenzioni stipulate con i Comuni proprietari dei tetti.

### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

A seguito dell'iscrizione in conto economico delle quote di ammortamento annuale pari ad euro 383.604, le immobilizzazioni immateriali ammontano al 31/12/2017 ad euro 4.058.559.

Per una valutazione ed analisi completa sulle movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto si rimanda a quanto riportato dettagliatamente nella tabella che segue.

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	354.817	32.572	340.542	7.128.174	7.856.105
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	353.942	10.783	335.928	2.756.573	3.457.226
Valore di bilancio	875	21.789	4.614	4.371.601	4.398.879
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni	-	22.950	20.336	-	43.286
Ammortamento dell'esercizio	875	11.104	14.781	356.844	383.604
Altre variazioni	-	(1)	(1)	-	(2)
Totale variazioni	(875)	11.845	5.554	(356.844)	(340.320)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	354.817	21.887	350.709	3.113.417	3.840.830
Valore di bilancio	0	33.634	10.168	4.014.757	4.058.559

### Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali, rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito, sono iscritti in bilancio al costo di acquisto, aumentato degli eventuali oneri accessori sostenuti fino al momento in cui i beni sono pronti all'uso e comunque nel limite del loro valore recuperabile. Sono stati imputati ad incremento del valore dei beni a cui si riferiscono i costi sostenuti nell'esercizio che abbiano comportato un effettivo incremento della produttività, della durata di vita utile o della consistenza dei cespiti.

Il valore contabile dei beni, raggruppati in classi omogenee per natura ed anno di acquisizione, viene ripartito tra gli esercizi nel corso dei quali gli stessi verranno presumibilmente utilizzati. Tale procedura è attuata mediante lo stanziamento sistematico a conto economico di quote di ammortamento corrispondenti a piani prestabiliti, definiti al momento in cui il bene è disponibile e pronto all'uso, con riferimento alla presunta residua possibilità di utilizzo dei beni stessi. Detti piani, oggetto di verifica annuale, sono formati con riferimento al valore lordo dei beni e supponendo pari a zero il valore di realizzo al termine del processo.

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali, il cui utilizzo è limitato nel tempo, è stato operato in conformità al seguente piano prestabilito:

- Terreni e Fabbricati 3%;
- Impianti e macchinari 15%;
- Attrezzature industriali e commerciali 15%;
- Mobili e arredi 12%;
- Macchine elettroniche 20%;
- Automezzi 25%;
- Altri beni (modico valore) 100%.

Per le immobilizzazioni acquisite nel corso dell'esercizio le suddette aliquote sono state ridotte alla metà in quanto la quota di ammortamento così ottenuta non si discosta significativamente dalla quota calcolata a partire dal momento in cui il cespite è disponibile e pronto all'uso.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della legge 19 Marzo 1983, n.72, così come anche richiamato dalle successive leggi di rivalutazione monetaria, si precisa che per i beni materiali esistenti in patrimonio non è stata mai eseguita alcuna rivalutazione monetaria.

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del codice civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali.

### **Terreni e fabbricati**

La società ha distintamente contabilizzato la parte di terreno sottostante ai fabbricati di proprietà e per la stessa non si è operato alcun ammortamento in quanto si tratta di beni per i quali non è previsto un esaurimento della utilità futura.

### **Immobilizzazioni in corso e acconti**

Le immobilizzazioni materiali in corso di costruzione, iscritte nella voce B.II.5, sono rilevate inizialmente alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la costruzione del bene e comprendono i costi interni ed esterni sostenuti per la realizzazione del bene. Tali costi rimangono iscritti tra le immobilizzazioni in corso fino a quando non sia stato completato il progetto e non sono oggetto di ammortamento fino a tale momento. Si rinvia al successivo paragrafo l'analisi dei movimenti delle immobilizzazioni in corso e acconti.



## Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Per una valutazione ed analisi completa sulle movimentazioni delle immobilizzazioni in oggetto si rimanda a quanto riportato dettagliatamente nella tabella che segue.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
Costo	14.720.743	137.673	58.652	645.987	36.500	15.599.555
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.071.074	103.878	49.952	562.745	-	5.787.649
Valore di bilancio	9.649.669	33.795	8.700	83.242	36.500	9.811.906
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
Incrementi per acquisizioni	-	14.063	2.605	27.540	-	44.208
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	25.858	-	25.858
Ammortamento dell'esercizio	340.749	11.332	4.211	34.400	-	390.692
Altre variazioni	-	1	-	24.707	-	24.708
Totale variazioni	(340.749)	2.732	(1.606)	(8.011)	-	(347.634)
<b>Valore di fine esercizio</b>						
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.411.823	115.210	54.162	572.437	-	6.153.632
Valore di bilancio	9.308.920	36.527	7.094	75.231	36.500	9.464.272

## Operazioni di locazione finanziaria

La società alla data della chiusura dell'esercizio non ha in essere alcun contratto di leasing finanziario.

## Immobilizzazioni finanziarie

### PARTECIPAZIONI VALUTATE AL COSTO

Le partecipazioni possedute dalla società, iscritte fra le immobilizzazioni in quanto rappresentano un investimento duraturo e strategico, sono valutate al costo di acquisto o di sottoscrizione (art. 2426 n. 1) comprensivo degli oneri accessori.

