

Informazioni generali sull'impresa

Dati anagrafici

Denominazione: CASA S.P.A.
Sede: VIA FIESOLANA, 5 FIRENZE FI
Capitale sociale: 9.300.000,00
Capitale sociale interamente versato: sì
Codice CCIAA:
Partita IVA: 05264040485
Codice fiscale: 05264040485
Numero REA: 533622
Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO): 682001
Società in liquidazione: no
Società con socio unico: no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento: no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento:
Appartenenza a un gruppo: no
Denominazione della società capogruppo:
Paese della capogruppo:
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative:

Bilancio al 31/12/2015

Stato Patrimoniale Ordinario

	31/12/2015	31/12/2014
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	-	-
1) Costi di impianto e di ampliamento	2.350	7.224
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	6.403	8.537
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	9.496	8.473
7) Altre	4.728.445	5.085.288
<i>Totale immobilizzazioni immateriali</i>	<i>4.746.694</i>	<i>5.109.522</i>

	31/12/2015	31/12/2014
II - Immobilizzazioni materiali	-	-
1) Terreni e fabbricati	8.955.129	9.235.569
2) Impianti e macchinario	44.072	54.348
3) Attrezzature industriali e commerciali	12.739	16.238
4) Altri beni	66.931	53.706
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	735.525	735.525
Totale immobilizzazioni materiali	9.814.396	10.095.386
III - Immobilizzazioni finanziarie	-	-
1) Partecipazioni in	-	-
d) altre imprese	10.007	10.007
Totale partecipazioni	10.007	10.007
2) Crediti	-	-
d) verso altri	6.370.156	6.149.464
esigibili entro l'esercizio successivo	523.278	635.302
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.846.878	5.514.162
Totale crediti	6.370.156	6.149.464
Totale immobilizzazioni finanziarie	6.380.163	6.159.471
Totale immobilizzazioni (B)	20.941.253	21.364.379
C) Attivo circolante		
II - Crediti	-	-
1) verso clienti	3.064.697	3.142.869
esigibili entro l'esercizio successivo	3.064.697	3.142.869
4-bis) Crediti tributari	1.867.032	393.819
esigibili entro l'esercizio successivo	1.867.032	393.819
4-ter) Imposte anticipate	183.340	350.670
esigibili entro l'esercizio successivo	183.340	350.670
5) verso altri	371.424	576.670
esigibili entro l'esercizio successivo	371.424	576.670
Totale crediti	5.486.493	4.464.028
IV - Disponibilità liquide	-	-
1) Depositi bancari e postali	20.093.465	22.533.276
3) Danaro e valori in cassa	8.269	10.237
Totale disponibilità liquide	20.101.734	22.543.513
Totale attivo circolante (C)	25.588.227	27.007.541

	31/12/2015	31/12/2014
D) Ratei e risconti		
Ratei e risconti attivi	5.930	17.732
<i>Totale ratei e risconti (D)</i>	<i>5.930</i>	<i>17.732</i>
<i>Totale attivo</i>	<i>46.535.410</i>	<i>48.389.652</i>
Passivo		
A) Patrimonio netto	10.593.349	10.804.086
I - Capitale	9.300.000	9.300.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	53.231	53.231
IV - Riserva legale	372.493	346.075
VII - Altre riserve, distintamente indicate	-	-
Riserva straordinaria o facoltativa	508.528	508.529
Riserva da riduzione capitale sociale	67.886	67.885
<i>Totale altre riserve</i>	<i>576.414</i>	<i>576.414</i>
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-	-
Utile (perdita) dell'esercizio	291.211	528.366
<i>Utile (perdita) residua</i>	<i>291.211</i>	<i>528.366</i>
Totale patrimonio netto	10.593.349	10.804.086
B) Fondi per rischi e oneri		
3) altri	1.481.242	1.364.150
<i>Totale fondi per rischi ed oneri</i>	<i>1.481.242</i>	<i>1.364.150</i>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	2.495.305	2.302.324
D) Debiti		
4) Debiti verso banche	8.605.648	9.190.891
esigibili entro l'esercizio successivo	557.449	604.038
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.048.199	8.586.853
5) Debiti verso altri finanziatori	296.272	-
esigibili entro l'esercizio successivo	296.272	-
7) Debiti verso fornitori	2.278.786	2.340.448
esigibili entro l'esercizio successivo	2.278.786	2.340.448
12) Debiti tributari	351.396	491.709
esigibili entro l'esercizio successivo	351.396	491.709
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	136.195	123.792
esigibili entro l'esercizio successivo	136.195	123.792
14) Altri debiti	20.286.440	21.761.368

	31/12/2015	31/12/2014
esigibili entro l'esercizio successivo	19.593.561	21.065.655
esigibili oltre l'esercizio successivo	692.879	695.713
Totale debiti	31.954.737	33.908.208
E) Ratei e risconti		
Ratei e risconti passivi	10.777	10.884
Totale ratei e risconti	10.777	10.884
Totale passivo	46.535.410	48.389.652

Conti d'Ordine

	31/12/2015	31/12/2014
Conti d'ordine		
Rischi assunti dall'impresa	-	-
Altri rischi	-	-
Altri	3.214.333-	1.609.797
Totale altri rischi	3.214.333-	1.609.797
Totale rischi assunti dall'impresa	3.214.333-	1.609.797
Totale conti d'ordine	3.214.333-	1.609.797

Conto Economico Ordinario

	31/12/2015	31/12/2014
A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.505.442	26.579.263
5) Altri ricavi e proventi	-	-
Contributi in conto esercizio	273.559	360.817
Altri	105.685	112.054
Totale altri ricavi e proventi	379.244	472.871
Totale valore della produzione	26.884.686	27.052.134
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	9.257	10.362

