

CASA S.P.A.

VIA FIESOLANA N.5 – 50122 FIRENZE

CAPITALE SOCIALE €9.300.000 – INTERAMENTE VERSATO

REGISTRO DELLE IMPRESE DI FIRENZE

CODICE FISCALE 05264040485

R.E.A. N. 533.622

Bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/10

	31/12/10 Euro	31/12/09 Euro
STATO PATRIMONIALE		
<u>ATTIVO</u>		
- - CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
di cui già richiamati	0	0
- - IMMOBILIZZAZIONI:		
- - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI:		
1 - costi di impianto e di ampliamento	3.764	10.881
4 - concessioni, licenze, marchi e diritti simili	22.191	8.888
6 - immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0
7 - altre	5.232.776	5.349.021
Totale	5.258.731	5.368.790
- - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI:		
1 - terreni e fabbricati	10.380.026	10.433.160
2 - impianti e macchinario	13.577	18.289
3 - attrezzature industriali e commerciali	21.661	27.783
4 - altri beni	83.020	72.936
Totale	10.498.284	10.552.168
- - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE:		
2 - Crediti verso:		
2 d altri - correnti	1.956.913	0
3 d altri - non correnti	4.697.807	2.983.332
Totale	6.654.737	2.983.332
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	22.411.752	18.904.290

				31/12/10	31/12/09
C	-	-	- ATTIVO CIRCOLANTE		
C	I	-	- RIMANENZE		
			Totale	0	0
				31/12/10	31/12/09
C	II	-	- CREDITI VERSO:		
C	II	1	- clienti - correnti	4.547.945	4.885.932
C	II	4 bis)	crediti tributari - correnti	461.111	492.400
C	II	4 ter)	crediti per imposte anticipate	368.090	359.567
C	II	5	c) altri - correnti	77.909	347.136
			Totale	5.455.055	6.085.035
C	III	-	- ATTIVITA' FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE:		
C	III	6	- altri titoli	1.500.000	1.500.000
			Totale	1.500.000	1.500.000
C	IV	-	- DISPONIBILITA' LIQUIDE:		
C	IV	1	- depositi bancari e postali	14.976.684	11.434.868
C	IV	2	- assegni	0	0
C	IV	3	- denaro e valori in cassa	8.512	8.503
			Totale	14.985.196	11.443.371
			TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	21.940.251	19.028.406
D	IV	-	- RATEI E RISCONTI ATTIVI	20.630	18.827
			<i>di cui disaggio su prestiti:</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
			TOTALE ATTIVO	44.372.633	37.951.523

STATO PATRIMONIALE

				<u>PASSIVO</u>	31/12/10	31/12/09
A	-	-	- PATRIMONIO NETTO:			
A	I	-	- CAPITALE		9.300.000	9.300.000
A	II	-	- RISERVA DA SOPRAPREZZO AZIONI		53.231	53.231
A	III	-	- RISERVE DI RIVALUTAZIONE		0	0
A	IV	-	- RISERVA LEGALE		253.929	229.915
A	V	-	- RISERVE STATUTARIE		0	0
A	VI	-	- RISERVA PER AZIONI PROPRIE		0	0
A	VII	-	- ALTRE RISERVE		524.069	524.069
A	VIII	-	- UTILI (PERDITE) A NUOVO		0	0
A	IX	-	- UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO		390.114	480.285
			Totale		10.521.343	10.587.500
B	-	-	- FONDI PER RISCHI ED ONERI:			
B	-	3	- altri		771.558	673.994
			Totale		771.558	673.994

				31/12/10	31/12/09
C	-	-	- TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	1.522.453	1.282.170
D	-	-	- DEBITI:		
D	-	4	a debiti verso banche - correnti	1.151.452	1.286.762
D	-	4	b debiti verso banche - non correnti	9.849.655	7.748.716
D	-	7	a debiti verso fornitori - correnti	4.280.432	4.101.389
D	-	12	a debiti tributari - correnti	495.898	595.445
D	-	13	a debiti verso istituti previdenziali - correnti	147.254	53.213
D	-	14	a altri debiti - correnti	14.924.983	10.967.033
D	-	14	b altri debiti - non correnti	695.331	643.266
			Totale	31.545.005	25.395.824
E	-	-	- RATEI E RISCONTI PASSIVI	12.274	12.035
			di cui aggio su prestiti:	0	0
			TOTALE PASSIVO	44.372.633	37.951.523

CONTI D'ORDINE

Totale 900.099 3.874.791

CONTO ECONOMICO

				31/12/10	31/12/09
A	-	-	- VALORE DELLA PRODUZIONE:		
A	1	-	- ricavi delle vendite e delle prestazioni	41.206.518	35.472.241
A	5	-	- altri ricavi e contributi in conto esercizio	855.648	698.471
			di cui contributi in conto esercizio	235.448	473.481
			Totale	42.062.166	36.170.712
B	-	-	- COSTI DELLA PRODUZIONE:		
B	6	-	- acquisti di materie prime, suss.rie, di consumo e merci	11.627	13.028
B	7	-	- spese per servizi	36.335.233	30.491.472
B	8	-	- costi per il godimento di beni di terzi	84.289	85.067
B	9	-	- Costi per il personale:		
B	9	a	- salari e stipendi	2.852.370	2.883.410
B	9	b	- oneri sociali	897.691	899.090
B	9	c	- trattamento di fine rapporto	280.556	261.936
B	9	e	- altri costi	3.058	3.058
B	10	-	- Ammortamenti e svalutazioni:		
B	10	a	- amm.to immobilizzazioni immateriali	328.422	318.210
B	10	b	- amm.to immobilizzazioni materiali	360.775	353.851
B	10	c	- altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
B	10	d	- svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circ.te	238.567	238.567
B	12	-	- accantonamenti per rischi	0	48.000
B	14	-	- oneri diversi di gestione	309.098	358.426
			Totale	41.701.686	35.954.115
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)				360.480	216.597

				31/12/10	31/12/09
C	-	-	- PROVENTI ED ONERI FINANZIARI:		
C	16	-	- Altri proventi finanziari:		
C	16	c	- da titoli iscritti nell'att. circ. che non costituiscono partecip.	12.601	25.747
C	16	d	d verso altri	1.161.651	1.026.632
C	17	-	- Interessi passivi ed altri oneri finanziari:		
C	17	d	- verso altri	-679.429	-405.837
			Totale (15-16-17)	494.823	646.542
D	-	-	- RETTIFICHE DI VALORI E DI ATTIVITA' FINANZIARIE:		
			Totale delle rettifiche (18-19)	0	0
E	-	-	- PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI:		
E	20	-	- Proventi straordinari:		
E	20	b	- altri proventi straordinari	1	0
E	21	-	- Oneri straordinari:		
E	21	c	- altri oneri straordinari	-76.671	-3
			TOTALE	-76.670	-3
			RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	778.633	863.136
22			- Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	-397.041	-464.761
22			- Imposte differite e anticipate	8.522	81.910
23			UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	390.114	480.285

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO IL 31/12/2010

1. FORMA E CONTENUTO DEL BILANCIO DI ESERCIZIO

Il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31.12.2010 evidenzia un risultato positivo (utile) di € 390.114.

1.1 CRITERI GENERALI DI FORMAZIONE

Il bilancio chiuso al 31.12.2010 è stato redatto in conformità alla normativa vigente e nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile.

I Principi Contabili utilizzati, sono in linea con quelli raccomandati dallo O.I.C. (Organismo Italiano di Contabilità).

Sono state inoltre fornite informazioni complementari, anche se non specificatamente richieste da disposizioni di legge, onde fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società e del risultato economico d'esercizio.