Trattasi di partecipazioni che si intendono detenere durevolmente o acquisite per realizzare un legame durevole con le società o imprese partecipate.

Le partecipazioni iscritte al costo di acquisto non sono state svalutate perché non hanno subito alcuna perdita durevole di valore. Le partecipazioni sono rappresentate:

- per euro 9.990 da azioni della Banca Popolare Etica (Banca finanziatrice della società per programma OUT Amianto in fotovoltaico seconda tranche);
- per euro 17 da una partecipazione nella cooperativa CET (Consorzio Energia Toscana) per l'acquisto di gas metano per la sede della società.

## Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	10.007	10.007
Valore di bilancio	10.007	10.007
Valore di fine esercizio		
Valore di bilancio	10.007	10.007

## Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

**Immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al fair value**

Le immobilizzazioni finanziarie presenti in bilancio non sono state iscritte ad un valore superiore al loro "fair value".

I crediti verso altri immobilizzati sono principalmente composti come segue:

- Crediti verso Cassa Depositi e Prestiti per mutui da erogare: euro 153.053;
- Depositi cauzionali locazioni sede: euro 12.194;
- Depositi cauzionali su utenze: euro 28.899;
- Altri depositi cauzionali: euro 6.026;
- Crediti per interventi edilizi finanziati dalla società: euro 3.922.588;
- Fondo svalutazione depositi cauzionali: euro 14.091.

Si segnala l'azzeramento del credito verso l'Inps per TFR, a seguito della sua imputazione a riduzione del Fondo TFR iscritto nel Passivo di bilancio; per maggiori dettagli si rimanda a quanto osservato nell'apposita sezione del TFR.

Le svalutazioni dei depositi cauzionali derivano dalle valutazioni peritali operate in sede di conferimento di un ramo d'azienda.

I crediti verso i Comuni a m/l termine sono costituiti dalle anticipazioni a favore di alcuni degli Enti soci per la realizzazione di abitazioni di proprietà degli stessi. Sulla base delle convenzioni stipulate tali crediti saranno incassati dalla società mediante incameramento dei canoni di locazione. Il credito si è incrementato per effetto di nuovi interventi solo in parte compensato dall'incasso, oltre che degli interessi, anche di quote capitale del credito.

Gli interventi in oggetto prevedono un recupero della quasi totalità delle somme anticipate in n. 45 anni (interventi in Calenzano e Pontassieve) ovvero n. 10 anni (intervento in Firenze) dall'inizio dell'investimento (ovvero dall'esercizio 2011 per tutti e tre gli interventi).

La previsione della maturazione di interessi in ragione di tassi non significativamente difforni da quelli di mercato ha indotto la società a non attualizzare tali crediti in ottemperanza ai principi OIC.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	6.170.487	(2.061.817)	4.108.670	356.641	3.752.029
Totale crediti immobilizzati	6.170.487	(2.061.817)	4.108.670	356.641	3.752.029

## Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica



Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
ITALIA	4.108.670	4.108.670
Totale	4.108.670	4.108.670

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non sono state effettuate operazioni con l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	10.007
Crediti verso altri	4.108.670

## Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Partecipazione in altre imprese	10.007
Totale	10.007

## Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	* Valore contabile
Crediti immobilizzati vs altri	4.108.670
Totale	4.108.670

## Attivo circolante

Gli elementi dell'attivo circolante sono valutati secondo quanto previsto dai numeri da 8 a 11-bis dell'articolo 2426 del codice civile. I criteri utilizzati sono indicati nei paragrafi delle rispettive voci di bilancio.

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti iscritti nell'attivo circolante sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 c.2 c.c., tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile di realizzo, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile.

L'adeguamento al presumibile valore di realizzo è stato effettuato mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti.

Per i crediti per i quali sia stata verificata l'irrelevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione

veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il presumibile valore di realizzo. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di crediti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Il fondo svalutazione crediti si è movimentato in relazione al suo utilizzo pari a euro 224 a copertura di crediti considerati inesigibili e agli accantonamenti dell'esercizio pari a euro 396.959.

#### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Nella seguente tabella vengono riportate le variazioni intervenute nei crediti iscritti nell'attivo circolante.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	3.769.212	(1.178.178)	2.591.034	2.591.034
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.961.034	(1.700.729)	260.305	260.305
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	160.605	63.415	224.020	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	710.413	106.818	817.231	817.231
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	6.601.264	(2.708.674)	3.892.590	3.668.570

I crediti dell'attivo circolante iscritti in bilancio risultano esigibili entro l'esercizio successivo.

#### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Tra i crediti tributari sono ricompresi:

- Crediti per acconti Ires pari ad euro 94.603;
- Crediti per acconti Irap pari ad euro 102.648;
- Crediti d'imposta per recupero spese di riqualificazione energetica pari ad euro 28.703;
- Crediti d'imposta per ritenute subite pari a complessivi euro 22.044;

La voce Crediti per imposte anticipate si è movimentata in relazione agli stanziamenti di imposte differite attive e ai riversamenti delle imposte anticipate rilevate nei precedenti esercizi e al 31/12 /2017, determinando un saldo finale di euro 224.020. Per approfondimenti si rinvia ad apposita sezione di nota integrativa.

