

CASA S.P.A.

VIA FIESOLANA N.5 – 50121 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 31/12/12

		31/12/12	31/12/11		
		Euro	Euro		
STATO PATRIMONIALE					
<u>ATTIVO</u>					
A	I	-	- CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
			<i>di cui già richiamati</i>	0	0
B	-	-	- IMMOBILIZZAZIONI:		
B	I	-	- IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI:		
B	I	1	- costi di impianto e di ampliamento	12.597	14.897
B	I	4	- concessioni, licenze, marchi e diritti simili	9.374	12.373
B	I	6	- immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0
B	I	7	- altre	5.697.816	5.838.011
			Totale	5.719.787	5.865.281
B	II	-	- IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI:		
B	II	1	- terreni e fabbricati	9.796.451	10.076.892
B	II	2	- impianti e macchinario	5.514	9.205
B	II	3	- attrezzature industriali e commerciali	23.121	23.287
B	II	4	- altri beni	67.213	86.036
			Totale	9.892.299	10.195.420
B	III	-	- IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE:		
B	III	1	- Partecipazioni in:		
B	III	1	d altre imprese - correnti	10.007	10.007
B	III	2	- Crediti verso:		
B	III	2	d altri - correnti	941.606	1.062.599
B	III	3	d altri - non correnti	5.626.185	5.684.904
			Totale	6.577.798	6.757.510
			TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	22.189.884	22.818.211

		31/12/12	31/12/11
C	- - - TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	1.900.817	1.766.035
D	- - - DEBITI:		
D	- 4 a debiti verso banche - correnti	1.308.206	829.978
D	- 4 b debiti verso banche - non correnti	9.408.576	9.919.346
D	- 7 a debiti verso fornitori - correnti	3.679.117	4.554.951
D	- 12 a debiti tributari - correnti	423.331	421.844
D	- 13 a debiti verso istituti previdenziali - correnti	131.200	140.110
D	- 14 a altri debiti - correnti	14.442.168	17.123.012
D	- 14 b altri debiti - non correnti	698.391	702.742
	Totale	30.090.989	33.691.983
E	- - - RATEI E RISCOнти PASSIVI	12.678	12.390
	<i>di cui aggio su prestiti:</i>	0	0
	TOTALE PASSIVO	43.796.597	46.952.812
	CONTI D'ORDINE		
	Totale	1.801.058	1.255.950

CONTO ECONOMICO

		31/12/12	31/12/11
A	- - - VALORE DELLA PRODUZIONE:		
A	1 - - ricavi delle vendite e delle prestazioni	31.268.137	37.474.389
A	5 - - altri ricavi e contributi in conto esercizio	800.379	528.700
	<i>di cui contributi in conto esercizio</i>	559.634	363.396
	Totale	32.068.516	38.003.089
B	- - - COSTI DELLA PRODUZIONE:		
B	6 - - acquisti di materie prime, suss.rie, di consumo e merci	13.750	15.402
B	7 - - spese per servizi	26.366.997	32.629.584
B	8 - - costi per il godimento di beni di terzi	89.101	91.304
B	9 - - <i>Costi per il personale:</i>		
B	9 a - salari e stipendi	2.811.813	2.964.648
B	9 b - oneri sociali	891.818	900.162
B	9 c - trattamento di fine rapporto	270.141	296.383
B	9 e - altri costi	0	2.459
B	10 - - <i>Ammortamenti e svalutazioni:</i>		
B	10 a - amm.to immobilizzazioni immateriali	374.782	377.783
B	10 b - amm.to immobilizzazioni materiali	327.312	370.598
B	10 c - altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
B	10 d - svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circ.te	0	0
B	13 - - altri accantonamenti	0	39.500
B	14 - - oneri diversi di gestione	350.876	251.848
	Totale	31.496.590	37.939.671
	Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	571.926	63.418

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.

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 cumulado 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 2012 poste a confronto con gli omogenei valori dell'esercizio 2011.