	31/12/2015	31/12/2014
7) per servizi	21.231.706	21.236.870
8) per godimento di beni di terzi	88.757	88.625
9) per il personale	-	-
a) Salari e stipendi	2.755.556	2.759.775
b) Oneri sociali	891.430	888.752
c) Trattamento di fine rapporto	259.225	262.041
e) Altri costi	-	3.619
<i>Totale costi per il personale</i>	<i>3.906.211</i>	<i>3.914.187</i>
10) Ammortamenti e svalutazioni	-	-
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	381.821	375.758
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	323.083	331.553
<i>Totale ammortamenti e svalutazioni</i>	<i>704.904</i>	<i>707.311</i>
14) Oneri diversi di gestione	315.996	397.290
<i>Totale costi della produzione</i>	<i>26.256.831</i>	<i>26.354.645</i>
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	627.855	697.489
C) Proventi e oneri finanziari		
16) Altri proventi finanziari	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	42.510
d) Proventi diversi dai precedenti	-	-
altri	442.384	618.311
<i>Totale proventi diversi dai precedenti</i>	<i>442.384</i>	<i>618.311</i>
<i>Totale altri proventi finanziari</i>	<i>442.384</i>	<i>660.821</i>
17) Interessi ed altri oneri finanziari	-	-
altri	378.566	419.989
<i>Totale interessi e altri oneri finanziari</i>	<i>378.566</i>	<i>419.989</i>
<i>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17+-17-bis)</i>	<i>63.818</i>	<i>240.832</i>
E) Proventi e oneri straordinari		
20) Proventi	-	-
Altri	79.587	-
<i>Totale proventi</i>	<i>79.587</i>	<i>-</i>
21) Oneri	-	-
Altri	30.374	4
<i>Totale oneri</i>	<i>30.374</i>	<i>4</i>
<i>Totale delle partite straordinarie (20-21)</i>	<i>49.213</i>	<i>4-</i>

	31/12/2015	31/12/2014
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D+-E)	740.886	938.317
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	282.345	408.512
Imposte anticipate	167.330-	1.439-
<i>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i>	<i>449.675</i>	<i>409.951</i>
23) Utile (perdita) dell'esercizio	291.211	528.366

Nota Integrativa parte iniziale

Introduzione

FORMA E CONTENUTO DEL BILANCIO DI ESERCIZIO - CRITERI GENERALI DI FORMAZIONE

Il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31.12.2015 è stato redatto in forma ordinaria ed 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.

Il bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31.12.2015 evidenzia un risultato utile netto di € 291.211.

La contrazione rispetto all'utile netto dell'esercizio precedente (€ 528.366) non deriva tuttavia dalla gestione caratteristica della società dato che la differenza tra valore e costo della produzione è rimasta sostanzialmente stabile rispetto al precedente esercizio (€ 628 mila nel 2015 rispetto ad € 697 mila nel 2014).

Le motivazioni della contrazione dell'utile netto rispetto a quello dell'esercizio precedente vanno invece individuate:

- nel minor contributo della gestione finanziaria alla redditività aziendale;
- nell'effetto negativo prodottosi sul credito per imposte anticipate a causa della riduzione della futura aliquota Ires a carico della società.

Entrambi tali fenomeni necessitano di una disamina più approfondita.

La gestione finanziaria della società ha contribuito in misura rilevante sin dalla costituzione della società alla formazione dell'utile sociale. Tale effetto derivava da una peculiarità della fase costitutiva della società che aveva visto accollare alla medesima i mutui contratti per la costruzione degli immobili di ERP senza tuttavia mantenere (se non per gli immobili non abitativi) la proprietà dei fabbricati. A fronte di tale modalità di conferimento i Comuni soci hanno destinato tutti gli anni una parte dei loro canoni di affitto a copertura non solo degli interessi ma anche delle quote capitale delle rate dei mutui. Ciò ha determinato un impatto in termini di ricavi finanziari (contributi) eccedenti gli oneri finanziari di particolare rilevanza. A seguito della progressiva estinzione dei mutui contratti dalla società tale effetto si è peraltro progressivamente ridotto (nel 2015 il margine positivo si è ridotto ad € 64 mila rispetto agli € 240 mila del 2014).

La legge di stabilità per il 2016 (L. 208/2015) è intervenuta sotto un duplice profilo sull'aliquota Ires gravante sul reddito della società. Il comma 89 dell'art. 1 (unico) della L. 208/15 ha previsto l'ampliamento, con effetto dall'esercizio 2016, anche *“agli enti aventi le stesse finalità sociali ... [degli Istituti Autonomi Case Popolari] [pur se] istituti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di “house providing” “delle agevolazioni ex art. 6 d.p.r. 601/73 (ossia il dimezzamento dell'aliquota Ires ordinaria). Tale novità troverà applicazione a decorrere dal periodo d'imposta 2016. Il comma 61 dello stesso articolo 1, L. 208/15 ha previsto, con effetto per la società dall'esercizio 2017, la riduzione dell'aliquota Ires ordinaria dal 27% al 24% . Tali novità non hanno impatto sul reddito dell'esercizio 2015 ma determinano una contrazione dei risparmi di imposta che si prevede di realizzare nel futuro rinviando la deduzione di costi. Ciò significa vedere ridurre il credito per imposte anticipate con conseguente addebito del conto economico (per circa € 167 mila), solo in parte temperato dalla significativa riduzione delle imposte correnti (€ 126) dovuta al minor carico Irap (ridottosi di circa € 85 mila).*

INFORMAZIONI RELATIVE AL “FAIR VALUE” DEGLI STRUMENTI FINANZIARI

La società non possiede strumenti finanziari derivati.

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 2015 poste a confronto con gli omogenei valori dell'esercizio 2014.

Nota Integrativa Attivo

Introduzione

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. nella versione in vigore sino al 31/12/2015.

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.

ONERI FINANZIARI

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

Immobilizzazioni immateriali

Introduzione

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

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI DI DURATA INDETERMINATA

Non sussistono immobilizzazioni immateriali di durata indeterminata.

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

I costi di impianto e ampliamento e quelli di ricerca e sviluppo sono stati capitalizzati al costo di acquisizione ed ammortizzati, con il consenso del Collegio Sindacale, in base alla loro prevista utilità futura entro il limite dei cinque esercizi.