Ai sensi dell'art. 2423 c.c. si segnala che non sono state derogate le disposizioni del codice civile in materia di bilanci.

I valori presenti nel bilancio, salvo diversa specifica indicazione, sono esposti in unità di Euro.

2. CRITERI DI VALUTAZIONE

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai criteri generali della prudenza e della competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato come previsto dall'art. 2423-bis C.C.

Ai fini delle appostazioni contabili, viene data prevalenza alla sostanza economica delle operazioni piuttosto che alla forma giuridica.

Ai sensi dell'art. 2423 bis c.c. si segnala che non sono state adottate deroghe ai criteri di valutazione rispetto al precedente esercizio.

I criteri di valutazione più significativi sono di seguito esposti.

2.1 ONERI FINANZIARI

Non sussistono valori iscritti nell'attivo che includano oneri finanziari imputati.

2.2 IMMOBILIZZAZIONI

Le immobilizzazioni sono iscritte al costo di acquisto o di produzione. Non sono stati capitalizzati interessi od altri oneri finanziari nel costo delle immobilizzazioni.

Ai sensi dell'art. 2426 n. 3 del c.c. si evidenzia che la riduzione di valore dell'immobile adibito a sede della società effettuata nei precedenti esercizi non è stata mantenuta in essere a seguito del venir meno dei motivi della rettifica effettuata.

I costi delle immobilizzazioni, ad eccezione delle immobilizzazioni in corso di realizzazione, sono stati ammortizzati tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione. Non sussistono immobilizzazioni di valore durevolmente inferiore a quello determinato con i criteri

sopra descritti.

In ottemperanza ai principi contabili internazionali la società ha provveduto ad effettuare lo scorporo dei terreni dal valore degli immobili di sua proprietà. Il costo del terreno è stato stimato pari al 20% del costo di acquisizione così come risultante dalle stime peritali effettuate in sede di costituzione della società.

Non sono stati modificati i criteri di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

2.2.1 COSTI DI IMPIANTO, AMPLIAMENTO, DI RICERCA E SVILUPPO, DI PUBBLICITÀ

I costi di impianto e ampliamento sono stati capitalizzati al costo di acquisizione ed ammortizzati, con il consenso del Collegio Sindacale, in base alla loro prevista utilità futura.

Non sussistono costi di ricerca e sviluppo e di pubblicità aventi utilità pluriennale.

2.2.2 AVVIAMENTO

Non sussiste alcuna voce di avviamento.

2.2.3 PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE O COLLEGATE

La società non possiede né ha posseduto nel corso dell'esercizio partecipazioni in imprese controllate o collegate.

2.2.4 DISAGGIO SU PRESTITI

Non sussiste alcun disaggio su prestiti.

2.2.5 CREDITI E DEBITI

I crediti sono iscritti al valore di presumibile realizzo ottenuto tramite la riduzione del loro valore nominale per un importo corrispondente al fondo svalutazione crediti stimato a fine esercizio.

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

2.2.6 ATTIVITÀ E PASSIVITÀ IN VALUTA

Non sussistono attività o passività in valuta diversa dall'Euro.

2.2.7 RIMANENZE, TITOLI, ATTIVITÀ FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE

Le attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni sono state valutate al costo.

2.2.8 LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE

Sono valutati sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati con ragionevole certezza.

2.2.9 DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le disponibilità liquide sono iscritte in bilancio al valore nominale.

2.2.10 RATEI E RISCONTI ATTIVI E PASSIVI

Sono stati determinati in ragione della quota parte di costi e di ricavi maturati in funzione del periodo di competenza.

2.2.11 IMPOSTE

Le imposte correnti sono calcolate secondo le aliquote e norme vigenti, nel rispetto del d.p.r. 917/86 e del d.lgs. 446/97, in base a una realistica previsione delle basi imponibili.

Nel presente bilancio in ottemperanza al principio contabile n.25 sono state imputate in bilancio le imposte che, pur essendo di competenza di esercizi futuri sono esigibili con riferimento all'esercizio in corso (Imposte anticipate). Tali imposte sono calcolate sul maggior reddito fiscale rispetto al risultato civilistico per effetto di differenze temporanee. Tali imposte sono iscritte nella voce 22 con segno negativo, in quanto concorrono, come precisato dai Principi Contabili, con tale segno ad identificare l'importo delle imposte sul reddito di competenza. Viceversa lo storno delle imposte anticipate del precedente esercizio appare cumulato nella voce 22 con segno positivo.

Il credito complessivo per dette imposte anticipate è iscritto nell'apposita voce dell'attivo dello Stato Patrimoniale. Le imposte anticipate sono state contabilizzate in quanto, come richiesto dal Principio Contabile sopra richiamato, vi è ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Non sussistono nell'attivo crediti per imposte anticipate attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti.

Non si sono verificati nell'esercizio fatti che danno luogo ad imposte che pur di competenza dell'esercizio, si renderanno esigibili solo in esercizi futuri (Imposte differite).

2.2.12 RICAVI E COSTI

I ricavi ed i costi sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza mediante la rilevazione dei relativi ratei e risconti.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi sono riconosciuti in base alla competenza temporale.

2.2.13 GARANZIE, IMPEGNI, RISCHI

Le garanzie e gli impegni sono indicati nei conti d'ordine al loro valore contrattuale.

I rischi, per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono accantonati, secondo criteri di congruità nei Fondi Rischi. Quelli per i quali tale manifestazione è soltanto possibile sono indicati in Nota integrativa.

Non sono indicati i rischi di natura remota.

2.2.14 CREDITI E DEBITI PER CONTRATTI A TERMINE

La società non ha stipulato alcun contratto che preveda l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

2.2.15 IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI DI DURATA INDETERMINATA

Non sussistono immobilizzazioni immateriali di durata indeterminata.

2.2.16 INFORMAZIONI RELATIVE AL “FAIR VALUE” DEGLI STRUMENTI FINANZIARI

La società non possiede strumenti finanziari derivati.

3. NOTE DI COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DI BILANCIO

Di seguito sono esposti i dettagli delle voci dell'attivo e del passivo dello Stato Patrimoniale, dei Ricavi e dei costi del Conto Economico al 31 dicembre 2010 poste a confronto con gli omogenei valori dell'esercizio 2009.

3.1 STATO PATRIMONIALE**3.1.1 ATTIVO****3.1.1.1 Immobilizzazioni Immateriali**

La tabella che segue mostra composizione ed evoluzione delle immobilizzazioni immateriali.

Descrizione	Movimenti precedenti l'inizio dell'esercizio		Movimenti dell'esercizio			
	Costo	Ammortamenti e svalutazioni	%	Acquisizioni	Ammortamenti e rettifiche	Saldo
Costi di impianto e ampliamento	330.446	319.565	20%	0	7.117	3.764
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	154.889	146.001	50%	44.383	31.080	22.191
	45.740	45.740	0%	0	0	0
Altre di cui:	0	0	0	0	0	0
Manutenzione su beni di terzi	72.701	72.701	16,67%	0	0	0
Pannelli fotovoltaici in ammortamento finanziario	5.630.549	281.528	5%	173.980	290.225	5.232.776
Totali	6.234.325	865.535		218.363	328.422	5.258.731

L'incremento dei costi per concessioni è dovuto all'acquisto di licenze software per le attività tecniche ed amministrative.

Le svalutazioni delle concessioni e licenze sono state operate in precedenti esercizi in sede di

conferimento di un ramo aziendale.

L'incremento del costo degli impianti fotovoltaici è originato dalle spese di manutenzione straordinaria sostenute ad inizio del 2010 in riferimento ai pannelli fotovoltaici già operativi.

Gli impianti fotovoltaici sono ammortizzati al 5% in relazione alla durata delle convenzioni stipulate con i Comuni proprietari dei tetti.