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	347.441	332.544	20%	3.000	5.300	12.597
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	224.019	211.646	50%	18.749	21.748	9.374
	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	6.747.120	909.109	5%	207.539	347.734	5.697.816
Totali	7.437.021	1.571.740		229.288	374.782	5.719.787

L'incremento dei costi di impianto e ampliamento è dovuto ai costi per l'impianto del sistema di gestione della sicurezza aziendale OHSAS 18001.

L'incremento dei costi per concessioni è dovuto all'acquisto di licenze software per le attività tecniche (€ 17.365) ed amministrative (€ 900). L'incremento dei marchi è dovuto alla registrazione del marchio "Casa S.p.A. Legno" (€ 484).

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 dai costi per il completamento

degli impianti fotovoltaici in Via Canova e Via della Casella.

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
Terreni e Fabbricati						
Terreni	1.228.300	-	-	-	-	1.228.300
Fabbricati non abitativi	6.051.837	1.967.973	3%	-	158.862	3.925.002
	1.439.840	217.908			-	1.221.932
Fabbricati strumentali	3.833.700	1.263.427	3%	-	115.011	2.455.262
		-	-	-	-	
	943.000	141.270	-	-	-	801.730
Fabbricati civili	218.931	48.137	3%	-	6.568	164.226

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	59.952	15%	-	3.691	5.516
<u>Attrezzature industriali e commerciali</u>	54.610	31.323	15%	6.532	6.699	23.120
					-	
<u>Altri beni</u>						
Mobili	133.867	120.982	12%	-	1.790	11.095
				-	-	
Macchine elettroniche	210.205	163.118	20%	13.590	17.130	43.088
				-9.291	-8.832	
Automezzi, Autocarri e motocicli	86.994	60.930	25%	-	13.033	13.031
				-	-	
Altre	118.578	118.578		4.528	4.528	0
Arrotondamenti	-	-		-4	-	-4
Totali	14.389.021	4.193.598		15.355	318.480	9.892.299

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.

Le attrezzature industriali sono variate per effetto di acquisti di nuovi beni (termo flussometro,

acquisitore, telecamera) per complessivi € 6.532.

Le macchine elettroniche sono variate per effetto della sostituzione di alcuni personal computer.

Le altre immobilizzazioni sono rappresentate da beni di modico valore. Nel corso dell'esercizio tale posta è incrementata per acquisti in misura pari ad € 4.528.

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	10.007	-	-	10.007
Crediti verso Cassa Depositi e Prestiti per mutui da erogare	540.138	-	296.220	243.918
Crediti verso Inps per Tesoreria TFR	860.870	205.268	62.377	1.003.761
Depositi cauzionali locazioni sede	12.194	-	-	12.194
Depositi cauzionali su utenze	27.963	553	92	28.424
Altri depositi cauzionali	15.905	250	3.720	12.435
Fondo svalutazione depositi cauzionali	-14.084	-	-	-14.084
Crediti per interventi edilizi finanziati dalla società	5.304.517	256.391	279.765	5.281.143
Totali	6.757.510	462.462	642.174	6.577.798

Le partecipazioni sono costituite:

- per € 9.990 da azioni della Banca Popolare Etica (banca finanziatrice della società per programma OUT Amianto IN Fotovoltaico seconda tranche);
- per € 17 da una partecipazione nella cooperativa CET fornitore di servizi telefonici ed elettrici della società.

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. Il credito si è ridotto per effetto dell'incasso, oltre che degli interessi, anche di quote capitale del credito.

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

(Euro)	Saldi al 31/12/2012			
	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Crediti per interventi edilizi finanziati dalla società	23.374	913.496	4.344.273	5.281.143

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 5 anni comprendono parte dei contributi della Regione Toscana e di Comuni ancora da incassare.

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 31/12/2012			
	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
crediti vs. clienti per fatture emesse	4.343.918			4.343.918
crediti vs. clienti per fatture da emettere	233.002			233.002
Fondo svalutazione crediti vs. clienti	-276.335			-276.335
crediti tributari	348.084			348.084
crediti per imposte anticipate	329.207			329.207
crediti vs. altri	1.267.713			1.267.716
Fondo svalutazione crediti vs. altri	-1.192.836			-1.192.836
Totale	5.052.756	-	-	5.052.756

Il fondo svalutazione crediti stanziato in relazione alle valutazioni peritali di conferimento di ramo d'azienda dell'anno 2003 si è ridotto di € 62.420 rispetto al precedente esercizio.