Nella voce crediti verso altri è compreso il credito verso poste Italiane S.p.A. per ammanco su c/c postale pari a euro 1.192.836, in relazione al quale è stato stanziato apposito fondo svalutazione crediti.

Area geografica	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	2.591.034
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	260.305
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	224.020
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	817.231



Area geografica	Totale
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	3.892.590

Crediti iscritti nell'attivo circolante relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

La società non ha posto in essere operazioni di cessione con obbligo di retrocessione a termine.

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono valutate al valore nominale.

Ai sensi dell'articolo 2427, comma 1, numero 9, del codice civile si segnala la presenza di fondi liquidi vincolati. Nello specifico si rileva che la società opera in qualità di agente contabile per i Comuni soci della medesima in virtù di un contratto di servizio con gli stessi sottoscritto e che attiene sia all'incasso dei canoni di locazione degli alloggi di E.R.P. che ad altri introiti connessi alla costruzione e manutenzione di alloggi di E.R.P.

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza della voce "Disponibilità liquide".

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	18.625.163	5.345.803	23.970.966
Denaro e altri valori in cassa	8.443	(5.312)	3.131
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>18.633.606</b>	<b>5.340.491</b>	<b>23.974.097</b>

### **Ratei e risconti attivi**

I ratei e risconti sono stati determinati secondo il principio della competenza economica e temporale avendo cura di imputare all'esercizio in chiusura le quote di costi e ricavi a esso pertinenti.

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza di tale voce.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	7.449	3.602	11.051
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	<b>7.449</b>	<b>3.602</b>	<b>11.051</b>

### **Oneri finanziari capitalizzati**

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari ad alcuna voce dell'attivo dello stato patrimoniale.

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Le poste del patrimonio netto e del passivo dello stato patrimoniale sono state iscritte in conformità ai principi contabili nazionali.  
Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del passivo.

### Patrimonio netto

Il capitale sociale, pari ad euro 9.300.000, interamente sottoscritto e versato, è composto azioni del valore nominale di 1 euro. Non sussistono azioni dotate di diritti particolari.

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Le movimentazioni del Patrimonio netto nell'esercizio in rassegna sono di seguito indicate:

- destinazione dell'utile d'esercizio precedente a Riserva legale in misura pari al 5% degli utili (euro 25.474), quota parte a riserva straordinaria (euro 153.997) e per il residuo distribuito agli azionisti (euro 330.000);
- rilevazione dell'utile d'esercizio 2017 (euro 455.352).

Nelle tabelle che seguono vengono espone le variazioni delle singole voci del patrimonio netto, nonché il dettaglio delle altre riserve.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Decrementi		
Capitale	9.300.000	-	-		9.300.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	53.231	-	-		53.231
Riserva legale	387.054	25.474	-		412.528
Altre riserve					
Riserva straordinaria	508.528	153.997	-		662.525
Riserva da riduzione capitale sociale	67.886	-	-		67.886
Varie altre riserve	1	-	3		(2)
Totale altre riserve	576.415	153.997	3		730.409
Utile (perdita) dell'esercizio	509.470	-	509.470	455.352	455.352
Totale patrimonio netto	10.826.170	179.471	509.473	455.352	10.951.520

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva per arrotondamenti	(2)



Descrizione	Importo
Totale	(2)

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	9.300.000	Capitale	B	9.300.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	53.231	Capitale	A;B	53.231
Riserva legale	412.528	Utili	B	412.528
Altre riserve				
Riserva straordinaria	662.525	Utili	A;B;C	662.525
Riserva da riduzione capitale sociale	67.886	Capitale	A;B;C	67.886
Varie altre riserve	(2)		A;B;C	(2)
Totale altre riserve	730.409			730.409
Totale	10.496.168			10.496.168
Quota non distribuibile				9.833.643
Residua quota distribuibile				662.525

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

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

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile
	(2)	Utile	A;B;C	(2)
Totale	(2)			

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

### Fondi per rischi e oneri

Sono istituiti a fronte di oneri o debiti di natura determinata e di esistenza probabile o già certa alla data di chiusura del bilancio, ma dei quali, alla data stessa, sono indeterminati o l'importo o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la miglior stima possibile sulla base degli elementi a disposizione. Si precisa inoltre che la costituzione dei fondi è stata effettuata in base ai principi di prudenza e di competenza, osservando le prescrizioni del principio contabile OIC 31. Gli accantonamenti correlati sono rilevati nel conto economico dell'esercizio di competenza, in base al criterio di classificazione "per natura" dei costi.

Il fondo speciale innovazione tecnologica ex art. 93 d.lgs. 163/2006 come modificato dall'art. 13 bis L.114/2014 è stato utilizzato per euro 8.350 ed incrementato per accantonamento annuale di euro 5.250. A seguito dell'abrogazione della disciplina in oggetto ad opera dell'art. 217, comma 1, lett. e), D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, a decorrere dal 19 aprile 2016, ai sensi di quanto disposto dall' art. 220 del medesimo D.Lgs. n. 50/2016 la destinazione del fondo è stata determinata nel corso dell'esercizio 2017.

Il Fondo Contributi Minori INPS è stato utilizzato per euro 38.598. La Società ha inoltre stornato il fondo per la quota parte reputata eccedente (euro 300.000).