Non sussistono immobilizzazioni immateriali di durata indeterminata.

3.1.1.2 Immobilizzazioni materiali

La tabella che segue mostra composizione ed evoluzione delle immobilizzazioni materiali.

Descrizione	Movimenti precedenti l'inizio dell'esercizio		Movimenti dell'esercizio			
	Costo	Ammortamenti e svalutazioni	%	Acquisizioni o dismissioni	Ammortamenti	Saldo
<u>Terreni e Fabbricati</u>						
Terreni	1.228.300	-	-	-	-	1.228.300
Fabbricati non abitativi	6.051.837	1.604.863	3%	-	181.555	4.265.419
	1.439.840	217.908			-	1.221.932
Fabbricati strumentali	3.833.700	1.033.405	3%	-	115.011	2.685.284
		250.000	-	-250.000	-	
	943.000	141.270	-	-	-	801.730
Fabbricati civili	218.931	35.001	3%	-	6.568	177.362

Descrizione	Movimenti precedenti l'inizio dell'esercizio		Movimenti dell'esercizio			
	Costo	Ammortamenti e svalutazioni	%	Acquisizioni o dismissioni	Ammortamenti	Saldo
<u>Impianti e macchinario</u>	69.159	50.870	15%	-	4.711	13.578
<u>Attrezzature industriali e commerciali</u>	52.830	25.047	15%	-	6.122	21.661
<u>Altri beni</u>						
Mobili	123.103	119.222	12%	3.761	1.662	5.980
Macchine elettroniche	184.545	146.531	20%	19.165	13.866	42.649
				-9.102	-8.438	
Automezzi, Autocarri e motocicli	72.295	41.254	25%	20.426	15.528	34.389
				-6.663	-5.113	
Altre	80.562	80.562		15.752	15.752	0
Totali	14.298.102	3.745.933		293.339	347.224	10.498.284

I valori delle aree sulle quali insistono i fabbricati sono esposti separatamente e non costituiscono oggetto di ammortamento. I fondi relativi sono sorti al momento della suddivisione dei valori.

Ai sensi dell'art. 2426 n. 3 del c.c. si evidenzia che la riduzione di valore dell'immobile adibito a sede della società effettuata nei precedenti esercizi non è stata mantenuta in essere a seguito del venir meno dei motivi della rettifica effettuata.

L'incremento dei beni mobili è dovuto ad acquisto di scaffalature e librerie.

Nel corso dell'esercizio sono state rinnovate alcune macchine elettroniche (acquisti per € 19.165 e rottamazioni o cessioni per € 9.102).

Nel corso dell'esercizio è stato ceduto o rottamato un veicolo ed acquistati n. 2 veicoli furgonati per l'attività ispettiva sui cantieri.

Le altre immobilizzazioni sono rappresentate da beni di modico valore. Nel corso dell'esercizio tale posta è incrementata per acquisti in misura pari ad € 15.752.

3.1.1.3 Immobilizzazioni finanziarie

La tabella che segue mostra composizione ed evoluzione delle immobilizzazioni finanziarie.

Descrizione	Saldo all'inizio dell'esercizio	Incrementi	Decrementi	Saldo
Partecipazioni in altre imprese	0	17	0	17
Crediti verso Cassa Depositi e Prestiti per mutui da erogare	581.411	0	26.781	554.630
Crediti verso Inps per Tesoreria TFR	484.584	189.137	2.535	671.186
Depositi cauzionali locazioni sede	9.380	0	0	9.380
Depositi cauzionali su utenze	28.300	0	0	28.300
Altri depositi cauzionali	10.435	1.000	0	11.435
Fondo svalutazione depositi cauzionali	-14.084	0	0	-14.084

Descrizione	Saldo all'inizio dell'esercizio	Incrementi	Decrementi	Saldo
Crediti per interventi edilizi finanziati dalla società	1.883.306	3.956.305	445.738	5.393.873
Totali	2.983.332	4.146.459	475.054	6.654.737

Nel corso dell'esercizio è stata sottoscritta una partecipazione di € 17 nella cooperativa CET fornitura di servizi telefonici ed elettrici della società.

I crediti verso Cassa Depositi e Prestiti per mutui da erogare sono diminuiti in correlazione con l'estinzione anticipata di taluni mutui mediante compensazione con i relativi debiti residui.

Il credito verso l'Inps per TFR deriva dalla riforma del sistema previdenziale e rappresenta l'ammontare versato dalla società nelle casse dell'Ente previdenziale. L'incremento è rappresentato dall'accantonamento dell'anno ed il decremento deriva dall'utilizzo di parte 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 o dei prezzi di vendita degli alloggi. Poiché gli alloggi in discussione non risultano alla chiusura dell'esercizio completati le somme sono state integralmente ascritte alle immobilizzazioni finanziarie come "Crediti per interventi edilizi finanziati dalla società".

La prevista durata dei Crediti verso Comuni a medio lungo termine è illustrata nella seguente tabella.

(Euro)	Saldi al 31/12/2010			
	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Crediti per interventi edilizi finanziati dalla società	1.956.913	335.053	3.101.907	5.393.873

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).

Gli incassi previsti entro i 12 mesi comprendono parte dei contributi della Regione Toscana ancora da incassare (per € 1.656.284).

In ottemperanza all'art. 2361 c.c. si evidenzia che la società non possiede partecipazioni in imprese che comportano una responsabilità illimitata per le obbligazioni delle medesime.

Si dà atto che la società non possiede, neppure tramite società fiduciarie o per interposta persona, partecipazioni in imprese controllate e collegate.

3.1.1.4 Crediti

La composizione dei crediti è la seguente:

(Euro)	Saldi al 31/12/2010			
	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
crediti vs. clienti per fatture emesse	3.901.790			3.901.790
crediti vs. clienti per fatture da emettere	1.028.719			1.028.719
Fondo svalutazione crediti vs. clienti	-382.564			-382.564
crediti tributari	461.111			461.111
crediti per imposte anticipate	368.090			368.090
crediti vs. altri	1.270.745			1.270.745
Fondo svalutazione crediti vs. altri	-1.192.836			-1.192.836
Totale	5.455.055			5.455.055

Il fondo svalutazione crediti si è ridotto di € 57.959 rispetto al precedente esercizio.

Il fondo svalutazione crediti diversi è incrementato per effetto dell'accantonamento dell'esercizio.

Saldo al 31/12/09	Accantonamento	Utilizzo	Saldo al 31/12/10
954.269	238.567	0	1.192.836

La composizione dei crediti tributari (tutti esigibili entro 12 mesi) è la seguente:

(Euro)	Saldi al 31/12/10	Saldi al 31/12/09	Variazioni
Crediti per acconti Ires	313.477	348.408	-34.931
Crediti per acconti Irap	117.263	109.385	7.878
Crediti per ritenute su c/c bancari e postali	30.371	34.021	-3.650
Altri crediti fiscali	0	586	-586
Totale	461.111	492.400	-31.289

I crediti verso altri sono composti come di seguito evidenziato.

(Euro)	Saldi al 31/12/10	Saldi al 31/12/09	Variazioni
Crediti v/Federcasa per commissioni e consigli direttivi	1.593	5.558	-3.965
Acconti a fornitori per servizi	46.060	28.527	17.533
Anticipazioni ai Comuni clienti	28.853	74.484	-45.631
Crediti v/Poste Italiane s.p.a.	1.192.836	1.192.836	0
Altri crediti	1.401	0	1.401
Arrotondamenti	2	0	2
Fondo svalutazione crediti v/altri	-1.192.836	-954.269	-238.567
Totale	77.909	347.136	-269.227

Il credito di € 1.192.836 verso Poste Italiane s.p.a. deriva da una truffa subita dalla stessa “Poste Italiane S.p.A.”, a fronte della quale quest’ultima ha indebitamente ridotto il saldo del c/c di Casa S.p.A. per l’ammontare relativo.