Il fondo svalutazione crediti diversi è rimasto immutato.

Saldo al 31/12/11	Accantonamento	Utilizzo	Saldo al 31/12/12
1.192.836	0	0	1.192.836

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

(Euro)	Saldi al 31/12/12	Saldi al 31/12/11	Variazioni
Crediti per acconti Ires	200.819	264.435	-63.616

Crediti per acconti Irap	105.246	113.624	-8.378
Crediti per ritenute su c/c bancari e postali	40.075	36.619	3.456
Credito Iva	1.944	-	1.944
Altri crediti fiscali	-	14.707	-14.707
Totale	348.084	429.385	-81.301
Crediti per Imposte anticipate	329.207	370.128	-40.921

I crediti verso altri sono composti come di seguito evidenziato.

(Euro)	Saldi al 31/12/12	Saldi al 31/12/11	Variazioni
Crediti v/Federcasa per commissioni e consigli direttivi	8.204	6.110	2.094
Acconti a fornitori per servizi	53.476	43.506	9.970
Anticipazioni ai Comuni clienti	3.175	28.028	-24.853
Crediti v/Poste Italiane s.p.a.	1.192.836	1.192.836	-
Crediti verso Inail	2.127	-	2.127
Altri crediti	7.893	98	7.795
Arrotondamenti	6	3	3
Fondo svalutazione crediti v/altri	-1.192.836	-1.192.836	-
Totale	74.881	77.745	-2.864

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. Il credito, pur mantenendo la società la propria valutazione sull'esito positivo della controversia, è stato interamente svalutato per massima prudenza.

Fondo svalutazione crediti diversi

Saldo al 31/12/11	Accantonamento	Utilizzo	Saldo al 31/12/12
1.192.836	-	-	1.192.836

3.1.1.5 Attività finanziarie non immobilizzate

Le attività finanziarie non immobilizzate al 31/12/12 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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
14.945.199	16.294.135	-1.348.936

L'incremento della voce di bilancio è dovuto alle ordinarie movimentazioni dei conti correnti della società.

Nelle liquidità presenti al 31/12/12 rientra il saldo del conto corrente postale sul quale affluiscono somme in massima parte 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 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazioni
Depositi bancari	7.459.927	9.418.916	-1.958.989
Depositi postali	7.474.026	6.864.914	609.112
Denaro e valori in cassa	11.246	10.305	941
Totale	14.945.199	16.294.135	-1.348.936

3.1.1.7 Ratei e Risconti attivi

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

(Euro)	Saldi al 31/12/2012	Saldi al 31/12/2011	Variazioni
Ratei attivi	31.644	31.644	-
Totale Ratei	31.644	31.644	-
Risconti su premi assicurativi	72.509	67.123	5.386
Altri risconti attivi	4.605	44.072	-39.467
Totale Risconti	77.114	111.195	-34.081
Totale Ratei e Risconti	108.758	142.839	-34.081

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

I risconti attivi 2012 sono così costituiti:

- € 72.509 riguardano polizze assicurative (furto, elettronica, tutela giudiziaria, infortuni conducenti, assicurazione stabili, generale civile);
- € 1.335 si riferiscono ad abbonamenti per riviste tecniche e giuridiche ed a costi per assistenza hardware e software e canone noleggio car sharing;
- € 3.270 sono relativi a costi per spese di trasferta.

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 31/12/11	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/12
CAPITALE	9.300.000	-	-	9.300.000
RISERVA DA SOPRAPREZZO AZIONI	53.231	-	-	53.231
RISERVA LEGALE	273.435	18.694	-	292.129
ALTRE RISERVE	524.069	-	-	524.069
UTILI (PERDITE) A NUOVO	-	-	-	-
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	373.884	528.784	373.884	528.784
Totale	10.524.619	547.478	373.884	10.698.213

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 2011.

Le variazioni dell'utile di esercizio sono dovute alla distribuzione dell'utile 2011 agli azionisti previo accantonamento alla riserva legale nonché all'utile dell'esercizio 2012.