Si segnala che è stato altresì stornato il fondo passività potenziali per euro 96.959.

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza della voce "Fondi per rischi e oneri".

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	581.340	581.340
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	5.250	5.250
Utilizzo nell'esercizio	46.948	46.948
Altre variazioni	(396.959)	(396.959)
Totale variazioni	(438.657)	(438.657)
Valore di fine esercizio	142.683	142.683

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile, tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e delle categorie professionali, e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT.

In particolare questo tiene conto degli accordi sindacali finalizzati a ricostituire in capo al nuovo soggetto gestore dell'ERP fiorentino l'entità dei maggiori accantonamenti rispetto al TFR ordinario già vigenti presso ATER Firenze.

L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti erogati e delle quote utilizzate per le cessazioni del rapporto di lavoro intervenute nel corso dell'esercizio e corrisponde all'effettivo impegno della società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio.

Si segnala che fino all'esercizio 2016 la società rilevava il credito verso INPS tesoreria TFR per la parte riferita ai fondi di previdenza esterni ed in contropartita manteneva il debito iscritto per TFR. Nell'esercizio in rassegna la società ha deciso di rettificare il credito pari a euro 1.447.594 e di conseguenza il debito. Nella tabella che segue tale movimentazione è iscritta nelle altre variazioni.

L'accantonamento del TFR dell'anno ammonta ad euro 246.393.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	2.484.484
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	246.393
Utilizzo nell'esercizio	539.676
Altre variazioni	(1.446.505)
Totale variazioni	(1.739.788)
Valore di fine esercizio	744.696



## Debiti

I debiti sono stati rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, come definito dall'art.2426 c.c., tenendo conto del fattore temporale, conformemente a quanto previsto dall'art. 2426, comma 1, n. 8 del codice civile. Per i debiti per i quali sia stata verificata l'irrilevanza dell'applicazione del metodo del costo ammortizzato e/o dell'attualizzazione, ai fini dell'esigenza di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale ed economica societaria, è stata mantenuta l'iscrizione secondo il valore nominale. Tale evenienza si è verificata ad esempio in presenza di debiti con scadenza inferiore ai dodici mesi o, in riferimento al criterio del costo ammortizzato, nel caso in cui i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo o, ancora, nel caso di attualizzazione, in presenza di un tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

In relazione ai debiti scadenti oltre l'esercizio successivo, la Società si è avvalsa della deroga all'applicazione del criterio del costo ammortizzato, indicata nell'art.12 comma 2 del Decreto Legislativo 18 agosto 2015 n. 139 per i debiti iscritti in Bilancio antecedentemente al 01 gennaio 2016. I debiti in questione sono stati pertanto esposti al loro valore nominale.

### Variazioni e scadenza dei debiti

Nella seguente tabella vengono esposte le informazioni relative alle variazioni dei debiti.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	8.070.519	(482.702)	7.587.817	488.592	7.099.225
Debiti verso fornitori	3.003.594	(837.511)	2.166.083	2.166.083	-
Debiti verso controllanti	350.528	(116.283)	234.245	234.245	-
Debiti tributari	229.624	77.581	307.205	307.205	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	80.777	93.990	174.767	174.767	-
Altri debiti	19.988.505	3.210.948	23.199.453	22.486.466	712.987
<b>Totale debiti</b>	<b>31.723.547</b>	<b>1.946.023</b>	<b>33.669.570</b>	<b>25.857.358</b>	<b>7.812.212</b>

I debiti verso banche (euro 7.587.817) sono interamente rappresentati da mutui stipulati interamente per finanziare interventi di costruzione di alloggi in affitto permanente a canone calmierato e concordato e di manutenzione straordinaria finalizzati alla rimozione delle coperture contenenti cementoamianto e alla contestuale installazione di impianti fotovoltaici (programma Out amianto - IN fotovoltaico) in alcuni dei Comuni soci.

La voce altri debiti comprende i debiti aventi ad oggetto le somme da erogare ai Comuni per il pagamento dell'Iva da Split Payment pari ad euro 118.903, nonché debiti verso Comuni.

Tra gli altri debiti sono inoltre inclusi quelli verso la Regione Toscana per euro 249.751.

I debiti verso la Regione Toscana attengono alle funzioni svolte dal soggetto gestore ERP per conto degli enti pubblici preposti al funzionamento del sistema di Edilizia Residenziale

Pubblica in Toscana, nonché i debiti verso dipendenti per ferie non godute e retribuzioni pari a complessivi euro 469.250.

I debiti esigibili oltre 5 anni sono verso banche e pari ad euro 3.424.644.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

La suddivisione dei debiti per area geografica non è ritenuta informazione significativa.

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2427, c. 1 n. 6 del codice civile, si attesta che non esistono debiti sociali assistiti da garanzie reali.

I mutui bancari assistiti da garanzia ipotecaria/fideiussoria sono stati garantiti dai Comuni proprietari degli immobili costruiti o ristrutturati.

### Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non si evidenziano debiti relativi ad operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

### Finanziamenti effettuati da soci della società

Non sono stati effettuati finanziamenti dai soci alla società.

## **Ratei e risconti passivi**

Sono stati determinati secondo il principio della competenza economica e temporale avendo cura di imputare all'esercizio in chiusura le quote di costi e ricavi a esso pertinenti.