Pur mantenendo la propria valutazione sull’esito positivo della controversia, per massima

prudenza il Consiglio di Amministrazione ha ulteriormente incrementato il fondo svalutazione al 100% del credito vantato nei confronti di Poste Italiane S.p.A.

L'accantonamento operato nel 2010 risulta pari al 20% del valore nominale del credito (pari all'accantonamento del precedente esercizio). La percentuale di accantonamento è considerata altamente prudentiale stante l'evoluzione del procedimento.

Saldo al 31/12/09	Accantonamento	Utilizzo	Saldo al 31/12/10
954.269	238.567	-	1.192.836

3.1.1.5 Attività finanziarie non immobilizzate

Le attività finanziarie non immobilizzate al 31/12/10 sono pari a € 1.500.000 e sono rappresentate da obbligazioni bancarie sottoscritte dalla società. La posta non ha subito variazioni nel corso dell'esercizio. Gli interessi prodotti dall'investimento sono accreditati su c/c ordinari.

3.1.1.6 Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
14.985.196	11.443.371	3.541.825

L'incremento della voce di bilancio è dovuto in parte all'incremento delle liquidità aziendali per effetto dell'incasso dei mutui contratti con istituti di credito per il finanziamento di interventi edilizi per i quali la società aveva nel precedente esercizio sostenuto gli esborsi (€ 1,4 milioni circa) ed in parte (€ 2,1 milioni circa) alle maggiori liquidità presenti al 31/12/10 sul conto corrente postale sul quale affluiscono in massima parte somme di proprietà dei Comuni clienti (canoni di locazione e rimborsi spese). Somme che sono quindi incassate dalla società in nome e per conto dei medesimi

A fronte di tale conto corrente postale è appostato in contabilità un conto di debito nei confronti dei Comuni clienti.

Le disponibilità liquide sono pertanto costituite da:

(Euro)	Saldo al 31/12/10	Saldo al 31/12/09	Variazioni
Depositi bancari	7.932.610	5.743.624	2.188.986
Depositi postali	7.044.073	5.691.244	1.352.829
Denaro e valori in cassa	8.513	8.503	10
Totale	14.985.196	11.443.371	3.541.825

3.1.1.7 Ratei e Risconti attivi

I ratei ed i risconti attivi sono variati come di seguito esposto.

(Euro)	Saldi al 31/12/2010	Saldi al 31/12/2009	Variazioni
Ratei attivi	3.197	2.431	766
Totale Ratei	3.197	2.431	
Risconti su premi assicurativi	12.780	10.839	1.941
Risconti su abbonamento a riviste	3.628	3.549	79
Altri risconti attivi	1.025	2.008	-983
Totale Risconti	17.433	16.396	
Totale Ratei e Risconti	20.630	18.827	1.803

I ratei attivi attengono agli interessi maturati sulle obbligazioni bancarie possedute dalla società.

I risconti attivi 2010 sono così costituiti:

- ✍ € 12.780 riguardano polizze varie (furto, elettronica, tutela giudiziaria, infortuni conducenti, assicurazione stabili, generale civile);
- ✍ € 3.628 si riferiscono ad abbonamenti per riviste tecniche e giuridiche;
- ✍ € 1.025 sono relativi a costi condominiali ed a spese diverse.

3.1.2 PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

3.1.2.1 Patrimonio Netto

I movimenti e la composizione del patrimonio netto sono esposti nella tabella che segue.

(Euro)	Saldo al 31/12/09	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/10
CAPITALE	9.300.000	-	-	9.300.000
RISERVA DA SOPRAPREZZO AZIONI	53.231	-	-	53.231
RISERVA LEGALE	229.915	24.014	-	253.929
ALTRE RISERVE	524.069	-	-	524.069
UTILI (PERDITE) A NUOVO	0	-	-	0
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	480.285	390.114	480.285	390.114
Totale	10.587.500	414.128	480.285	10.521.343

Il capitale sociale è composto esclusivamente da n. 9.300.000 azioni ordinarie del valore nominale di € 1.

La società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titoli o valori simili ad essi, strumenti finanziari né tanto meno ha beneficiato di finanziamenti dei soci.

La società non ha patrimoni destinati ai sensi dell'art. 2447 septies c.c.

La società non ha beneficiato di Finanziamenti destinati a specifici affari.

L'incremento della riserva legale è dovuto all'accantonamento del 5% degli utili dell'esercizio 2009.

Le variazioni dell'utile di esercizio sono dovute alla distribuzione dell'utile 2009 agli azionisti previo accantonamento alla riserva legale nonché all'utile dell'esercizio 2010.

Non sussistendo utili e perdite su cambi non realizzati non vi è necessità di vincolare le riserve a copertura dei medesimi.

Si evidenzia che non sussistendo costi dedotti in dichiarazione dei redditi ma non imputati a

conto economico, non vi sono vincoli di natura fiscale per la distribuzione di riserve.

Nella tabella sotto sono riportate nel dettaglio le riserve di capitale e di utili costituenti il patrimonio netto della società e la relativa quota disponibile.

Descrizione	Saldo al	Possibilità di utilizzo	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
	31/12/10			per copertura perdite	per altre ragioni
<u>Riserve di capitale</u>					
Riserve per azioni proprie	0	Nessuna			
Riserve per azioni o quote di società controllante	0	Nessuna			
Riserva da sovrapprezzo azioni	53.231	A, B, C	53.231		
Riserva legale	253.929	C	253.929		
Riserve di capitale	67.885	A, B, C	67.885		
Altre riserve	456.184(1)	A, B, C	456.184		
(1) Quota non distribuibile	3.764				
<i>A = per aumento di capitale; B = per copertura perdite; C = per distribuzione ai soci;</i>					
<i>(1) Rappresenta la quota non distribuibile destinata a copertura dei costi pluriennali non ancora ammortizzati (art.2426 n.5 c.c.)</i>					

3.1.2.2 Fondi per rischi ed oneri

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
771.558	673.994	97.564

La posta in oggetto è così composta:

Descrizione	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
Fondo cause in corso	117.025	165.025	-48.000
Fondo contributi Minori Inps	654.533	508.969	145.564
Totali	771.558	673.994	97.564

Il fondo cause in corso è stato costituito in sede di stima del ramo aziendale ATER di Firenze conferito in società ed è destinato alla copertura di eventuali futuri oneri connessi a contenziosi. Il fondo è stato ridotto nell'esercizio 2010 di € 48 mila per effetto della chiusura in via transattiva di una controversia con un fornitore.

Il fondo contributi Minori Inps creato negli scorsi esercizi è stato mantenuto in bilancio poiché la sentenza di secondo grado favorevole alla società in relazione alla debenza dei c.d. contributi minori (malattia, contributo cassa integrazione, maternità, etc..) è stata impugnata dall'Inps presso la Corte di Cassazione ed alla data di predisposizione dello stesso non è ancora stata fissata l'udienza di discussione. Tale fondo viene inoltre annualmente aggiornato per tener conto dei contributi minori che sarebbero dovuti qualora l'esito finale del contenzioso fosse sfavorevole.

3.1.2.3 Fondo T.F.R.

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
1.522.453	1.282.170	240.283

Il fondo T.F.R. è determinato sulla base delle competenze maturate da tutti i dipendenti in base alla legge, degli accordi sindacali e dei contratti collettivi di lavoro. In particolare esso 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.