Non sussistono costi di pubblicità aventi utilità pluriennale.

AVVIAMENTO

Non sussiste alcuna voce di avviamento.

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

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Introduzione

Le immobilizzazioni immateriali hanno subito le variazioni evidenziate nella tabella che segue.

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Costi di impianto e ampliamento	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	354.817	10.672	312.322	7.128.174	7.805.985
Rivalutazioni	-	-	-	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	347.593	2.135	303.849	2.042.886	2.696.463
Svalutazioni	-	-	-	-	-
Valore di bilancio	7.224	8.537	8.473	5.085.288	5.109.522
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	-	18.992	-	18.992
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	4.874	2.134	17.969	356.844	381.821
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-
Altre variazioni	-	-	-	1	1
<i>Totale variazioni</i>	<i>4.874-</i>	<i>2.134-</i>	<i>1.023</i>	<i>356.843-</i>	<i>362.828-</i>
Valore di fine esercizio					
Costo	354.817	10.672	331.314	7.128.175	7.824.978
Rivalutazioni	-	-	-	-	-
Ammortamenti	352.467	4.269	321.818	2.399.730	3.078.284

	Costi di impianto e ampliamento	Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
(Fondo ammortamento)					
Svalutazioni	-	-	-	-	-
Valore di bilancio	2.350	6.403	9.496	4.728.445	4.746.694

Commento

Tra i costi di ricerca e sviluppo vi è un progetto portato avanti in collaborazione con l'Università di Firenze in materia di sviluppo e messa a punto di sistemi per l'efficientamento energetico di strutture residenziali ed integrazione con energie da fonti rinnovabili.

Tra le altre immobilizzazioni quelle su beni di terzi rappresentate dagli impianti fotovoltaici ammortizzati al 5% in relazione alla durata delle convenzioni stipulate con i Comuni proprietari dei tetti..

Commento

L'incremento delle concessioni, licenze, marchi e diritti simili è dovuto all'acquisto di programmi software di varia natura intervenuto nel corso dell'esercizio.

In particolare sono stati acquisiti programmi destinati alla progettazione nonché programmi di utilità per adempimenti di natura fiscale tra i quali quelli inerenti la fatturazione elettronica.

Immobilizzazioni materiali

Introduzione

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 nazionali 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.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

Introduzione

Le immobilizzazioni materiali hanno subito le variazioni evidenziate nella tabella che segue

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	13.715.605	137.672	58.043	587.307	735.525	15.234.152
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.480.036	83.324	41.804	533.601	1	5.138.766
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Valore di bilancio	9.235.569	54.348	16.239	53.706	735.524	10.095.386
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	-	609	41.482	-	42.091
Riclassifiche (del valore di bilancio)	-	-	-	-	-	-
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	14.253	-	14.253
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	-
Ammortamento dell'esercizio	280.441	10.277	4.108	28.257	-	323.083
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	-	-	-	-	-	-
Altre variazioni	1	1	1-	14.253	1	14.255
<i>Totale variazioni</i>	<i>280.440-</i>	<i>10.276-</i>	<i>3.500-</i>	<i>13.225</i>	<i>1</i>	<i>280.990-</i>
Valore di fine esercizio						
Costo	13.715.606	137.673	58.651	628.789	735.526	15.276.245
Rivalutazioni	-	-	-	-	-	-
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	4.760.477	93.601	45.912	561.858	1	5.461.849
Svalutazioni	-	-	-	-	-	-
Valore di bilancio	8.955.129	44.072	12.739	66.931	735.525	9.814.396

Commento

L'incremento delle attrezzature industriali e commerciali è dovuto all'acquisto di materiale per una sala polifunzionale che la società ha ristrutturato nel 2014. L'aumento delle altre immobilizzazioni materiali è dovuto all'acquisto:

- di arredi per € 879;
- di computer ed apparati multimediali per € 9.607;
- di server per la copia e sicurezza dati informatici per € 9.750;
- di autoveicoli in sostituzione di quelli ceduti per vetustà per € 15.844;
- di beni di unitario valore modico per € 5.402

Commento

Nel corso dell'esercizio sono state alienate due autovetture obsolete aventi un costo storico di € 14.253 con il realizzo di minime plusvalenze.

Le aliquote di ammortamento delle immobilizzazioni materiali adottate sono le seguenti:

- Impianti e macchinari ed Attrezzature Industriali e Commerciali: 15%;
- Mobili: 12%;
- Macchine elettroniche: 20%;
- Automezzi, Autocarri, Altri veicoli: 25%.

Le aliquote suddette sono state ridotte alla metà nell'esercizio di acquisto dei beni sulla base dell'ipotesi che la perdita di valore dovuta all'uso sia inferiore.

Gli investimenti di modico importo sono stati ritenuti ammortizzabili per l'intero nell'esercizio di acquisizione.

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

Nel dettaglio i valori inerenti le aree sono i seguenti:

- Terreni: Costo € 1.228.300;
- Aree su cui insistono fabbricati non abitativi: Costo € 1.439.840; Fondo Ammortamento € 217.908;
- Aree su cui insiste la sede: Costo € 943.000; Fondo Ammortamento € 141.270.

Operazioni di locazione finanziaria

Informazioni sulle operazioni di locazione finanziaria

Introduzione

La società non ha in corso operazioni di locazione finanziaria né ne ha avute in passato..

Immobilizzazioni finanziarie

Introduzione

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite da partecipazioni e da crediti finanziari.

Le partecipazioni sono rappresentate:

- 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 (Consorzio Energia Toscana) per l'acquisto di gas metano per la sede della società.

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..

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie

Introduzione

Come si evince dalla tabella che segue le partecipazioni in altre imprese non hanno avuto alcun movimento nell'esercizio.

Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: partecipazioni, altri titoli, azioni proprie

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	10.007	10.007
Rivalutazioni	-	-
Svalutazioni	-	-
Valore di bilancio	10.007	10.007
Variazioni nell'esercizio		
Incrementi per acquisizioni	-	-
Decrementi per alienazioni	-	-
Svalutazioni	-	-
Rivalutazioni	-	-
Riclassifiche	-	-
Altre variazioni	-	-
Totale variazioni	-	-
Valore di fine esercizio		
Costo	10.007	10.007
Rivalutazioni	-	-
Svalutazioni	-	-
Valore di bilancio	10.007	10.007

Movimenti delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

Introduzione

La tabella che segue evidenzia le variazioni nelle immobilizzazioni finanziarie rappresentate da crediti.

Analisi delle variazioni e della scadenza delle immobilizzazioni finanziarie: crediti

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
--	----------------------------	---------------------------	--------------------------

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti verso altri	6.149.464	220.692	6.370.156
Totale	6.149.464	220.692	6.370.156

Commento

I crediti immobilizzati sono composti come segue:

- Crediti verso Cassa Depositi e Prestiti per mutui da erogare: € 177.668 (di cui € 27.711 esigibili entro l'esercizio);
- Crediti verso Inps per Tesoreria TFR: € 1.487.600 al lordo dell'imposta sostitutiva di € 915;
- Depositi cauzionali locazioni sede: € 12.194;
- Depositi cauzionali su utenze: € 28.128;
- Altri depositi cauzionali: € 6.026;
- Fondo svalutazione depositi cauzionali: € 14.084;
- Crediti per interventi edilizi finanziati dalla società: € 4.673.539 (di cui € 247.696 esigibili entro l'esercizio successivo);

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 incrementato per effetto di nuovi interventi solo in parte compensato dall'incasso, oltre che degli interessi, anche di quote capitale del credito.

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

Informazioni sulle partecipazioni in imprese controllate

Introduzione

La società non ha partecipazioni in imprese controllate

Informazioni sulle partecipazioni in imprese collegate

Introduzione

La società non ha partecipazioni in imprese collegate

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

Introduzione

La suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica è ritenuta informazione di scarso significato dato che l'operatività della società, interamente posseduta dai Comuni è limitata all'area geografica di riferimento degli stessi...

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Introduzione

La società non ha crediti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine..

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Analisi del valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Partecipazioni in altre imprese	10.007
Crediti verso altri	6.323.808

Attivo circolante

Introduzione

ATTIVITÀ E PASSIVITÀ IN VALUTA

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

Attivo circolante: crediti

Introduzione

I 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.

Variazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Introduzione

La tabella che segue evidenzia le variazioni intervenute nei crediti iscritti nell'attivo circolante.

Analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti	3.142.869	78.172-	3.064.697	3.064.697
Crediti tributari	393.819	1.473.213	1.867.032	1.867.032
Imposte anticipate	350.670	167.330-	183.340	183.340
Crediti verso altri	576.670	205.246-	371.424	371.424

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Totale	4.464.028	1.022.465	5.486.493	5.486.493

Commento

La composizione dei crediti verso clienti è la seguente:

Crediti per fatture emesse nei confronti dei Comuni:	€ 1.688.824
Crediti per fatture da emettere:	€ 483.728
Crediti v/cessionari di alloggi e cooperative:	€ 362.526
Crediti per canoni e rimborsi spese	€ 795.117
Fondo svalutazione crediti:	€ 63.630
Fondo svalutazione crediti peritale (conferimento):	€ 201.868

La composizione dei crediti tributari è la seguente:

Crediti per Iva chiesta a rimborso	€ 532.285
Crediti per Iva trimestrale da compensare	€ 187.253
Credito Iva da dichiarazione annuale	€ 723.939
Crediti per ritenute subite o da agevolazioni	€ 38.597
Crediti per acconti Ires	€ 230.605
Crediti per Acconti Irap	€ 154.353

Il notevole incremento dei crediti tributari rispetto al precedente esercizio (erano € 393.819 nel 2014) è principalmente dovuto ai crediti Iva che si sono formati nel 2015 per effetto dell'applicazione del meccanismo dello Split Payment ex Art. 1, c. 629-630 L. 190/14.

La composizione dei crediti verso altri è la seguente:

Credito verso Poste Italiane per ammanco su c/c postale	€1.192.836
Fondo svalutazione crediti vs. Poste Italiane per ammanco su c/c postale	€1.192.836
Crediti vs. Publicasa S.p.A.	€ 243.715
Crediti vs. inquilini Piani PEF per rimborsi spese	€ 45.708
Crediti per anticipazioni ad Imprese	€ 35.283
Crediti per anticipazioni a Comuni (reg.ne contratti affitto)	€ 23.018
Crediti verso fornitori	€ 6.426
Crediti verso Inail	€ 6.063
Crediti verso Federcasa	€ 5.253
Crediti verso Comune di Campi Bisenzio (Comune Garante)	€ 4.337
Crediti verso dipendenti	€ 1.621

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

Introduzione

La suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica non è ritenuta informazione significativa.

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

Introduzione

La società nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine..

Attivo circolante: disponibilità liquide

Variazioni delle disponibilità liquide

Introduzione

Le disponibilità liquide sono iscritte in bilancio al valore nominale.

Analisi delle variazioni delle disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	22.533.276	2.439.811-	20.093.465
Denaro e valori in cassa	10.237	1.968-	8.269
Totale	22.543.513	2.441.779-	20.101.734

Commento

Le variazioni nelle disponibilità liquide sono dovute alla normale operatività gestionale.

Ratei e risconti attivi

Introduzione

I risconti attivi sono stati determinati in ragione della quota parte di costi maturati in funzione del periodo di competenza. La società non ha ratei attivi.

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Disaggio su prestiti	-	-	-
Ratei attivi	-	-	-

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri risconti attivi	17.732	11.802-	5.930
Totale ratei e risconti attivi	17.732	11.802-	5.930

Commento

I risconti attivi attengono a premi assicurativi pagati in via anticipata od a canoni inerenti contratti di assistenza tecnica o prodotti software.