I risconti passivi attengono a ricavi per canoni di locazione di immobili già incassati e non ancora maturati (10.777).

Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza di tale voce.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	7.280	(7.280)	-
Risconti passivi	10.777	-	10.777
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>18.057</b>	<b>(7.280)</b>	<b>10.777</b>

## **Nota integrativa, conto economico**

Il conto economico evidenzia il risultato dell'esercizio e le operazioni di gestione effettuate dalla Società nel corso dell'anno mediante la rilevazione dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico.

I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'articolo 2425-bis del codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria. In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

Nello specifico, i costi e i ricavi sono stati contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi.

I ricavi relativi alle prestazioni di servizi sono iscritti in bilancio nel momento in cui la prestazione viene effettivamente eseguita.

## **Valore della produzione**

I ricavi sono iscritti in bilancio per competenza, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nonché delle imposte direttamente connesse agli stessi.

I ricavi derivanti dalle prestazioni di servizi sono iscritti quando il servizio è reso, ovvero quando la prestazione è stata effettuata; nel particolare caso delle prestazioni di servizi continuative i relativi ricavi sono iscritti per la quota maturata.

I contributi in conto esercizio, rilevati per competenza nell'esercizio in cui è sorto con certezza il diritto alla percezione, sono indicati nell'apposita voce A5 in quanto integrativi dei ricavi della gestione caratteristica e/o a riduzione dei costi ed oneri della gestione caratteristica.

Il valore della produzione è prevalentemente determinato dai ricavi per ribaltamento dei costi sostenuti per conto dei Comuni clienti.

Rinviando alla relazione sulla gestione per un commento dettagliato del loro andamento, si riporta di seguito la loro composizione:

## **Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività**

Di seguito si procede alla ripartizione dei ricavi per categorie di attività.

Si precisa che la Società opera solo nel campo delle prestazioni di servizi.



Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Ribaltamento costi	19.510.650
Progettazione e direzione lavori	1.004.761
Amministrazione immobili	5.025.793
Affitto e usufrutto immobili	623.463
Altri ricavi tipici	196.031
<b>Totale</b>	<b>26.360.698</b>

I ricavi derivanti dal ribaltamento costi ai Comuni clienti derivano dal fatto che in relazione ai costi per costruzione e per manutenzione di alloggi, servizi ed utenze varie la società opera per conto dei Comuni clienti ma in nome proprio.

La variazione dei ricavi delle vendite e prestazioni è pertanto per la massima parte non imputabile alla gestione sociale.

E' infatti la riduzione dei ricavi per ribalto dei costi (corrispondente ad un analogo incremento dei costi) la principale causa della diminuzione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi rispetto al precedente esercizio.

I ricavi operativi della società, al netto dei ricavi per ribaltamento dei costi sui Comuni risultano invece incrementati rispetto al precedente esercizio, da Euro 6.773.166 del 2016 ad Euro 6.850.048 del 2017.

In particolare risultano incrementati i ricavi da attività di amministrazione di immobili di terzi e i ricavi da affitto ed usufrutto di immobili. Si sono invece ridotti i ricavi tecnici e gli altri ricavi tipici.

Categoria di attività	Esercizio 2017	Esercizio 2016	Variazioni
Ricavi da attività di amministrazione di immobili di terzi	5.025.793	4.956.682	69.111
Ricavi tecnici da servizi di progettazione e direzioni lavori nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie	1.004.761	1.054.546	- 49.785
Ricavi di affitto ed usufrutto di immobili	623.463	564.897	58.566
Altri ricavi tipici	196.031	197.041	- 1.010
<b>Totale al netto dei ricavi per ribaltamento dei costi sostenuti per conto dei Comuni</b>	<b>6.850.048</b>	<b>6.773.166</b>	<b>76.882</b>
Ricavi per ribaltamento costi a carico dei Comuni clienti	19.510.650	23.590.049	- 4.079.399
<b>Totale</b>	<b>26.360.698</b>	<b>30.363.215</b>	<b>- 4.002.517</b>

Con riferimento agli altri ricavi e proventi, gli stessi si riferiscono prevalentemente a contributi in conto esercizio per la vendita di energia.

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Rinviando alla relazione sulla gestione per un commento dettagliato del loro andamento si propone di seguito la scomposizione degli stessi per area geografica.

Si specifica che l'area in cui opera la società è esclusivamente nazionale, come di seguito evidenziato:

Area geografica	Valore esercizio corrente
ITALIA	26.360.698
Totale	26.360.698

## Costi della produzione

A sintetico commento dell'andamento economico dell'esercizio precisiamo quanto segue:

I costi ed oneri sono imputati per competenza e secondo natura, al netto dei resi, abbuoni, sconti e premi, nel rispetto del principio di correlazione con i ricavi, ed iscritti nelle rispettive voci secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 12. Per quanto riguarda gli acquisti di beni, i relativi costi sono iscritti quando si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento, per il passaggio sostanziale, il trasferimento dei rischi e benefici. Nel caso di acquisto di servizi, i relativi costi sono iscritti quando il servizio è stato ricevuto, ovvero quando la prestazione si è conclusa, mentre, in presenza di prestazioni di servizi continuative, i relativi costi sono iscritti per la quota maturata.