Esso si è movimentato ed è variato nell'esercizio come segue:

Saldo al 31/12/09	Accantonamento	Utilizzo	Saldo al 31/12/10
1.282.170	265.731	-25.448	1.522.453

L'utilizzo del fondo è principalmente rappresentato da liquidazioni del TFR a favore di un dipendente (€ 18.316), dall'imposta sostitutiva sul TFR per € 3.338, dalla quota di accantonamento a carico Inps (€ 3.794).

Si evidenzia che taluni dipendenti hanno optato per conferire i propri accantonamenti di fine rapporto a fondi di previdenza esterni. Le somme annualmente maturate, complessivamente pari ad € 30.586, pur essendo iscritte tra i costi per accantonamento TFR non incrementano pertanto il relativo fondo.

Viceversa il costo per accantonamento TFR al netto dei contributi versati alle citate gestioni previdenziali complementari (€ 249.970) è ridotto rispetto all'incremento del fondo per effetto della rivalutazione sul TFR a carico dell'Inps (€ 14.190) e di altre rettifiche (€ 1.570).

3.1.2.4 Debiti

L'allocazione geografica dei debiti riguarda solamente l'Italia.

La voce debiti è così composta per scadenza:

(Euro)	Saldi al 31/12/2010			
	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
debiti verso banche	1.151.452	2.647.198	7.202.457	11.001.107
debiti verso fornitori	4.280.432			4.280.432
debiti tributari	495.898			495.898
debiti verso istituti previdenziali	147.254			147.254
altri debiti	14.924.983	695.331		15.620.314
Totali	21.000.019	3.342.529	7.202.457	31.545.005

Nella tabella seguente sono evidenziati i medesimi valori raffrontati con quelli dell'esercizio 2009:

(Euro)	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
Debiti verso banche (correnti e non)	11.001.107	9.035.478	1.965.629
Debiti verso fornitori			
Debiti verso fornitori per fatture ricevute	3.112.998	2.925.288	187.710
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	1.167.434	1.176.101	-8.667
Debiti tributari			
Debito per IRES	283.417	347.498	-64.081
Debito per IRAP	113.624	117.263	-3.639
Ritenute IRPEF dipendenti	57.250	72.986	-15.736
Ritenute IRPEF su redditi di lavoro autonomo	18.732	5.988	12.744
IVA c/liquidazioni a debito	14.435	51.710	-37.275
Altri debiti verso l'Erario	8.439	0	8.439
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
Debiti verso INPS	52.256	46.189	6.067
Debiti verso INAIL	150	1.506	-1.356
Debiti verso Enpdep, Inpdap, Fondi previdenziali	94.848	5.518	89.330
Altri debiti			
Debiti verso Comuni per Poste Italiane Spa c/c	8.232.216	6.880.708	1.351.508
Debiti verso Comuni per Interventi finanziati	4.779.508	2.024.469	2.755.039
Debiti verso Comuni per cessionari alloggi	510.393	622.455	-112.062
Fondo sociale ex art.32 bis L.R.T.96/96	11.632	11.632	0
Fondo sociale ex art.29 L.R.T. 96/96	0	0	0
Debiti verso dipendenti	545.036	471.825	73.211
Debiti verso sindacati inquilini	1.202	1.615	-413
Debiti verso Regione per G.S. vincolati	542.414	474.612	67.802

(Euro)	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
Debiti verso Regione per G.S. non vincolati	79.257	90.457	-11.200
Debiti verso Comuni per interventi programma affitti	0	39.418	-39.418
Debiti verso Comuni per estinzione diritti di prelazione	113.105	288.792	-175.687
Altri Debiti esigibili entro esercizio successivo	110.219	61.047	49.172
Depositi cauzionali	695.331	643.267	52.064
Arrotondamenti	2	2	0
Totale	31.545.005	25.395.824	6.149.181

Ai sensi dell'art. 2423 ter c.c. si evidenzia che rispetto al precedente esercizio si sono riclassificati a debiti verso dipendenti dalla voce debiti verso fornitori € 471.825. Il debito al 31/12/10 di € 545.036 è rappresentato da premi di produttività e compensi ex L. 109/94 e relativi contributi.

I debiti verso banche non correnti sono rappresentati sia dai mutui rientranti nel ramo aziendale dell'ATER di Firenze conferito in società e relativi alla costruzione di immobili di ERP che non hanno costituito oggetto di conferimento in società che da mutui stipulati dalla società in momento successivo 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 cemento-amianto e alla contestuale installazione di impianti fotovoltaici (programma Out amianto – IN fotovoltaico) in alcuni dei Comuni soci.

L'incremento dei debiti verso le banche deriva dalla stipula di mutui per circa € 1,9 milioni per finanziare interventi di costruzione di alcuni Comuni soci.

I debiti verso i Comuni per poste Italiane spa c/c rappresentano le somme liquide di proprietà degli stessi Enti depositate sul conto corrente postale intestato alla società. La posta in oggetto trova sostanziale corrispondenza nella somma tra il saldo creditorio del c/c postale ed il credito verso Poste Italiane S.p.A. per la truffa subita da tale ente (€ 1.192.836).

I debiti verso la Regione Toscana per Gestione Speciale non vincolati attengono alle funzioni svolte dal soggetto gestore ERP per conto degli enti pubblici preposti al funzionamento del sistema di Edilizia Residenziale Pubblica in Toscana.

3.1.2.5 Ratei e Risconti Passivi

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
12.274	12.035	239

La voce in oggetto è interamente costituita da un risconto passivo inerente un affitto riscosso in via anticipata.

3.2 CONTI D'ORDINE

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
900.099	3.874.791	-2.974.692

Il valore dei conti d'ordine al 31/12/10 è costituito da:

- Fideiussioni prestate a favore del Comune di Firenze per Oneri di urbanizzazione relativi agli interventi in Firenze, località Giuncoli (€ 638.600);
- Fideiussioni prestate a favore del Comune di Firenze per Oneri di urbanizzazione relativi agli interventi in Firenze, località Pontignale (€ 17.454);
- Beni di terzi gestiti dalla società per complessivi € 244.045;

La significativa variazione dell'ammontare dei conti d'ordine è dovuta all'estromissione delle fideiussioni prestate a terzi nell'interesse di Casa S.p.A. da altri soggetti come meglio precisato di seguito.

Non sono indicati nei conti d'ordine le garanzie prestate nell'interesse della società:

- da parte di alcuni Comuni soci (o di società da essi partecipate) a favore di istituti di credito mutuanti (garanzie ipotecarie su immobili per complessivi € 7,6 milioni e garanzie fideiussorie per complessivi € 600 mila) in relazione a nuove costruzioni finanziate a mezzo mutui e realizzate nei Comuni medesimi;
- da parte di istituto di credito a favore della Cassa Depositi e Prestiti per mutui edilizi.

Tali fidejussioni, in scadenza al 31/12/10, sono state rinnovate per un ulteriore anno (sino al 31/12/2011) per garantire mutui con debito residuo complessivo di € 672.012;

- da parte di istituti di credito a favore dell'Agenzia delle Entrate in relazione a rimborsi Iva ottenuti dalla società (€ 26.535);
- da parte di istituti di credito a favore dell'Agenzia del Territorio (€ 7.366);

3.3 CONTO ECONOMICO

In considerazione dell'analitica esposizione nel conto economico dei componenti positivi e negativi di reddito e dei precedenti commenti alle voci dello Stato Patrimoniale limiteremo le successive analisi alle sole poste principali.

3.3.1 VALORE DELLA PRODUZIONE

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
42.062.166	36.170.712	5.891.454

L'aumento del valore della produzione è principalmente determinato dalla crescita dei ricavi per ribaltamento dei costi sostenuti per conto dei Comuni clienti e trova corrispondenza in un analogo incremento dei costi.