Oneri finanziari capitalizzati

Introduzione

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

Nota Integrativa Passivo e patrimonio netto

Introduzione

Nel prosieguo vengono illustrate le variazioni intervenute nelle voci del passivo e patrimonio netto.

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Introduzione

Nella tabella che segue sono illustrate le variazioni delle voci di patrimonio netto

Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Differenza di quadratura	Valore di fine esercizio
Capitale	9.300.000	-	-	-	-	9.300.000
Riserva da sopraprezzo delle azioni	53.231	-	-	-	-	53.231
Riserva legale	346.075	26.418	-	-	-	372.493
Riserva straordinaria	508.529	-	-	-	(1)	508.529
Riserva da riduzione capitale sociale	67.885	-	-	-	1	67.885
Totale altre riserve	576.414	-	-	-	-	576.414

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni - Incrementi	Altre variazioni - Decrementi	Risultato d'esercizio	Differenza di quadratura	Valore di fine esercizio
Utile (perdita) dell'esercizio	528.366	-	528.366	291.211	-	291.211
Totale	10.804.086	26.418	528.366	291.211	-	10.593.349

Dettaglio varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva diff. arrotond. unita' di Euro	1
Totale	1

Commento

Il capitale sociale è composto da azioni del valore nominale di € 1. Non sussistono azioni dotate di diritti particolari.

Le variazioni del patrimonio netto sono dovute alla destinazione dell'utile dell'esercizio 2014, accantonato a riserva nei limiti del 5% e per il residuo distribuito agli azionisti, nonché nella rilevazione dell'utile dell'esercizio 2015.

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Introduzione

Nella tabella che segue è esposta l'origine, la possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	9.300.000	Capitale	B;C	9.300.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni	53.231	Capitale	A;B;C	53.231
Riserva legale	372.493	Capitale	A;B	363.740
Riserva straordinaria	508.528	Capitale	A;B;C	508.528
Riserva da riduzione capitale sociale	67.886	Capitale	A;B;C	67.886
Varie altre riserve	1	Capitale	A;B;C	1
Totale altre riserve	576.415	Capitale	A;B;C	576.415
Totale	10.302.139			10.293.386
Quota non distribuibile				9.672.493
Residua quota distribuibile				620.893

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine/Natura	Possibilità di utilizzazioni
Riserva diff. arrotond. unita' di Euro		1 Capitale	
Totale		1	

Commento

Nella precedente tabella vengono fornite per ciascuna voce le possibilità di utilizzazione come di seguito indicato:

- A: per aumento di capitale
- B: per copertura perdite
- C: per distribuzione ai soci

La quota di riserva legale non disponibile corrisponde ai costi di impianto e ampliamento e di ricerca e sviluppo e pubblicità non ancora ammortizzati art. 2426 n. 5 c.c.

Fondi per rischi e oneri

Informazioni sui fondi per rischi ed oneri

Introduzione

I fondi per rischi ed oneri sono composti da

Fondo a copertura contributi Minori Inps	€ 1.352.329
Fondi a copertura cause in corso	€ 117.026
Fondo ex Art. 93 d.lgs. 163/2006 – innovazione tecnologica	€ 11.887

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 il procedimento inerente la debenza dei c.d. contributi minori (malattia, contributo cassa integrazione, maternità, etc..) dinanzi alla Corte di Cassazione ha avuto esito negativo e sono in corso con l'Inps trattative finalizzate all'esatta quantificazione delle somme dovute.

Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Altre variazioni	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
Altri fondi	1.364.150	166.342	9.750	39.500-	117.092	1.481.242
Totale	1.364.150	166.342	9.750	39.500-	117.092	1.481.242

Commento

La società ha interamente stornato (per € 39.500) il fondo spese manutenzione immobili risultato eccessivo rispetto alle previsioni. Il fondo speciale innovazione tecnologica ex art. 93 d.lgs. 163/2006 come modificato dall'art. 13 bis L. 114/2014 è stato utilizzato per € 9.750 ed incrementato per accantonamento annuale di € 21.637.

E' stato inoltre incrementato il Fondo contributi minori Inps di € 144.705

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Informazioni sul Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Introduzione

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 questo tiene conto degli accordi sindacali finalizzati a ricostituire in capo al nuovo soggetto gestore dell'ERP fiorentino l'entità dei maggiori accantonamenti rispetto al TFR ordinario già vigenti presso ATER Firenze. Il fondo si è movimentato ed è variato nell'esercizio come segue:

Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio - Accantonamento	Variazioni nell'esercizio - Utilizzo	Variazioni nell'esercizio - Totale	Valore di fine esercizio
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	2.302.324	244.836	51.855	192.981	2.495.305
Totale	2.302.324	244.836	51.855	192.981	2.495.305

Commento

L'utilizzo del fondo, oltre ad essere dovuto ad acconti su liquidazioni del TFR a favore di dipendenti (euro 42.850), è rappresentato dall'imposta sostitutiva sul TFR per € 4.776 e dalla quota di accantonamento a carico Inps (€ 4.229). 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 € 34.423, 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 (€ 224.802) va incrementato della rivalutazione sul TFR a carico dell'Inps (€ 20.034) per ottenere l'accantonamento effettivo al fondo.

Debiti

Variazioni e scadenza dei debiti

Introduzione

I debiti sono composti come evidenziato nella tabella che segue.

Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	9.190.891	585.243-	8.605.648	557.449	8.048.199
Debiti verso altri finanziatori	-	296.272	296.272	296.272	-
Debiti verso fornitori	2.340.448	61.662-	2.278.786	2.278.786	-
Debiti tributari	491.709	140.313-	351.396	351.396	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	123.792	12.403	136.195	136.195	-
Altri debiti	21.761.368	1.474.928-	20.286.440	19.593.561	692.879
Totale	33.908.208	1.953.471-	31.954.737	23.213.659	8.741.078

Commento

I debiti verso banche (€ 8.605.648) sono interamente rappresentati da mutui. Tali mutui sono in massima parte (€ 8.533.148) stati stipulati dalla società 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.

