

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 31/12/13

		31/12/13	31/12/12
		Euro	Euro
STATO PATRIMONIALE			
<u>ATTIVO</u>			
A	I -	- CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI <i>di cui già richiamati</i>	0 0
B	-	- IMMOBILIZZAZIONI:	
B	I -	- IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI:	
B	I 1	- costi di impianto e di ampliamento	12.098 12.597
B	I 2	- costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	0 0
B	I 3	- diritti di brevetto e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0 0
B	I 4	- concessioni, licenze, marchi e diritti simili	3.433 9.374
B	I 5	- avviamento	0 0
B	I 6	- immobilizzazioni in corso ed acconti	0 0
B	I 7	- altre	5.436.156 5.697.816
B	I 8	- concesse in locazione finanziaria	0 0
		Totale	5.451.687 5.719.787
B	II -	- IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI:	
B	II 1	- terreni e fabbricati	9.516.010 9.796.451
B	II 2	- impianti e macchinario	57.694 5.514
B	II 3	- attrezzature industriali e commerciali	20.868 23.121
B	II 4	- altri beni	54.418 67.213
B	II 5	- immobilizzazioni in corso ed acconti	449.725 0
B	I 6	- concesse in locazione finanziaria	0 0
		Totale	10.098.715 9.892.299
B	III -	- IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE:	
B	III 1	- <i>Partecipazioni in:</i>	
B	III 1 d	altre imprese - correnti	10.007 10.007
B	III 2	- <i>Crediti verso:</i>	
B	III 2 a	imprese controllate - correnti	0 0
B	III 2 a	imprese controllate - non correnti	0 0
B	III 2 b	imprese collegate - correnti	0 0
B	III 2 b	imprese collegate - non correnti	0 0
B	III 2 c	imprese controllanti - correnti	0 0
B	III 2 c	imprese controllanti - non correnti	0 0
B	III 2 d	altri - correnti	474.899 941.606
B	III 3 d	altri - non correnti	5.647.539 5.626.185
B	III 3	- Altri titoli	0 0
B	III 4	- Azioni proprie <i>valore nominale complessivo azioni proprie</i>	0 0
		Totale	6.132.445 6.577.798
		TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	21.682.847 22.189.884

			31/12/13	31/12/12	
C	-	-	- TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	2.066.149	1.900.817
D	-	-	- DEBITI:		
D	-	4	a debiti verso banche - correnti	814.525	1.308.206
D	-	4	b debiti verso banche - non correnti	9.086.210	9.408.576
D	-	7	a debiti verso fornitori - correnti	2.698.835	3.679.117
D	-	12	a debiti tributari - correnti	417.571	423.331
D	-	13	a debiti verso istituti previdenziali - correnti	234.665	131.200
D	-	14	a altri debiti - correnti	16.573.532	14.442.168
D	-	14	b altri debiti - non correnti	697.196	698.391
			Totale	30.522.534	30.090.989
E	-	-	- RATEI E RISCONTI PASSIVI	12.805	12.678
			<i>di cui aggio su prestiti:</i>	0	0
			TOTALE PASSIVO	44.628.238	43.796.597
			CONTI D'ORDINE		
			Totale	1.351.747	1.801.058