3.3.1.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Sia nel 2009 che nel 2010 i ricavi delle vendite e prestazioni sono stati realizzati interamente in Toscana (Centro Italia).

(Euro)	Saldo al 31/12/10	Saldo al 31/12/09	Variazioni
Ricavi da attività di amministrazione di immobili di terzi	4.271.303	4.137.786	133.517
Ricavi tecnici da servizi di progettazione e direzioni lavori nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie	1.329.897	1.451.673	-121.776

(Euro)	Saldo al 31/12/10	Saldo al 31/12/09	Variazioni
Ricavi di affitto ed usufrutto di immobili	634.140	643.102	-8.962
Altri ricavi tipici	240.485	208.703	31.782
Ricavi per ribaltamento costi a carico dei Comuni clienti	34.730.693	29.030.977	5.699.716
Totale	41.206.518	35.472.241	5.734.277

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 nostra società opera per conto dei Comuni clienti ma in nome proprio. E' l'aumento di tali ricavi (corrispondente ad un analogo aumento dei costi) la causa dell'aumento dei ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi.

I ricavi operativi della società, al netto dei ricavi per ribaltamento costi sui Comuni risultano sostanzialmente stabili come si evince dalla tabella di seguito esposta.

(Euro)	Saldo al 31/12/10	Saldo al 31/12/09	Variazioni
Ricavi dell'attività operativa escluso quelli per ribaltamento costi a carico dei Comuni clienti	6.475.825	6.441.264	34.561

In particolare risultano in lieve crescita i ricavi derivanti dall'attività di gestione immobiliare (per effetto degli adeguamenti istat e dell'aumento del numero di immobili gestiti). Appaiono invece in lieve flessione i ricavi derivanti dall'attività di progettazione e direzione lavori e quelli da affitto degli immobili per effetto dei lavori di ristrutturazione di alcune unità immobiliari a reddito.

3.3.1.2 Altri ricavi e proventi

I ricavi in oggetto sono così composti:

	Saldo al 31/12/10	Saldo al 31/12/09	Variazioni
Ricavi da vendita di energia elettrica (fotovoltaico)	88.028	59.959	28.069
Contributi per vendita di energia fotovoltaica	235.448	473.482	-238.034
Sopravvenienze attive	319.415	23.649	295.766
Plusvalenze da alienazione	1.570	2.187	-617
Risarcimenti assicurativi	0	4.450	-4.450
Altri ricavi	211.187	134.744	76.443
Totali	855.648	698.471	157.177

Nell'esercizio 2010 i ricavi derivanti dalla vendita dell'energia elettrica prodotta dagli impianti fotovoltaici realizzati sui tetti degli immobili di alcuni Comuni soci sono incrementati rispetto all'esercizio 2009 per effetto della piena operatività di tutti gli impianti nell'intero anno solare.

I contributi in conto esercizio ricevuti dalla società in relazione alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche appaiono minori rispetto all'esercizio 2009 in parte per il venir meno del contributo della Regione Toscana (di € 85.000 nel 2009) e per effetto del fatto che al precedente esercizio erano stati imputati contributi inerenti la fase di avvio dell'attività.

I contributi inerenti la costruzione e ristrutturazione di immobili erogati dalla Regione Toscana non costituiscono ricavi della società in quanto diretti ai Comuni soci proprietari degli stessi immobili.

Le sopravvenienze attive sono in massima parte rappresentate dal ricavo generato per effetto dello storno del fondo svalutazione sede (€ 250 mila) e per la parte residua derivanti dallo storno di debiti pregressi risultati non dovuti.

La plusvalenza si è originata per effetto della cessione di un veicolo aziendale.

3.3.2 COSTI DELLA PRODUZIONE

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
41.701.686	35.954.115	5.747.571

L'aumento dei costi della produzione è principalmente determinato dall'aumento dei costi sostenuti in nome della società ma per conto dei Comuni clienti.

3.3.2.1 Acquisti di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

I costi in oggetto sono rappresentati dai materiali di consumo ridottisi da € 13.028 del 2009 ad € 11.627 del 2010.

3.3.2.2 Spese per servizi

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
36.335.233	30.491.472	5.843.761

Ai sensi dell'art. 2423 ter c.c. si evidenzia che rispetto al precedente esercizio si sono riclassificati i costi per iscrizione ad albi professionali dei dipendenti dalla voce spese per servizi ad altri costi per il personale per € 3.058.

I costi per servizi, classificati in ordine decrescente e confrontati con quelli del 2009, sono composti come di seguito evidenziato.

(Euro)	31/12/10	31/12/09	Variazioni
Costi su immobili dei comuni e costi per inquilini	34.730.693	28.939.545	5.791.148
Consulenze esterne	589.074	580.974	8.100
Spese postali	187.103	172.776	14.327
Assicurazioni	104.733	91.384	13.349
Collaborazioni coordinate/a progetto	106.881	62.830	44.051

(Euro)	31/12/10	31/12/09	Variazioni
Pubblicità, sponsorizzazioni, rappresentanza(*)	89.242	118.203	-28.961
Costo amministratori	96.311	100.590	-4.279
Costi di gestione e manutenzione immobili demaniali	69.624	83.396	-13.772
Spese e contratti di manutenzione	65.700	71.810	-6.110
Costi autovetture e pedaggi	56.984	52.703	4.281
Costo collegio sindacale	52.235	52.733	-498
Spese telefoniche	36.810	36.222	588
Spese per pulizia	33.426	34.486	-1.060
Studi, Ricerche, Aggiornamenti, Convegni	29.970	25.298	4.672
Riscaldamento	23.375	19.744	3.631
Energia elettrica	17.182	14.828	2.354
Spese gestione impianti fotovoltaici	13.953	12.272	1.681
Spese istruttoria fidi	13.000	0	13.000
Spese Legge 626, visite mediche	9.057	10.070	-1.013
Altre spese	4.142	5.915	-1.773
Oneri bancari	3.440	3.256	184
Acqua	2.298	2.437	-139
Totale	36.335.233	30.491.472	5.843.761

(*) € 440 destinati all'acquisto di Biglietti augurali dell'Unicef.

L'aumento dei costi per servizi è dovuto per la quasi totalità all'incremento dei costi inerenti gli immobili sostenuti per conto dei Comuni.

L'incremento effettivo dei costi operativi della società è pari ad € 52.613 come si evince dalla tabella che segue.

(Euro)	31/12/10	31/12/09	Variazioni
Spese per servizi escluso i costi su immobili dei comuni e costi per inquilini	1.604.540	1.551.927	52.613

3.3.2.3 Costi per il godimento di beni di terzi

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
84.289	85.067	-778

I costi in oggetto sono rappresentati dai canoni di locazione di alcuni uffici ubicati contigualmente rispetto all'immobile di proprietà della società (€ 60.365 rispetto ad € 59.818 del 2009) e da costi di noleggio di macchine elettroniche (€ 23.924 rispetto ad € 25.249 del 2009).

La società non possiede beni in virtù di contratti di locazione finanziaria per i quali si preveda il trasferimento all'utilizzatore dei rischi e benefici connessi all'uso del bene ed il diritto di riscatto al termine del periodo di locazione.

La società non ha concluso contratti di sale and lease back.

3.3.2.4 Costi per il personale

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
4.033.675	4.047.494	-13.819

Ai sensi dell'art. 2423 ter c.c. si evidenzia che rispetto al precedente esercizio si sono riclassificati i costi per iscrizione ad albi professionali dei dipendenti dalla voce spese per servizi ad altri costi per il personale per € 3.058.