Una minima parte (€ 72.500) è rappresentata dai residui debiti per mutui accollati alla società assieme al ramo aziendale dell'ATER di Firenze in essa conferito.

I debiti verso le banche sono pertanto suddivisi come segue per scadenza temporale:

entro l'esercizio successivo	€	557.449
entro il 5° esercizio successivo	€	1.877.712
oltre il 5° esercizio successivo	€	6.170.487

I debiti verso altri finanziatori, pari ad € 296.272, attengono alle somme erogate ai Comuni per il pagamento dell'Iva da Split Payment.

I debiti verso fornitori, interamente esigibili entro il successivo esercizio, sono così composti:

Debiti da fatture ricevute	€	1.680.425
Debiti per fatture da ricevere	€	598.361

I debiti tributari sono così composti:

Debito per Ires di competenza	€	241.762
Debito per Irap di competenza	€	40.583
Debito per Ritenute su lavoro Dipendente	€	63.916
Debito per Ritenute su lavoro Autonomo	€	4.619
Debiti per altre Ritenute	€	516

I debiti previdenziali sono rappresentati in massima parte da debiti verso Inps (Inpdap) per € 129.408.

Tra i debiti diversi sono iscritti i debiti verso i Comuni per complessivi € 17.290.464, quelli verso la Regione Toscana per complessivi € 957.252, quelli per depositi cauzionali su locazioni per € 647.591, per debiti per stipendi (€ 344.604) oltre a sospesi diversi per € 989.021.

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.

Suddivisione dei debiti per area geografica

Introduzione

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

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Introduzione

Non sussistono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali. I mutui bancari assistiti da garanzia ipotecaria sono stati garantiti dai Comuni proprietari degli immobili costruiti o ristrutturati.

Analisi dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	8.605.648	8.605.648
Debiti verso altri finanziatori	296.272	296.272
Debiti verso fornitori	2.278.786	2.278.786
Debiti tributari	351.396	351.396
Totale debiti	11.532.102	11.532.102
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	136.195	136.195
Altri debiti	20.286.440	20.286.440
Totale debiti	20.422.635	20.422.635

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Introduzione

La società nel corso dell'esercizio non ha posto in essere alcuna operazione soggetta all'obbligo di retrocessione a termine

Ratei e risconti passivi

Introduzione

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

Analisi delle variazioni dei ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	-	-	-
Aggio su prestiti emessi	-	-	-
Altri risconti passivi	10.884	107-	10.777
Totale ratei e risconti passivi	10.884	107-	10.777

Impegni non risultanti dallo stato patrimoniale e conti d'ordine

Commento

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.

I conti d'ordine al 31/12/2015 ammontano ad € 3.214.333 contro gli € 1.609.797 del 31/12/14 ed attengono a Fideiussioni a favore di Comuni per lavori (€ 656.054), ad impegni per gestione flussi contribuiti per € 1.668.212, a beni di terzi in custodia (immobili) per € 890.067.

Nota Integrativa Conto economico

Introduzione

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.

Valore della produzione

Introduzione

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

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

Introduzione

I ricavi delle prestazioni sono composti come evidenziato nella tabella che segue.

Dettagli sui ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per categoria di attività

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Amministrazione Immobili	4.926.888
Progettazione e direzione lavori	1.015.283
Affitto e Usufrutto di Immobili	567.725
Altri ricavi	189.932
Ricavi per ribaltamento costi	19.805.614
Totale	26.505.442
	-

Commento

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 rispetto al precedente esercizio.

I ricavi operativi della società, al netto dei ricavi per ribaltamento costi sui Comuni risultano invece incrementati rispetto al precedente esercizio passando da € 6.674.743 del 2014 ad € 6.699.828 del 2014.

In particolare risultano incrementati sia i ricavi per amministrazione di immobili che quelli derivanti dall'attività di progettazione e direzione lavori. Si sono invece ridotti rispetto al precedente esercizio i ricavi da locazione ed usufrutto su immobili e gli altri ricavi. Si sono quindi riprodotti nel 2015 i trend andamentali già riscontrati nel 2014 e nel 2013.

Altri ricavi e proventi

La riduzione degli altri ricavi e proventi (da € 472.871 del 2014 ad € 379.244) è in massima parte ascrivibile alla contrazione dei ricavi derivanti dagli impianti fotovoltaici, sia a causa della contrazione dei contributi che a causa delle condizioni meteo avverse e del quadro normativo di riferimento.

Nella voce in oggetto sono stati rilevati gli utilizzi del fondo innovazione tecnologica ex art. 13bis L. 114/14.

Le sopravvenienze attive attengono in prevalenza (€ 16 mila circa) allo storno del fondo manutenzioni accantonato nel 2011.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica**Introduzione**

La suddivisione dei ricavi per area geografica non è stata ritenuta informazione rilevante.

Costi della produzione

Commento

I costi della produzione, specularmente ai ricavi, sono in massima parte rappresentati dai costi sostenuti dalla società per conto dei Comuni soci (€ 19.805.235).

Costi per Servizi

I costi per servizi, al netto di quelli riaddebitati ai Comuni, risultano in lieve incremento passando da € 1.332.349 nel 2014 ad € 1.426.471 nel 2015.