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 utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
	31/12/11			per copertura perdite	per altre ragioni
Riserve di capitale					
Riserve per azioni proprie	0	Nessuna			
Riserve per azioni o quote di società controllante	0	Nessuna			
Riserva da soprapprezzo azioni	53.231	A, B, C	53.231		
Riserva legale	292.129	C	292.129		
Riserve di capitale	67.885	A, B, C	67.885		
Altre riserve	456.184(1)	A, B, C	456.184		
(1) Quota non distribuibile	12.597				
<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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
1.093.900	957.785	136.115

La posta in oggetto è così composta:

Descrizione	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
Fondo cause in corso	117.025	117.025	-
Fondo contributi Minori Inps	937.375	801.260	136.115
Fondo manutenzione straordinaria interventi OHSAS	39.500	39.500	-
Totali	1.093.900	957.785	136.115

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 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.

Il fondo manutenzione straordinaria è stato stanziato per le spese sugli immobili aziendali per completare l'adeguamento necessario all'ottenimento della certificazione OHSAS.

3.1.2.3 Fondo T.F.R.

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
1.900.817	1.766.035	134.782

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 31/12/11	Accantonamento	Utilizzo	Saldo al 31/12/12
1.766.035	264.370	129.588	1.900.817

L'utilizzo del fondo è principalmente rappresentato da liquidazioni del TFR a favore di dipendenti (€ 98.879), dall'imposta sostitutiva sul TFR per € 26.811 e dalla quota di accantonamento a carico Inps (€ 3.898).

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 € 33.069, pur essendo iscritte tra i costi per accantonamento TFR non incrementano il relativo fondo.

Viceversa il costo per accantonamento TFR al netto dei contributi versati alle citate gestioni previdenziali complementari (€ 237.072) è ridotto rispetto all'incremento del fondo per effetto della rivalutazione sul TFR a carico dell'Inps (€ 27.298).

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 31/12/2012			
	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
debiti verso banche	1.308.206	4.253.230	5.155.346	10.716.782
debiti verso fornitori	3.679.117	-	-	3.679.117
debiti tributari	423.331	-	-	423.331
debiti verso istituti previdenziali	131.200	-	-	131.200
altri debiti	14.442.168	698.391	-	15.140.559
Totali	19.984.022	4.951.621	5.155.346	30.090.989

(Euro)	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
Debiti verso banche (correnti e non)	10.716.782	10.749.324	-32.542
Debiti verso fornitori			0
Debiti verso fornitori per fatture ricevute	2.801.435	3.809.356	-1.007.921
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	877.682	745.595	132.087
Debiti tributari			0
Debito per IRES	250.673	237.113	13.560
Debito per IRAP	117.502	105.246	12.256
Ritenute IRPEF dipendenti	51.008	69.938	-18.930
Ritenute IRPEF su redditi di lavoro autonomo	4.148	9.547	-5.399
IVA c/liquidazioni a debito	-	-	
Altri debiti verso l'Erario	-	-	
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
Debiti verso INPS	50.122	52.397	-2.275
Debiti verso INAIL	-	1.725	-1.725
Debiti verso Enpdep, Inpdap, Fondi previdenziali	81.078	85.988	-4.910
Altri debiti			
Debiti verso Comuni per Poste Italiane Spa c/c	8.455.156	8.278.035	177.121
Debiti verso Comuni per Interventi finanziati	3.259.126	5.577.457	-2.318.331
Debiti verso Comuni per cessionari alloggi	1.192.450	1.574.536	-382.086
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	378.977	442.035	-63.058
Debiti verso sindacati inquilini	818	1.126	-308

(Euro)	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
Debiti verso Regione per G.S. vincolati	678.018	610.216	67.802
Debiti verso Regione per G.S. non vincolati	80.659	74.338	6.321
Debiti verso Comuni per interventi programma affitti	0	0	0
Debiti verso Comuni per estinzione diritti di prelazione	205.022	297.040	-92.018
Altri Debiti esigibili entro esercizio successivo	180.310	256.596	-76.286
Depositi cauzionali	698.391	702.742	-4.351
Arrotondamenti	0	1	-1
Totale	30.090.989	33.691.983	-3.600.994

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.