I costi della produzione, specularmente ai ricavi, sono in massima parte rappresentati dai costi sostenuti dalla società per conto dei Comuni soci.

## Costi per servizi

I costi per servizi, al netto di quelli riaddebitati ai Comuni, risultano aumentati passando da Euro 1.254.455 ad Euro 1.383.839.

Di seguito la tabella riassuntiva delle principali voci delle spese per servizi al netto dei costi ribaltati sui Comuni.

Descrizione	2017	2016	Variazioni
Spese postali	171.504	153.389	18.115
Assicurazioni	117.149	117.323	- 174
Incarichi e consulenze tecniche afferenti all'attività	189.273	111.339	77.934
Utenze (energia, riscaldamento, acqua, telefonia) e pulizie	90.774	100.126	- 9.352
Buoni pasto dipendenti	83.648	80.968	2.680
Spese e contratti di manutenzione	92.794	74.628	18.166
Consulenze ed incarichi legali	97.112	66.441	30.671
Compensi C.d.A.	60.420	60.418	2
Spese Gestione veicoli	47.899	56.789	- 8.890
Compensi Collegio Sindacale	51.696	54.000	- 2.304
Collaborazioni coordinate	42.480	43.286	- 806
Manutenzioni-costi immobili demaniali e di proprietà	65.254	40.192	25.062
Spese pubblicità per gare	32.559	39.505	- 6.946
Consulenza ed assistenza sistema integrato	28.014	33.500	- 5.486
Consulenze grafiche e stampa	26.700	32.060	- 5.360
Consulenza ed assistenza fiscale e contabile	23.486	30.749	- 7.263



Formazione dipendenti e convegni	37.769	23.883	13.886
Oneri bancari	15.758	15.718	40
Assistenza medica e sicurezza sul lavoro	15.190	12.722	2.468
Spese impianti fotovoltaici	15.313	11.492	3.821
Compensi Organismo di Vigilanza	11.760	10.240	1.520
Altri costi	67.287	85.687	- 18.400
<b>Totale</b>	<b>1.383.839</b>	<b>1.254.455</b>	<b>129.383</b>

## Oneri diversi di gestione

Di seguito una tabella riassuntiva delle voci costituenti gli oneri diversi di gestione.

Descrizione	2017	2016
IMU	161.597	148.491
Sopravvenienze passive ordinarie	84.115	86.814
Contributi associativi (Federcasa-Unione Agricoltori- Confservizi-Cispel)	50.625	47.837
Imposte deducibili	26.317	34.046
Diritti camerali	1.592	1.411
Sopravvenienze passive straordinarie	-	-
Altri costi	-	-
<b>Totale</b>	<b>324.246</b>	<b>346.370</b>

## Proventi e oneri finanziari

I proventi e gli oneri finanziari sono iscritti per competenza in relazione alla quota maturata nell'esercizio.

Gli interessi attivi maturati dalla società attengono ai finanziamenti concessi ai Comuni nell'ambito degli interventi edificatori (euro 178.221) ed agli interessi su investimenti bancari (euro 33.996) e da altri interessi attivi per euro 8.306.

A seguito della scadenza della gran parte dei mutui originariamente accollati alla società in sede di conferimento del ramo aziendale dell'ATER di Firenze, la quota parte dei contributi corrispondente alle quote capitale delle rate dei mutui scadute nel 2017 hanno generato proventi netti finanziari pari a euro 1.537.

### Composizione dei proventi da partecipazione

La società non ha conseguito, nel corso dell'esercizio, proventi da partecipazioni di cui all'art. 2425 n. 15 c.c.



## Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Gli interessi passivi e gli altri oneri finanziari sono così ripartibili:

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	315.423
Altri	435
<b>Totale</b>	<b>315.858</b>

Il saldo netto della gestione finanziaria è pari ad euro 93.798.

## **Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali**

### **Elementi di ricavo di entità o incidenza eccezionali**

Non si segnalano ricavi di entità o incidenza eccezionali ad esclusione della rilevazione di sopravvenienze attive (15.199) di natura fiscale riferibili in massima parte al rimborso Irap da Ires relativo ad esercizi precedenti e alla rilevazione del beneficio fiscale derivante dal recupero spese per risparmio energetico.

### **Elementi di costo di entità o incidenza eccezionali**

Non si segnalano costi di entità o incidenza eccezionali ad esclusione della rilevazione di sopravvenienze passive (10.458) di natura fiscale relativi alla rettifica di imposte esercizi precedenti.

## **Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate**

Le imposte sono stanziare in base alla previsione dell'onere di competenza dell'esercizio. Lo stato patrimoniale e il conto economico comprendono, oltre alle imposte correnti, anche le imposte differite calcolate tenendo conto delle differenze temporanee tra l'imponibile fiscale e il risultato del bilancio. Le differenze sono originate principalmente da costi imputati per competenza all'esercizio, la cui deducibilità fiscale è riconosciuta nei successivi esercizi (imposte anticipate o differite attive).

La società ha determinato l'imposizione differita con riferimento all'IRES e all'IRAP.