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

Descrizione		2015		2014
Consulenze tecniche afferenti all'attività	€	223.534	€	244.141
Spese postali	€	163.363	€	180.351
Assicurazioni	€	107.783	€	80.533
Manutenzioni e costi immobili demaniali e non abitativi	€	95.497	€	76.943
Utenze (energia, riscaldamento, acqua, telefonia) e pulizie	€	94.859	€	95.537
Buoni pasto dipendenti	€	83.419	€	81.446
Collaborazioni coordinate	€	68.498	€	66.750
Spese e contratti di manutenzione	€	65.222	€	73.621
Compensi C.d.A.	€	60.207	€	62.790
Compensi Collegio Sindacale	€	54.000	€	53.709
Spese Gestione veicoli	€	53.604	€	54.310
Spese pubblicità per gare	€	49.539	€	48.457
Consulenze ed incarichi legali	€	43.921	€	40.282
Formazione dipendenti e convegni	€	37.517	€	20.125
Consulenza ed assistenza sistema qualità	€	29.806	€	26.610
Spese impianti fotovoltaici	€	23.768	€	19.653
Consulenza ed assistenza fiscale e contabile	€	23.467	€	22.926
Consulenze grafiche	€	15.600	€	15.600
Oneri bancari	€	13.228	€	12.359
Compensi Organismo di Vigilanza	€	11.200	€	10.363
Altri costi	€	108.439	€	45.843
Totale	€	1.426.471	€	1.332.349

Oneri diversi di gestione

La tabella che segue evidenzia la composizione ed evoluzione degli oneri diversi di gestione.

Descrizione		2015		2014
-------------	--	------	--	------

IMU	€	148.611	€	150.386
Sopravvenienze passive ordinarie	€	76.478	€	97.968
Contributi associativi (Federcasa – Unione Agricoltori)	€	57.131	€	56.675
Imposte deducibili	€	32.497	€	89.599
Diritti camerali	€	1.279	€	2.533
Altri costi	€	-	€	129
Totali	€	315.996	€	397.290

Si precisa che a fronte di costi per formazione dipendenti di € 37.517 la società ha ricevuto contributi da Fonservizi per € 15.600 e pertanto il costo netto della formazione dipendenti e partecipazione a convegni è rimasto in linea con il 2014.

Proventi e oneri finanziari

Introduzione

La gestione finanziaria della società è ancora influenzata dai contributi erogati dai Comuni e dallo Stato in relazione ai mutui accollati alla società in sede di conferimento del ramo aziendale dell'ATER di Firenze. Come nei precedenti esercizi la quota parte dei contributi corrispondente alle quote capitale delle rate dei mutui scadute nel 2015 generano dei proventi netti finanziari. A seguito della scadenza della gran parte dei mutui originariamente accollati alla società tale effetto si sta progressivamente esaurendo.

Gli interessi attivi maturati dalla società attengono ai finanziamenti concessi ai Comuni nell'ambito degli interventi edificatori (€214.540) ed agli interessi su investimenti bancari (€ 102.731).

Gli altri proventi finanziari attengono ai contributi dei Comuni a copertura delle rate dei mutui (€ 125.112).

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Introduzione

Gli interessi passivi sostenuti dalla società attengono in netta prevalenza ai mutui contratti per edificare o ristrutturare (€ 364.486) nonché al rimborso ai comuni degli interessi maturati sui conti correnti sui quali sono depositate le loro liquidità (€ 14.079).

Proventi e oneri straordinari

Commento

I proventi straordinari sono rappresentati per € 78.274 da rimborsi della maggior Ires pagata nei periodi d'imposta 2008-2009-2011 per l'illegittima indeducibilità dell'Irap e per € 1.00 da un risarcimento per danni.

Gli oneri straordinari (€ 30.374) sono interamente rappresentati dal maggior carico Irap rispetto a quello stanziato nel bilancio chiuso al 31/12/2014 per mancato riconoscimento da parte della Regione Toscana dell'aliquota Irap agevolata.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti differite e anticipate

Imposte correnti differite e anticipate

Introduzione

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).

Il fondo svalutazione crediti eccedente che genera differenze temporanee imponibili ammonta ad € 1.197.116. Allo stesso si affianca il fondo svalutazione crediti originato dalle valutazioni peritali in sede di conferimento del ramo aziendale di ATER Firenze pari ad € 215.892 che non genera differenze temporanee. Alla formazione delle differenze temporanee concorrono infine le detrazioni per ristrutturazione edilizia (55% della spesa sostenuta) che potranno essere portate in riduzione dell'Ires dovuta nei successivi 7 esercizi (€ 18.676 complessivi).

	Esercizio chiuso il 31/12/15			
	Ammontare differenze temporanee	Effetto fiscale		
		Ires	Irap	Totale
		13,75% / 12%	4,82%	32,32%
Imposte anticipate				
Accantonamenti ai fondi svalutazioni crediti peritali (conferimento iniziale)	215.982			
Accantonamento al fondo svalutazioni crediti eccedente	1.197.116	164.603		164.603
Detrazione 55% Risparmio Energetico		18.676		18.676
Ammortamenti Marchi eccedente 2013	355	44	17	61
Totale Imposte anticipate		183.323	17	183.340

	Esercizio chiuso il	31/12/14		
	Ammontare differenze temporanee	Effetto fiscale		
		Ires	Irap	Totale
		27,50%	3,90%	31,40%
Imposte anticipate				
Accantonamenti ai fondi svalutazioni crediti peritali (conferimento iniziale)	215.982			
Accantonamento al fondo svalutazioni crediti eccedente	1.197.116	329.207		329.207
Detrazione 55% Risparmio Energetico		21.344		21.340
Ammortamenti Marchi eccedente 2013	380	105	18	123
Totale Imposte anticipate		350.655	18	350.670

Di seguito viene esposta la riconciliazione tra il risultato economico ante imposte ed il reddito imponibile IRES