CONTO ECONOMICO

			31/12/13	31/12/12	
A	-	-	- VALORE DELLA PRODUZIONE:		
A	1	-	- ricavi delle vendite e delle prestazioni	29.338.604	31.268.137
A	5	-	- altri ricavi e contributi in conto esercizio	583.399	800.379
			<i>di cui contributi in conto esercizio</i>	406.654	559.634
			Totale	29.922.003	32.068.516
B	-	-	- COSTI DELLA PRODUZIONE:		
B	6	-	- acquisti di materie prime, suss.rie, di consumo e merci	14.746	13.750
B	7	-	- spese per servizi	24.402.429	26.366.997
B	8	-	- costi per il godimento di beni di terzi	90.011	89.101
B	9	-	- <i>Costi per il personale:</i>		
B	9	a	- salari e stipendi	2.735.500	2.811.813
B	9	b	- oneri sociali	874.064	891.818
B	9	c	- trattamento di fine rapporto	262.168	270.141
B	9	e	- altri costi	2.129	0
B	10	-	- <i>Ammortamenti e svalutazioni:</i>		
B	10	a	- amm.to immobilizzazioni immateriali	374.178	374.782
B	10	b	- amm.to immobilizzazioni materiali	331.727	327.312
B	10	c	- altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0
B	10	d	- svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circ.te	0	0
B	11	-	- variazione rim. mat. prime, suss., di consumo e merci	0	0
B	12	-	- accantonamenti per rischi	0	0
B	13	-	- altri accantonamenti	0	0
B	14	-	- oneri diversi di gestione	278.489	350.876
			Totale	29.365.441	31.496.590
			Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	556.562	571.926

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

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.

ONERI FINANZIARI

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

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.

Le immobilizzazioni in corso sono iscritte in conformità al principio contabile OIC n. 16.

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.

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.

AVVIAMENTO

Non sussiste alcuna voce di avviamento.

PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE O COLLEGATE

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

DISAGGIO SU PRESTITI

Non sussiste alcun disagio su prestiti.

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.

ATTIVITÀ E PASSIVITÀ IN VALUTA

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

RIMANENZE, TITOLI, ATTIVITÀ FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE

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

LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE

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

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Le disponibilità liquide sono iscritte in bilancio al valore nominale.

RATEI E RISCOINTI ATTIVI E PASSIVI

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

IMPOSTE

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

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

con tale segno ad identificare l'importo delle imposte sul reddito di competenza. Viceversa lo storno delle imposte anticipate del precedente esercizio appare cumulato nella voce 22 con segno positivo.

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

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

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

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.

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.

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.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI DI DURATA INDETERMINATA

Non sussistono immobilizzazioni immateriali di durata indeterminata.

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 2013 poste a confronto con gli omogenei valori dell'esercizio 2012.

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

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	350.441	337.844	20%	4.375	4.874	12.098
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	242.768	233.394	50%	6.867	12.808	3.433
	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	6.954.659	1.256.843	5%	94.836	356.496	5.436.156
Totali	7.666.309	1.946.522		106.078	374.178	5.451.687

L'incremento dei costi di impianto e ampliamento è dovuto ai costi per il completamento dell'implementazione del sistema di gestione per l'ottenimento della Certificazione della sicurezza aziendale OHSAS 18001.

L'incremento dei costi per concessioni è interamente dovuto all'acquisto di licenze software per

le attività tecniche.

L'incremento del costo degli impianti fotovoltaici è originato dai costi per l'estensione della garanzia assicurativa degli impianti fotovoltaici sul periodo di durata degli stessi (€ 80.436) ed all'acquisto di sistemi di controllo degli impianti già installati (€ 14.400).

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.

Immobilizzazioni materiali

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

Descrizione	Movimenti precedenti l'inizio dell'esercizio		Movimenti dell'esercizio			
	Costo	Ammortamenti e svalutazioni	%	Acquisizioni o dismissioni	Ammortamenti	Saldo
<u>Terreni e Fabbricati</u>						
Terreni	1.228.300	-	-	-	-	1.228.300
Fabbricati non abitativi	6.051.837	2.126.835	3%	-	158.862	3.766.140
	1.439.840	217.908			-	1.221.932
Fabbricati strumentali	3.833.700	1.378.438	3%	-	115.011	2.340.251
		-	-	-	-	
	943.000	141.270	-	-	-	801.730
Fabbricati civili	218.930	54.705	3%	-2	6.566	157.657

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	63.643	15%	60.170	7.992	57.694
<u>Attrezzature industriali e commerciali</u>	61.142	38.022	15%	8.901	5.453	20.868
				-12.000	-6.300	
<u>Altri beni</u>						
Mobili	133.867	122.772	12%	755	1.764	9.672
				-2.387	-1.973	
Macchine elettroniche	214.504	171.416	20%	12.262	16.047	39.200
				-17.054	-16.951	
Automezzi, Autocarri e motocicli	86.994	73.963	25%	-	7.483	5.546
				-	2	
Altre	123.106	123.106		12.547	12.547	-
<u>Immobilizzaz. in corso</u>	-	-	-	449.725	-	449.725
Arrotondamenti	-	2		-	-	-
Totali	14.404.379	4.512.080		512.919	306.503	10.098.715

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.