### **RILEVAZIONE DELLE IMPOSTE DIFFERITE E ANTICIPATE ED EFFETTI CONSEGUENTI**

	IRES	IRAP
<b>A) Differenze temporanee</b>		
Totale differenze temporanee deducibili	1.866.710	304
Differenze temporanee nette	1.866.710	304

B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-160.589	-16
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	-63.416	1
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-224.005	-15

## IMPOSTE DIFFERITE E ANTICIPATE

Le attività per imposte anticipate sono state contabilizzate in quanto vi è la ragionevole certezza di ottenere in futuro imponibili fiscali in grado di poter assorbirne l'effetto di riversamento. Al 31/12/2017 le stesse ammontano a complessivi euro 224.020.

Non si sono verificati nell'esercizio fatti che danno luogo ad imposte differite passive.

## IMPOSTE DI ESERCIZIO

Le variazioni fiscali in aumento ed in diminuzione hanno rettificato il risultato prima delle imposte, determinando un imponibile IRES di euro 1.238.122 assoggettato all'aliquota dimezzata IRES del 12%.

Il carico tributario ai fini IRES ammonta a euro 148.575.

Mentre l'IRAP è di euro 42.864 calcolata sul valore della produzione netta pari a euro 889.304.

## Fiscalità differita IRES ed IRAP

Le movimentazioni relative ai crediti per imposte anticipate sono principalmente riferibili a:

- Incrementi per adeguare il fondo svalutazione crediti eccedenti il limite fiscale;
- Decrementi per utilizzo del fondo svalutazione crediti;
- Incrementi per la rettifica di un credito vantato nei confronti di Calenzano Comune S.r.l.;
- Decrementi per pagamento di compensi amministratori relativi al precedente esercizio;
- Decrementi per quota ammortamento fiscale del marchio Casa S.p.a. Legno (sia IRES che IRAP).

## Prospetto di riconciliazione IRES/IRAP

IRES	
RF1 Causa esclusione studi di settore	
Risultato prima delle imposte	562.627
<b>Variazioni in aumento</b>	<b>Importo</b>
Spese per utenze telefoniche/fax	5.002
Rappresentanza (vitto e alloggio) -25%	741
Multe e sanzioni	2.511
Multe e sanzioni IMU/TASI	414
Costi indeducibili	143
Minusvalenze ordinarie	39
Accantonamento a fondo innov. Tecnologica	5.250
Accantonamento a fondo svalutazione crediti	380.985
Ammortamenti inerenti immobili non strumentali	66.876
Ammortamenti telefoni	186
Assicurazioni auto	5.885
Spese gestione veicoli deducibili al 40%	11.236

PERDITE SU CREDITI	81.410
IMU	146.173
Costi inerenti immobili non strumentali (IMU)	15.424
Costi inerenti immobili non strumentali (TASI)	2.184
Costi per Manutenzioni alloggi di proprietà	13.871
Costi per servizi a rimborso inquilini alloggi Sesto-Via Pozzi	9.316
Tassazione immobili non strumentali (Maggiore tra Rendita e canone)	92.686
<b>Totale in aumento</b>	<b>840.332,00</b>
<b>Variazioni in diminuzione</b>	
6% TFR destinato a fondi TFR complementari	1.776
Deduzione forfettaria IRAP 10%	4.286
20% IMU	29.235
Compenso amministratori pagati	7.398
Utilizzo Fondo svalutazione crediti eccedente	224
Ammortamento marchio Casa Spa Legno	25
Ricavi per rimborso costi a carico inquilini alloggi di proprietà (Sesto-Via Pozzi)	6.139
Affitti da immobili ad uso abitativo (Firenze - Via Erbosa)	18.554
Affitti da immobili ad uso abitativo (Sesto - Via Pozzi)	88.002
Deduzione super-ammortamento	3.358
<b>Totale in diminuzione</b>	<b>158.998</b>
<b>Reddito fiscale al lordo ACE</b>	<b>1.243.961</b>
Deduzione ACE	5.839
<b>REDDITO FISCALE</b>	<b>1.238.122</b>
<b>IRES (12%)</b>	<b>148.575</b>

IRAP	
<b>A) Valore della Produzione</b>	<b>Importo</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.360.698
Variazione delle rimanenze	-
Ricavi e proventi diversi	766.572
<b>Totale ricavi</b>	<b>27.127.269</b>
<b>B) Costi della Produzione</b>	
Materie prime, suss, consumo e merci	10.077
Servizi	20.893.647
Godimento beni terzi	92.352
Ammortamenti immateriali	383.604
Ammortamenti materiali	390.692
Variazione rimanenze	-
Oneri diversi	324.246
<b>Totale costi</b>	<b>22.094.617</b>
<b>BASE IMPONIBILE</b>	<b>5.032.652</b>
<b>Variazioni in aumento</b>	



Rimborsi chilometrici	
Rimborsi spese dipendenti	6.419
Spese per prestazioni occasionali (archiviste)	2.850
Multe e sanzioni	2.925
Costi indeducibili	143
Compensi CDA	60.420
Compensi CO.CO.CO.	42.480
Costi non di competenza	-
Sopravvenienze passive costi pers.	
Perdite su crediti	81.410
IMU	161.597
<b>Totale</b>	<b>358.245</b>
<b>Variazioni in diminuzione</b>	
Utilizzo fondo innovazione tecnologica	8.350
Sopravvenienze attive non imponibili	409.880
Ammortamento marchio Casa Spa Legno	25
<b>Totale</b>	<b>418.255</b>
<b>Cuneo fiscale</b>	
Contributi assicurativi	21.999
Deduzione forfetaria	707.430
Contributi previd e assist	829.544
Spese per apprendisti	212.505
Deduzione incremento occupazionale	-
Deduzione personale tempo indeterminato	2.870.909
Eccedenza rispetto alle retribuzioni	559.050
<b>Totale</b>	<b>4.083.337</b>
<b>Valore della produzione netta</b>	<b>889.304</b>
<b>IRAP</b>	<b>42.864</b>

## **Nota integrativa, altre informazioni**

Di seguito vengono riportate le altre informazioni richieste dal codice civile.