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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
12.678	12.390	288

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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
1.801.058	1.255.950	545.108

Il valore dei conti d'ordine al 31/12/12 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);
- Fideiussioni prestate a favore del Comune di Firenze per Oneri di urbanizzazione relativi agli interventi in Firenze, Via Toscanini (€ 319.991);
- Fideiussioni prestate a favore del Comune di Firenze per Iniziativa Comune Garante (€ 142.640);
- Fideiussioni prestate a favore del Comune di Campi Bisenzio per Iniziativa Comune Garante (€ 37.374);
- Fideiussioni prestate a favore del Comune di Calenzano per Oneri di urbanizzazione relativi all'intervento per la realizzazione del Centro Accoglienza (€ 25.680);
- Beni di terzi gestiti dalla società per complessivi € 619.319;

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 fideiussioni, in scadenza al 31/12/12, sono state rinnovate per un ulteriore anno (sino al 31/12/2013) per garantire mutui con debito residuo complessivo di € 569.887;
- 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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
32.068.516	38.003.089	-5.934.573

La contrazione del valore della produzione è determinata dalla riduzione dei ricavi per ribaltamento dei costi sostenuti per conto dei Comuni clienti, solo in minima parte compensata dall’incremento di altri ricavi, e trova corrispondenza in un analogo decremento dei costi.

3.3.1.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Sia nel 2011 che nel 2012 i ricavi delle vendite e prestazioni sono stati realizzati interamente in Toscana (Centro Italia).

(Euro)	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazioni
Ricavi da attività di amministrazione di immobili di terzi	4.708.123	4.399.586	308.537
Ricavi tecnici da servizi di progettazione e direzioni lavori nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie	1.025.413	1.365.795	-340.382
Ricavi di affitto ed usufrutto di immobili	651.521	651.440	81
Altri ricavi tipici	214.858	215.418	-560
Ricavi per ribaltamento costi a carico dei Comuni clienti	24.668.222	30.842.150	-6.173.928
Totale	31.268.137	37.474.389	-6.206.252

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. E' la riduzione di tali ricavi (corrispondente ad un analogo decremento dei costi) la principale causa della riduzione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi.

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

(Euro)	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazioni
Ricavi dell'attività operativa escluso quelli per ribaltamento costi a carico dei Comuni clienti	6.599.915	6.632.239	-32.324

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

In riduzione di contro i ricavi derivanti dall'attività di progettazione e direzione lavori.

Altri ricavi e proventi

I ricavi in oggetto sono così composti:

	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazioni
Ricavi da vendita di energia elettrica (fotovoltaico)	109.899	107.715	2.184
Contributi per vendita di energia fotovoltaica	559.635	363.397	196.238
Sopravvenienze attive	123.302	18.318	104.984
Plusvalenze da alienazione	280	1.828	-1.548
Risarcimenti assicurativi	1.895	0	1.895
Altri ricavi	5.368	37.442	-32.074
Totali	800.379	528.700	271.679

Nell'esercizio 2012 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 2011 per effetto della realizzazione di nuove installazioni.

I contributi in conto esercizio ricevuti dalla società in relazione alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche appaiono in crescita rispetto all'esercizio 2011.

Le sopravvenienze attive dell'esercizio sono in massima parte rappresentate da:

- Risarcimenti assicurativi (causa contro Telecom) per € 56.370;
- Altri Risarcimenti assicurativi per € 25.123;
- Sopravvenienze attive per prescrizione di debiti per € 25.135.

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

3.3.2 COSTI DELLA PRODUZIONE

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
31.496.590	37.939.671	-6.443.081

La riduzione dei costi della produzione è determinata dalla contrazione 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 decrementatisi da € 15.402 del 2011 ad € 13.750 del 2012.

3.3.2.2 Spese per servizi

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
26.366.997	32.629.584	-6.262.587

I costi per servizi, classificati in ordine decrescente e confrontati con quelli del 2011, sono composti come di seguito evidenziato.