Sono così composti:

(Euro)	Saldo al 31/12/10	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
Salari e stipendi	2.852.370	2.883.410	-31.040
Oneri sociali	897.691	899.090	-1.399
Tfr	280.556	261.936	18.620
Altri costi	3.058	3.058	0
Totale	4.033.675	4.047.494	-13.819

La riduzione del costo del personale deriva dalla sostituzione di dipendenti con maggiore anzianità con nuovi occupati con profili retributivi più bassi.

Si evidenzia che solo una parte, pari ad € 261.936, dei costi maturati per il trattamento di fine rapporto è stata destinata all'omonimo fondo tenuto presso la società, mentre la restante parte pari ad € 30.586 è stata destinata ai fondi integrativi previsti per legge.

I dipendenti impiegati in media nell'esercizio sono stati n. 74.

Al 31/12/10 i dipendenti in forza erano pari a 74 unità. Le variazioni nella composizione del personale sono sintetizzate nella sottostante tabella.

Occupati	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Dirigenti	3	3	-
Quadri	4	4	-
Impiegati (*)	67	66	1
(*) di cui part time	8	6	2
Totale	74	73	1

3.3.2.5 Ammortamenti

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
689.197	672.061	17.136

Sono lievemente incrementati sia i costi di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali (passate da € 318.210 nel 2009 ad € 328.422 nel 2010) che quelli delle immobilizzazioni materiali (passate da € 353.851 del 2009 ad € 360.775 del 2010) .

Per il dettaglio sulle singole categorie di oneri pluriennali e di cespiti si rimanda all'analisi delle immobilizzazioni.

3.3.2.6 Svalutazione delle immobilizzazioni

Il fondo svalutazione sede di € 250.000 è stato stornato per effetto del venir meno delle condizioni che ne avevano determinato la costituzione.

3.3.2.7 Accantonamento perdite su crediti

Pur mantenendo la propria valutazione sull'esito positivo della controversia, per massima prudenza il Consiglio di Amministrazione ha accantonato ad un fondo svalutazione il residuo 20% del credito vantato nei confronti di Poste Italiane S.p.A.. Per il dettaglio sugli accantonamenti per perdite su crediti si rimanda all'analisi svolta commentando la posta dell'attivo.

3.3.2.8 Accantonamento per rischi

Non sono stati stanziati fondi ulteriori rispetto al precedente esercizio per contenziosi. Per il dettaglio sulla riduzione del fondo passività potenziali si rimanda all'analisi svolta commentando la posta patrimoniale.

3.3.2.9 Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione riguardano costi di natura eterogenea e la loro composizione è riassunta nella tabella di seguito esposta.

(Euro)	Saldo al 31/12/10	Saldo al 31/12/09	Variazioni
Imposte e tasse			
ICI	62.535	63.219	-684
Altre imposte	39.924	64.798	-24.874
Minusvalenze			
Minusvalenze realizzate ordinarie	514	-	514
Sopravvenienze passive			
Sopravvenienze passive ordinarie	18.019	38.889	-20.870
Altri oneri			
Contributi ad associazioni sindacali e di categoria dovute in base a delibera dell'associazione	50.086	58.936	-8.850
Oboli	-	-	
Spese diverse	138.020	132.584	5.436
Totale	309.098	358.426	-49.328

Le spese diverse sono principalmente (per € 64 mila) costituite da spese per bolli ed eliocopie relative a gare di appalto, Spese di Registrazione di contratti di appalto o verbali di gara, costi dei Servizi Catastali (anche Telematici).

La residua parte delle spese diverse è principalmente imputabile a costi per sanzioni (€ 49 mila circa), per condoni edilizi (€ 12 mila circa) e imposte per rinnovo fidejussioni (€ 7 mila circa).

3.3.2.10 Differenza tra Valore e Costi della produzione

L'aumento della differenza tra valore e costi della produzione è influenzato solo marginalmente dagli incrementi dei ricavi deriva infatti essenzialmente da variazioni di segno opposto nei costi della produzione.

3.3.2.11 Proventi ed Oneri finanziari

I proventi ed oneri finanziari sono composti come di seguito evidenziato.

(Euro)	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
Contributi in conto esercizio per interessi e capitale (Comuni+Stato)	960.400	931.374	29.026
Interessi attivi bancari	61.874	75.171	-13.297
Interessi su obbligazioni	12.601	25.747	-13.146
Interessi attivi diversi	139.388	20.087	119.301
Interessi passivi su mutui	-646.751	-380.804	-265.947
Oneri finanziari per rimborso interessi attivi ai Comuni	-17.133	-24.769	7.636
Altri interessi passivi	-86	-264	178
Oneri per anticipata estinzione mutui	-15.470	0	-15.470
Totale	494.823	646.542	-151.719

I contributi sono riferiti ai mutui accollati alla società in sede di conferimento del ramo aziendale dell'ATER di Firenze le cui rate scadute nel 2009 sono state rimborsate alla società dai Comuni clienti per la quota non coperta dai contributi statali.

L'incremento dei contributi origina dall'estinzione anticipata di alcuni mutui con corrispondente rimborso ad opera dei Comuni interessati.

La contrazione degli interessi attivi bancari e degli oneri per rimborso interessi attivi ai Comuni deriva dalle minori giacenze medie dell'esercizio e dalla contrazione dei tassi di interesse. Tale contrazione è alla base anche della riduzione degli interessi attivi su obbligazioni.

L'incremento degli interessi attivi diversi e degli interessi passivi su mutui è originato dalle operazioni di finanziamento degli impianti fotovoltaici e delle nuove costruzioni ad opera della società.

Nel corso dell'esercizio la società ha sostenuto anche costi per estinzione anticipata di alcuni mutui della Cassa Depositi e Prestiti.

3.3.2.12 Proventi ed Oneri Straordinari

I proventi e gli oneri straordinari sono composti come di seguito evidenziato.

(Euro)	Saldo al 31/12/10	Saldo al 31/12/09	Variazioni
Proventi straordinari	1	0	1
Oneri straordinari	-76.671	-3	-76.668
Totale	-76.670	-3	-76.667

La totalità degli oneri straordinari è rappresentata da costi per scatti di anzianità riconosciuti per il passato ai dipendenti a seguito di trattativa sindacale.

3.3.2.13 Imposte sul reddito di esercizio, imposte anticipate

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono composte come di seguito evidenziato.

Imposta	Saldo al 31/12/10	Saldo al 31/12/09	Variazioni
IRES	283.417	347.498	-64.081
IRAP	113.624	117.263	-3.639
Totale imposte correnti	397.041	464.761	-67.720
Imposte anticipate	-8.523	-81.910	73.387
Imposte differite	0	0	0
Totale imposte differite ed anticipate	-8.523	-81.910	73.387
Totale imposte	388.518	382.851	5.667

Di seguito la riconciliazione dei risultati civilistici con gli imponibili Ires ed Irap.