L'incremento degli impianti e macchinari è interamente dovuto alla sostituzione dell'impianto di riscaldamento con impianti di condizionamento presso la sede aziendale.

Le attrezzature industriali sono variate per effetto del rinnovo di attrezzature tecniche.

I mobili per ufficio sono variati per effetto della sostituzione di mobili in vari uffici.

Le macchine elettroniche sono variate principalmente per effetto dell'acquisto di n. 11 computer nuovi (€ 10.462) e di attrezzatura per misurazione amperaggio (€ 1.800).

Le altre immobilizzazioni sono rappresentate da beni di modico valore. Nel corso dell'esercizio tale posta è incrementata per acquisti in misura pari ad € 12.547.

L'incremento delle immobilizzazioni in corso riguarda l'investimento in immobili abitativi in costruzione (20 alloggi destinati ad edilizia residenziale agevolata e alla locazione permanente a canone concordato) che la società sta realizzando nel Comune di Sesto Fiorentino (ex cantiere comunale).

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	243.918	-	34.812	209.106
Crediti verso Inps per Tesoreria TFR	1.003.761	148.194	-	1.151.955
Depositi cauzionali locazioni sede	12.194	-	-	12.194
Depositi cauzionali su utenze	28.424	-	561	27.863

Descrizione	Saldo all'inizio dell'esercizio	Incrementi	Decrementi	Saldo
Altri depositi cauzionali	12.435	-	6.409	6.026
Fondo svalutazione depositi cauzionali	-14.084		-	-14.084
Crediti per interventi edilizi finanziati dalla società	5.281.143	-	551.765	4.729.378
Totali	6.577.798	148.194	593.547	6.132.445

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 31/12/2013			
	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Crediti per interventi edilizi finanziati dalla società	129.595	518.380	4.081.403	4.729.378

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).

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.

Crediti

La composizione dei crediti è la seguente:

(Euro)	Saldi al 31/12/2013			
	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Crediti vs. clienti per fatture emesse	3.769.747			3.769.747
Fondo svalutazione crediti vs. clienti	-265.530			-265.530
Crediti tributari	369.494			369.494
Crediti per imposte anticipate	352.109			352.109
Crediti vs. altri	1.640.911			1.640.911
Fondo svalutazione crediti vs. altri	-1.192.836			-1.192.836
Totale	4.673.894	-	-	4.673.894

Il fondo svalutazione crediti stanziato in relazione alle valutazioni peritali di conferimento di ramo d'azienda dell'anno 2003 si è ridotto di € 10.805 rispetto al precedente esercizio.

Il fondo svalutazione crediti diversi è rimasto immutato.

Saldo al 31/12/12	Accantonamento	Utilizzo	Saldo al 31/12/13
1.192.836	0	0	1.192.836

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

(Euro)	Saldi al 31/12/13	Saldi al 31/12/12	Variazioni
Crediti per acconti Ires	217.090	200.819	16.271
Crediti per acconti Irap	120.440	105.246	15.194
Crediti per ritenute su c/c bancari e postali	31.964	40.075	-8.111
Credito Iva	-	1.944	-1.944
Altri crediti fiscali	-	-	-
Totale	369.494	348.084	21.410
Crediti per Imposte anticipate	352.109	329.207	--

I crediti verso altri sono composti come di seguito evidenziato.