(Euro)	31/12/12	31/12/11	Variazioni
Costi su immobili dei comuni e costi per inquilini	24.668.223	30.842.150	-6.173.927
Consulenze esterne	707.626	784.583	-76.957
Spese postali	170.588	173.135	-2.547
Costo amministratori	95.831	95.604	227
Assicurazioni	95.901	102.479	-6.578
Ticket Restaurant	88.294	9.585	78.709

(Euro)	31/12/12	31/12/11	Variazioni
Spese e contratti di manutenzione	87.592	71.555	16.037
Collaborazioni coordinate/a progetto	63.653	91.077	-27.424
Pubblicità, sponsorizzazioni, rappresentanza	62.845	96.805	-33.960
Costi autovetture e pedaggi	59.344	51.736	7.608
Costo collegio sindacale	52.273	53.000	-727
Costi di gestione e manutenzione immobili demaniali	35.896	54.257	-18.361
Spese per pulizia	31.299	36.994	-5.695
Spese telefoniche	31.719	34.488	-2.769
Energia elettrica	26.527	24.589	1.938
Studi, Ricerche, Aggiornamenti, Convegni	20.244	26.798	-6.554
Riscaldamento	19.837	22.491	-2.654
Spese gestione impianti fotovoltaici	15.101	29.881	-14.780
Spese Legge 626, visite mediche	7.163	10.533	-3.370
Oneri bancari	6.160	4.533	1.627
Acqua	2.936	2.318	618
Altre spese	17.945	10.993	6.952
Totale	26.366.997	32.629.584	-6.262.587

La contrazione dei costi per servizi è principalmente dovuta al decremento dei costi inerenti gli immobili sostenuti per conto dei Comuni.

Il decremento effettivo dei costi operativi della società è pari ad € 88.660 come si evince dalla tabella che segue.

(Euro)	31/12/12	31/12/11	Variazioni
Spese per servizi escluso i costi su immobili dei comuni e costi per inquilini	1.698.774	1.787.434	-88.660

3.3.2.3 Costi per il godimento di beni di terzi

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
89.101	91.304	-2.203

I costi in oggetto sono rappresentati dai canoni di locazione di alcuni uffici ubicati contigualmente rispetto all'immobile di proprietà della società (€ 63.847 rispetto ad € 61.324 del 2011) e da costi di noleggio di macchine elettroniche (€ 25.254 rispetto ad € 29.980 del 2011).

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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
3.973.772	4.163.652	-189.880

I costi per il personale sono così composti:

(Euro)	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
Salari e stipendi	2.811.813	2.964.648	-152.835
Oneri sociali	891.818	900.162	-8.344
Trattamento fine rapporto	270.141	296.383	-26.242
Altri costi	-	2.459	-2.459
Totale	3.973.772	4.163.652	-189.880

La riduzione del costo del personale deriva dalla cessazione per raggiunti limiti di età di n. 4 dipendenti.

Si evidenzia che solo una parte, pari ad € 237.072, 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 € 33.069 è stata destinata ai fondi integrativi previsti per legge.

I dipendenti impiegati in media nell'esercizio sono stati n. 73.

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

Occupati	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Dirigenti	3	3	-
Quadri	4	4	-
Impiegati (*)	67	71	-4
(*) di cui part time	9	10	-1
Totale	74	78	-4

(*) Un rapporto di lavoro trasformato da part time a full time nel corso dell'esercizio.

3.3.2.5 Ammortamenti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
702.094	748.381	-46.287

Sono lievemente decrementati sia i costi di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali (passate da € 377.783 nel 2011 ad € 374.782 nel 2012) che quelli delle immobilizzazioni materiali (passate da € 370.598 del 2011 ad € 327.312 del 2012).

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

3.3.2.6 Accantonamento perdite su crediti

Non sono stati stanziati ulteriori fondi svalutazione crediti rispetto a quelli già esistenti al 31/12/11.

3.3.2.7 Accantonamenti 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.

3.3.2.8 Accantonamenti per spese

Non sono stati stanziati fondi spese ulteriori.