Riconciliazione tra risultato economico di bilancio e reddito imponibile

Descrizione	Importo	Imponibile	Imposta
Risultato prima delle Imposte	778.633	778.633	
Onere fiscale teorico (27,5%)			214.124
<u>Differenze che non si riverseranno nei periodi futuri</u>			
<u>Variazioni in aumento</u>			
Quota non deducibile delle spese di rappresentanza	2.922		
Spese telefonia	8.807		
Ammortamenti autovetture	4.099		
Spese su autovetture	8.828		
Multe e sanzioni	62.596		
Costi inerenti gli immobili non strumentali	14.332		
Ammortamenti inerenti immobili non strumentali	6.568		
Ammortamenti sistemi telefonici	244		
Imposta comunale sugli immobili (ICI)	62.535		
Sopravvenienze passive indeducibili	18.019		
<u>Variazioni in diminuzione</u>			
Deduzione del 10% dell'Irap pagata nell'esercizio	-12.150		
Deduzione forfetaria su canoni di locazione alloggi abitativi e demaniali	-3.864		
Sopravvenienze attive non imponibili	-198		
Plusvalenze non imponibili	-628		
Totale		172.108	
<u>Differenze temporanee deducibili in periodi successivi</u>			
Interessi passivi eccedenti il 30% del R.O.L.	140.617		
Accantonamento perdite su crediti	238.567		
Totale		379.184	
<u>Rigiro delle differenze temporanee da periodi precedenti</u>			
Spese di rappresentanza rateizzate dell'esercizio 06	-638		
Spese di rappresentanza rateizzate dell'esercizio 07	-680		
Storno fondo manutenzione sede	-250.000		
Storno fondo passività potenziali	-48.000		
Totale		-299.318	
Reddito imponibile IRES ante perdite		1.030.608	
Utilizzo perdite fiscali precedenti esercizi		0	
Reddito imponibile IRES		1.030.608	
IRES 27,50%			283.417
IRES anticipata su esercizi successivi			-368.064
Storno IRES anticipata in precedenti esercizi			349.739
Imposta netta del periodo			265.093

Riconciliazione tra Valore della Produzione del Bilancio in formato CE e base imponibile Irap

Descrizione	Importo	Imponibile	Imposta
Differenza tra valore e costi della produzione		360.480	
troncamenti CE		-2	
Onere fiscale teorico 3,44%			12.401
Costi della produzione non rilevanti ai fini IRAP			
Spese per il personale	4.033.675		
Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circ.te	238.567		
		4.272.242	
Ricavi della produzione non rilevanti ai fini IRAP			
Storno fondo svalutazione sede	-250.000		
Sopravvenienze attive su costi personale ed interessi	-34.362		
		-284.362	
Rettifiche Irap			
Compensi e contributi collaboratori coordinati ed a progetto	106.881		
Compensi e contributi amministratori	58.912		
Imposta comunale sugli Immobili (ICI)	62.535		
Sanzioni	62.333		
Sopravvenienze passive non deducibili	18.019		
Rettifiche derivanti dalla precedente normativa Irap			
Spese di rappresentanza rateizzate dell'esercizio 06	-638		
Spese di rappresentanza rateizzate dell'esercizio 07	-680		
Deduzioni Art. 11 d.lgs. 446/97			
Premi Inail	-28.101		
Deduzione per dipendente a tempo indeterminato (art. 11, c.1, lett. a) n.2 d.lgs. 446/97)	-299.000		
Deduzione per dipendente a tempo indeterminato Regioni del Sud (art. 11, c.1, lett. b) n.2 d.lgs. 446/97)	0		
Contributi previdenziali e ass.li dipendenti a tempo indeterminato (art. 11, c.1, lett. a) n.4 d.lgs. 446/97)	-825.979		
Alternative, per ciascun dipendente, a:			
Spese per Apprendisti, Disabili, CFL, personale addetto alla R&S (art. 11, c.1, lett. c) n.5 d.lgs. 446/97)	-199.629		
		-1.045.347	
Base imponibile al fine del conteggio deduzione forfetaria		3.303.011	
Deduzione forfetaria Irap (art. 11, c.4 bis d.lgs. 446/97)	0		
		0	
Reddito imponibile IRAP		3.303.011	
Reddito imponibile - IRAP Regione Toscana	3,44%	3.303.011	113.624
IRAP totale			113.624
IRAP anticipata su esercizi successivi			-27
Storno IRAP anticipata in precedenti esercizi			9.828
Storno IRAP differita in precedenti esercizi			0
Imposta netta del periodo			123.425

Le imposte anticipate rappresentato un ricavo in quanto costituiscono il saldo tra lo storno (costo) delle imposte anticipate del 2009 (€ 359.567) e l'accantonamento ad imposte anticipate (ricavo) del 2010 (€ 368.090).

Le differenze temporanee che hanno concorso nel loro complesso a determinare la base di calcolo delle imposte anticipate sono le seguenti:

	Esercizio chiuso il	31/12/10		
	Ammontare differenze temporanee	Effetto fiscale (aliquota 31,40%)		
		Ires	Irap	Totale
		27,50%	3,90%	31,40%
Imposte anticipate				
Spese di rappresentanza rateizzate dell'esercizio 07	680	186	27	213
Accantonamento al fondo svalutazione crediti ecc.	1.197.116	329.207	0	329.207
Interessi passivi eccedenti il 30% del R.O.L.	140.617	38.670	0	38.670
Totale imposte anticipate		368.063	27	368.090

	Esercizio chiuso il	31/12/09		
	Ammontare differenze temporanee	Effetto fiscale (aliquota 31,40%)		
		Ires	Irap	Totale
		27,50%	3,90%	31,40%
<i>Imposte anticipate</i>				
Spese di rappresentanza rateizzate dell'esercizio 05	638	176	25	200
Spese di rappresentanza rateizzate dell'esercizio 06	1.360	374	53	428
Accantonamento al fondo svalutazione crediti eccedente	958.547	263.600		263.600
Accantonamento al fondo cause in corso	48.000	13.200		13.200
Accantonamento al fondo svalutazione sede	250.000	68.750	9.750	78.500
Altre riprese	13.234	3.639		3.639
Totale imposte anticipate		349.739	9.828	359.567

Non sussistono nell'attivo crediti per imposte anticipate attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti.

Non si sono verificati nell'esercizio fatti che danno luogo ad imposte che pur di competenza dell'esercizio, si renderanno esigibili solo in esercizi futuri (Imposte differite).

3.3.2.14 Risultato di esercizio

Rappresenta la differenza tra i ricavi ed i costi d'esercizio e consiste in un utile di Euro 390.114 rispetto all'utile dell'esercizio precedente pari ad Euro 480.285.

4. ALTRE INFORMAZIONI

Al 31 dicembre 2010 nessun credito e debito iscritto in bilancio è assistito da garanzie reali sui beni sociali.

4.1 COMPENSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

Descrizione	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
Compensi del Consiglio di Amministrazione	89.734	89.750	-16
Compensi del Collegio Sindacale	52.235	52.733	-498

Si fa presente inoltre che il Comune di Firenze possiede una quota pari al 59% del capitale sociale.

5. RAPPORTI CON PARTI CORRELATE ED ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

Sebbene la società sia interamente posseduta dai propri clienti (i Comuni della Provincia di Firenze escluso il Circondario Empolese Valdelsa) non si ritiene di dover segnalare operazioni con parti correlate rilevanti ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 22 bis) c.c.

Non si ritiene sussistano accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale con rischi o benefici significativi ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria della società e del risultato economico della società come previsto dall'art. 2427, comma 1, n. 22 ter) c.c.

6. EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA E CONCLUSIONI

Non vi sono eventi di particolare rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio.

In relazione all'utile conseguito nell'esercizio 2010 il Consiglio di Amministrazione, una volta operato l'accantonamento a riserva legale, ritiene di formulare la proposta di destinarlo a riserva straordinaria a fronte degli investimenti già programmati dalla società per il finanziamento parziale o totale della realizzazione di alloggi in affitto di proprietà dei Comuni e del programma di manutenzione straordinaria su patrimonio di proprietà comunale (sostituzione coperture in cemento amianto con nuove coperture coibentate ed installazione di impianti fotovoltaici).

Sulla scorta delle indicazioni fornite Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31/12/2010 e la proposta di destinazione dell'utile sopra indicata.

Ribadiamo che i criteri di valutazione qui esposti sono conformi alla normativa civilistica.

La presente nota integrativa, così come l'intero bilancio di cui è parte integrante, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio. L'esposizione dei valori richiesti dall'art.2427 del C.C. è stata elaborata in conformità al principio della chiarezza.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Luca Talluri