### **Dati sull'occupazione**

Nel seguente prospetto è indicato il numero dei dipendenti al termine del periodo e del precedente, ripartito per categoria.

La media dei dipendenti calcolata considerando la media giornaliera è di n. 73,75 unità.

Dipendenti	2017	2016
Dirigenti	3	3
Quadri	3	5
Impiegati	67	70
Totale Dipendenti	73	78

La variazione del numero di dipendenti evidenziata rispetto all'esercizio precedente deriva dall'assunzione di n. 3 persone a fronte di n. 8 cessazioni per pensionamento intervenute nell'anno 2017.

La società impiega n. 6 lavoratori rientranti nelle categorie svantaggiate.  
Complessivamente i lavoratori part time sono 8.

### **Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto**

I compensi, le anticipazioni e i crediti concessi agli amministratori e sindaci vengono rappresentati nel seguente prospetto, precisando che non esistono anticipazioni e crediti e non sono stati assunti impegni per conto dell'organo amministrativo per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate.

	Amministratori	Sindaci
Compensi	60.420	51.696

### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

La società ha conferito l'incarico di revisione legale alla società ACG AUDITING & CONSULTING S.R.L. in ottemperanza alla normativa Madia (art. 3 del D.lgs. 175/2016).  
I compensi spettanti per l'anno 2017 ammontano a euro 6.000.

### **Categorie di azioni emesse dalla società**

Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale
azioni ordinarie	9.300.000	1
Totale	9.300.000	1

## Titoli emessi dalla società

Non esistono azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, warrants, opzioni, titoli o valori simili emessi dalla società.

## Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

La società non ha emesso strumenti finanziari partecipativi.

## Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In merito alle informazioni previste dall'art. 2427 n. 9 del codice civile, gli impegni assunti dalla società attengono alla gestione flussi contributi per 97.764.

La società ha inoltre in custodia beni di terzi (immobili) stimati in € 1.306.892.

## Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La società non ha costituito all'interno del patrimonio della società alcun patrimonio da destinarsi in via esclusiva ad uno specifico affare ex art. 2447-bis, lettera a), c.c. e nemmeno ha stipulato contratti di finanziamento che ricadono nella fattispecie prevista dall'art. 2447-bis, lettera b), c.c..

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nell'esercizio in rassegna la società non ha posto in essere operazioni con parti correlate. La società non ha in essere alcun contratto di consolidato fiscale né di trasparenza fiscale.

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non sussistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

## Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio



Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, non si segnalano fatti di rilievo successivi alla chiusura.

### **Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata**

Non esistono le fattispecie di cui all'art. 2427, numeri 22-quinquies e sexies del codice civile.

### **Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile**

Si attesta che non è stato sottoscritto alcun strumento finanziario derivato.

### **Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite**

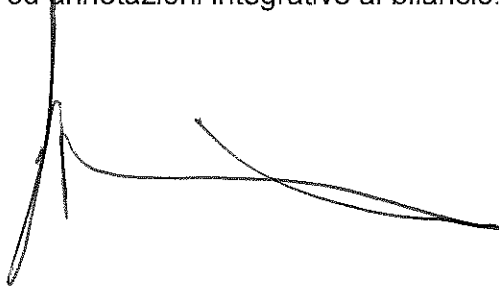
Relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio, il Consiglio di amministrazione propone di destinare il 5% pari a euro 22.768 a riserva legale e i restanti euro 432.584 a riserva straordinaria, in maniera vincolata, alla realizzazione di interventi specifici sul patrimonio ERP gestito e/o sui cantieri ERP in fase di esecuzione che si trovano in situazione di sofferenza economica rispetto alle risorse disponibili per il loro completamento, secondo quanto vorranno specificatamente indicare i Comuni proprietari.

## **Nota integrativa, parte finale**

La presente Nota integrativa costituisce parte inscindibile del bilancio di esercizio e le informazioni contabili ivi contenute corrispondono alle scritture contabili della società tenute in ottemperanza alle norme vigenti; successivamente alla data di chiusura dell'esercizio e fino ad oggi non sono occorsi, inoltre, eventi tali da rendere l'attuale situazione patrimoniale-finanziaria sostanzialmente diversa da quella risultante dallo Stato Patrimoniale e dal Conto economico o da richiedere ulteriori rettifiche od annotazioni integrative al bilancio.

Firenze, 27 marzo 2018

Il Presidente del CdA - Ing. Luca Talluri



## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

Si dichiara che il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, la nota integrativa e il rendiconto finanziario è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società.