Descrizione	Importo	Imponibile	Imposta
Risultato prima delle Imposte	740.886	740.886	
Onere fiscale teorico (27,5%)			203.744
Differenze che non si riverteranno nei periodi futuri			
<u>Variazioni in aumento</u>			
Quota non deducibile delle spese di rappresentanza	806		
Spese telefonia	5.273		
Spese su autovetture	10.072		
Assicurazioni autovetture	2.832		
Costi inerenti gli immobili non strumentali	12.262		
Ammortamenti inerenti immobili non strumentali	6.568		
Ammortamenti sistemi telefonici	33		
IMU	145.247		
Spese diverse in deducibili	9.538		
Sopravvenienze passive in deducibili	106.851		
		299.482	
<u>Variazioni in diminuzione</u>			
Sopravvenienze attive non imponibili	-93.834		
Ammortamento Marchi (1/18)	-25		
Ammortamento ex art. 1, c. 91 L. 208/2015	-550		
Deduzione dell'Irap pagata nell'esercizio relativa al personale	-37.166		
Deduzione del 10% dell'Irap pagata nell'esercizio	-7.886		
Deduzione 4% dell'incremento PN - ACE	-6.836		
Deduzione forfetaria su canoni di locazione alloggi abitativi e demaniali	-5.234		
Totale		-151.532	
Reddito imponibile IRES ante perdite		888.836	
Utilizzo perdite fiscali precedenti esercizi		0	
Reddito imponibile IRES		888.836	
IRES 27,50%			244.430
Detrazione Ires Risparmio Energetico			-2.668
IRES netta			241.762

IRES anticipata su esercizi successivi	-183.323
Storno IRES anticipata in precedenti esercizi	350.655
Imposta netta del periodo	409.094

Di seguito viene esposta la riconciliazione tra la differenza tra valore e costi della produzione e la base imponibile IRAP

Descrizione	Importo	Imponibile	Imposta
Differenza tra valore e costi della produzione		627.855	
	troncamenti CE	-	
	Onere fiscale teorico	4,82%	30.263
Costi della produzione non rilevanti ai fini IRAP			
	Spese per il personale	3.906.211	
		3.906.211	
Rettifiche Irap			
	Compensi e contributi collaboratori coordinati	68.498	
	Compensi e contributi amministratori	7.187	
	Compensi OdV lav. Dip.te	5.000	
	Imposta comunale sugli Immobili (IMU)	148.611	
	Ammortamento Marchi (eccedente 1/18)	-25	
	Rimborsi spese personale	-15.156	
	Sopravvenienze per minori indennità dirigenti	0	
	Sopravvenienze passive rinnovo CCNL	0	
Deduzioni Art. 11 d.lgs. 446/97			
	Premi Inail	-18.801	
	Deduzione per dipendente a tempo indeterminato (art. 11, c.1, lett. a) n.2 d.lgs. 446/97)	-769.500	
	Contributi previdenziali e ass.li dipendenti a tempo indeterminato (art. 11, c.1, lett. a) n.4 d.lgs. 446/97)	-813.468	
	<u>Alternative, per ciascun dipendente, a:</u>		
	Spese per Apprendisti, Disabili, CFL, personale addetto alla R&S (art. 11, c.1, lett. c) n.5 d.lgs. 446/97)	-241.187	
	Deduzione per ogni dipendente, fino a max 5 (esclusi Apprendisti, Disabili, CFL) per piccole imprese (Valore produzione < € 400 mila) (art. 11, c. 4 bis1 d.lgs. 446/97)	0	
	Deduzione nuove assunzioni (fino al 2008) (€ 20 per nuovo assunto) (art. 11, c. 4 quater d.lgs. 446/97)	0	
	Deudzione residuale costo personale a tempo indeterminato (art. 11, c 4 octies d.lgs. 446/97)	-2.063.255	
		-3.692.096	
	Base imponibile al fine del conteggio deduzione forfetaria	841.970	
	Deduzione forfetaria Irap (art. 11, c.4 bis d.lgs. 446/97)	0	
		0	
	Reddito imponibile IRAP	841.970	
	Reddito imponibile - IRAP Regione Toscana	4,82%	40.583
	IRAP totale		40.583
	IRAP anticipata su esercizi successivi		-17
	Storno IRAP anticipata in precedenti esercizi		18

Storno IRAP differita in precedenti esercizi	0
Imposta netta del periodo	40.584

Nota Integrativa Altre Informazioni

Introduzione

Non vi sono eventi di rilievo da segnalare successivamente alla chiusura dell'esercizio.

Dati sull'occupazione

Introduzione

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

Al 31/12/15 i dipendenti in forza erano n. 73.

I dipendenti part time al 31/12/15 erano n. 8.

Numero medio di dipendenti ripartiti per categoria

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Totale dipendenti
Numero medio	3	4	66	73

Compensi amministratori e sindaci

Introduzione

InserisciTesto

Ammontare dei compensi ad amministratori e sindaci

	Compensi a amministratori	Compensi a sindaci	Totali compensi a amministratori e sindaci
Valore	60.207	54.000	114.207

Commento

Si evidenzia che i compensi degli amministratori sono rappresentati per la parte inerente la Presidenza da compensi professionali..

Compensi revisore legale o società di revisione

Introduzione

Poiché l'attività di revisione legale dei conti è svolta dal collegio sindacale della società i compensi previsti per la stessa sono inclusi in quelli indicati per il collegio.

Categorie di azioni emesse dalla società

Introduzione

La società ha emesso una sola categoria di azioni ordinarie del valore nominale di € 1,00. Le azioni complessivamente emesse sono n. 9.300.000. Il capitale sociale non ha subito variazioni nel corso dell'esercizio.

La società non ha emesso azioni di godimento.

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

Titoli emessi dalla società

Introduzione

La società non ha emesso obbligazioni convertibili in azioni, titoli o valori simili ad essi, strumenti finanziari..

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

Introduzione

La società non ha emesso strumenti finanziari

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Introduzione

La società non è soggetta alla direzione e coordinamento di altra società.

Commento

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.

Nota Integrativa parte finale

Commento

In relazione all'utile conseguito nell'esercizio 2015 il Consiglio di Amministrazione, una volta operato l'accantonamento a riserva legale, ritiene di formulare la proposta di destinarlo a riserva straordinaria per interventi da effettuare nel patrimonio e.r.p. di nuova costruzione, recupero edilizio e manutenzione straordinaria. 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. Sulla scorta delle indicazioni fornite Vi invitiamo ad approvare il bilancio chiuso al 31/12/2015 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.

Firenze 22 marzo 2016

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Luca Talluri