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 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazioni
Imposte e tasse			
ICI/IMU	143.543	60.020	83.523
Altre imposte	44.116	30.632	13.484
Minusvalenze			0
Minusvalenze realizzate ordinarie	75	1.580	-1.505
Sopravvenienze passive			0
Sopravvenienze passive ordinarie	33.984	38.778	-4.794
Altri oneri			0
Contributi ad associazioni sindacali e di categoria dovute in base a delibera dell'associazione	55.528	51.804	3.724
Spese diverse	73.630	69.034	4.596
Totale	350.876	251.848	99.028

Le spese diverse sono principalmente costituite da spese per certificazioni e bolli, relative a gare di appalto, spese di registrazione di contratti di appalto o verbali di gara, costi dei Servizi Catastali (anche Telematici).

L'incremento delle altre imposte è principalmente dovuto al versamento obbligatorio all'autorità di vigilanza sulle gare di appalto.

3.3.2.10 Differenza tra Valore e Costi della produzione

La riduzione della differenza tra valore e costi deriva da variazioni di segno opposto nei ricavi e 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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
Interessi su obbligazioni	52.500	27.759	24.741
Contributi in conto esercizio per interessi e capitale (Comuni + Stato)	517.077	940.896	-423.819
Interessi attivi bancari	88.180	93.084	-4.904
Interessi attivi diversi	225.232	186.760	38.472
Interessi passivi su mutui	-500.987	-557.894	56.907
Oneri finanziari per rimborso interessi attivi ai Comuni	-16.044	-17.216	1.172
Altri interessi passivi	-	-41	41
Oneri per anticipata estinzione mutui	-	-	-
Totale	365.958	673.348	-307.390

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 2012 sono state rimborsate alla società dai Comuni clienti per la quota non coperta dai contributi statali.

La contrazione dei contributi deriva dal fatto che nell'esercizio non si sono avute significative estinzioni anticipate di mutui con corrispondente rimborso ad opera dei Comuni come invece avvenuto nel precedente esercizio.

Il decremento degli interessi attivi bancari deriva dalle minori giacenze medie dell'esercizio e dal decremento dei tassi di interesse.

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

3.3.2.12 Proventi ed Oneri Straordinari

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

(Euro)	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazioni
Proventi straordinari	-	-	-
Oneri straordinari	-4	-22.561	22.557
Totale	-4	-22.561	22.557

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 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazioni
IRES	250.673	237.113	13.560
IRAP	117.502	105.246	12.256
Totale imposte correnti	368.175	342.359	25.816
Imposte anticipate	40.921	-2.038	42.959
Imposte differite	-	-	-
Totale imposte differite ed anticipate	40.921	-2.038	42.959
Totale imposte	409.096	340.321	68.775

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	937.880	937.880	
Onere fiscale teorico (27,5%)			257.917
<u>Differenze che non si riverseranno nei periodi futuri</u>			
<u>Variazioni in aumento</u>			
Quota non deducibile delle spese di rappresentanza	1.206		
Spese telefonia	6.344		
Ammortamenti autovetture	5.827		
Spese su autovetture	11.046		
Multe e sanzioni	5.413		
Costi inerenti gli immobili non strumentali	6.000		
Ammortamenti inerenti immobili non strumentali	6.568		
Ammortamenti sistemi telefonici	98		
Imposta comunale sugli immobili (ICI)	143.543		
Sopravvenienze passive indeducibili	33.985		
<u>Variazioni in diminuzione</u>			
Deduzione dell'Irap pagata nell'esercizio relativa al personale	-81.982		
Deduzione del 10% dell'Irap pagata nell'esercizio	-10.525		
Deduzione 3% dell'incremento PN - ACE	-1.146		
Deduzione forfetaria su canoni di locazione alloggi abitativi e demaniali	-3.916		
Totale		122.462	
<u>Differenze temporanee deducibili in periodi successivi</u>			
Interessi passivi eccedenti il 30% del R.O.L. esercizi precedenti	-148.804		
Totale		-148.804	
Totale		0	
Reddito imponibile IRES ante perdite		911.538	
Utilizzo perdite fiscali precedenti esercizi		0	
Reddito imponibile IRES		911.538	
IRES 27,50%			250.673
IRES anticipata su esercizi successivi			-329.207
Storno IRES anticipata in precedenti esercizi			370.128
Imposta netta del periodo			291.594

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		571.926	
troncamenti CE		-2	
Onere fiscale teorico	3,44%		19.674
Costi della produzione non rilevanti ai fini IRAP			
Spese per il personale	3.973.772		
Altri accantonamenti	0		
		3.973.772	
Rettifiche Irap			
Compensi e contributi collaboratori coordinati ed a progetto	58.616		
Compensi e contributi amministratori	38.631		
Imposta comunale sugli Immobili (IMU)	143.543		
Sanzioni	5.413		
Sopravvenienze passive non deducibili	33.985		
Deduzioni Art. 11 d.lgs. 446/97			
Premi Inail	0		
Deduzione per dipendente a tempo indeterminato (art. 11, c.1, lett. a) n.2 d.lgs. 446/97)	-312.800		
Contributi previdenziali e ass.li dipendenti a tempo indeterminato (art. 11, c.1, lett. a) n.4 d.lgs. 446/97)	-874.226		
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)	-223.094		
		-1.129.932	
Base imponibile al fine del conteggio deduzione forfetaria		3.415.764	
Deduzione forfetaria Irap (art. 11, c.4 bis d.lgs. 446/97)	0		
		0	
Reddito imponibile IRAP		3.415.764	
Reddito imponibile - IRAP Regione Toscana	3,44%	3.415.764	117.502
IRAP totale			117.502
IRAP anticipata su esercizi successivi			0
Storno IRAP anticipata in precedenti esercizi			0
Storno IRAP differita in precedenti esercizi			0
Imposta netta del periodo			117.502

Le imposte anticipate rappresentano un costo in quanto costituiscono il saldo tra il maggior costo per lo storno delle imposte anticipate del 2011 (€370.128) ed il minor ricavo per l'accantonamento ad imposte anticipate del 2012 (€ 329.207).

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

	Esercizio chiuso il	31/12/12			
		Ammontare differenze temporanee	Effetto fiscale (aliquota 31,40%)		
			Ires 27,50%	Irap 3,90%	Totale 31,40%
Imposte anticipate					
Accantonamento al fondo svalutazione crediti ecc.	1.197.116	329.207	0	329.207	
Totale imposte anticipate		329.207	0	329.207	

L'aliquota Irap utilizzata per la stima delle imposte anticipate Irap è quella ordinaria stante la natura temporanea dell'agevolazione regionale.

Le imposte anticipate del precedente esercizio sono state determinate come indicato dal prospetto che segue.

	Esercizio chiuso il	31/12/11			
		Ammontare differenze temporanee	Effetto fiscale (aliquota 31,40%)		
			Ires 27,50%	Irap 3,90%	Totale 31,40%
Imposte anticipate					
Accantonamento al fondo svalutazione crediti ecc.	1.197.116	329.207	0	329.207	
Interessi passivi eccedenti il 30% del R.O.L.	148.804	40.921	0	40.921	
Totale imposte anticipate		370.128	0	370.128	

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 528.784 rispetto all'utile dell'esercizio precedente pari ad Euro 373.884.

4. ALTRE INFORMAZIONI

Al 31 dicembre 2012 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 31/12/2011	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
Compensi del Consiglio di Amministrazione	91.200	91.200	-
Compensi del Collegio Sindacale	52.273	53.000	-727

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 2012 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. In alternativa, si formula la proposta di destinarlo, in maniera vincolata, alla realizzazione di interventi specifici come il recupero e la rimessa in pristino di alloggi di risulta del patrimonio

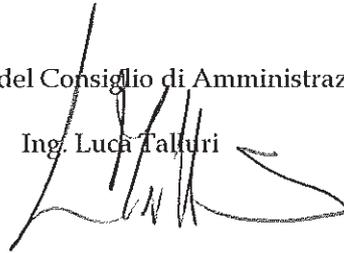
e.r.p. gestito, così da metterli a disposizione per nuove assegnazioni, e alla attivazione di programmi di ricerca e innovazione nel campo dell'efficienza energetica da applicare agli alloggi e.r.p., anche in collaborazione con gli istituti di ricerca universitari. Sulla scorta delle indicazioni fornite Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31/12/2012 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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Luca Talluri', written over the printed name.