(Euro)	Saldi al 31/12/13	Saldi al 31/12/12	Variazioni
Crediti v/Poste Italiane s.p.a.	1.192.836	1.192.836	-
Fondo svalutazione crediti v/altri	-1.192.836	-1.192.836	-
Crediti v/Publicasa S.p.a	342.355	-	342.355
Anticipazioni ai Comuni clienti	51.325	3.175	48.150
Acconti a fornitori per servizi	37.010	53.476	-16.466
Crediti vs/ Calenzano Comune S.r.l.	3.934	-	3.934
Crediti v/Federcasa per commissioni e consigli direttivi	3.560	8.204	-4.644
Crediti verso Inail	-	2.127	-2.127
Altri crediti	9.891	7.893	1.998
Arrotondamenti	-	6	-6
Totale	448.075	74.881	373.194

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, nonostante le positive evoluzioni della controversia, è stato interamente svalutato per massima prudenza.

Fondo svalutazione crediti diversi

Saldo al 31/12/12	Accantonamento	Utilizzo	Saldo al 31/12/13
1.192.836	-	-	1.192.836

Il credito verso Publicasa S.p.A. (gestore dell’Edilizia Residenziale Pubblica del Circondario Empolese Valdelsa) attengono ad anticipazioni per lavori effettuati in località Serravalle e Cerreto Guidi.

Attività finanziarie non immobilizzate

Le attività finanziarie non immobilizzate al 31/12/13 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.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
16.727.069	14.945.199	1.781.870

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

Nelle liquidità presenti al 31/12/13 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 in qualità di agente contabile.

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 31/12/13	Saldo al 31/12/12	Variazioni
Depositi bancari	8.540.901	7.459.927	1.080.974
Depositi postali	8.176.576	7.474.026	702.550
Denaro e valori in cassa	9.592	11.246	-1.654
Totale	16.727.069	14.945.199	1.781.870

Ratei e Risconti attivi

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

(Euro)	Saldi al 31/12/2013	Saldi al 31/12/2012	Variazioni
Ratei attivi	31.644	31.644	-
Totale Ratei	31.644	31.644	-
Risconti su premi assicurativi	8.140	72.509	-64.369
Altri risconti attivi	4.644	4.605	39
Totale Risconti	12.784	77.114	-64.330
Totale Ratei e Risconti	44.428	108.758	-64.330

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

Gli altri risconti attivi sono così costituiti:

- € 721 su pubblicità pagine gialle;
- € 787 su contratti manutenzione software;
- € 700 su quote spese condominiali;
- € 2.436 altri.

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

Patrimonio Netto

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

(Euro)	Saldo al 31/12/12	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31/12/13
CAPITALE	9.300.000	-	-	9.300.000
RISERVA DA SOPRAPREZZO AZIONI	53.231	-	-	53.231
RISERVA LEGALE	292.129	26.439	-	318.568
ALTRE RISERVE	524.069	52.345	-	576.414
UTILI (PERDITE) A NUOVO	-	-	-	-
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	528.784	550.123	528.784	550.123
Totale	10.698.213	628.907	528.784	10.798.336

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 2012.

Una parte dell'utile 2012, pari ad € 52.345 è stata destinata ad una riserva vincolata alla realizzazione di spese di ricerca e sviluppo in materia di consumi energetici degli edifici.

Le variazioni dell'utile di esercizio sono dovute alla distribuzione dell'utile 2012 agli azionisti previo accantonamento alla riserva legale ed alla riserva straordinaria citata nonché all'utile dell'esercizio 2013.

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

Non sussistono costi dedotti in dichiarazione dei redditi che non siano stati imputati a a conto economico, quindi 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	
	31/12/13			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	318.568	C	318.568		
Riserve di capitale	67.885	A, B, C	67.885		
Riserva di utili vincolata	52.345	Nessuna	-		
Altre riserve	403.839(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>					

Fondi per rischi ed oneri

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
1.228.414	1.093.900	134.514

La posta in oggetto è così composta:

Descrizione	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
Fondo cause in corso	117.025	117.025	-
Fondo contributi Minori Inps	1.071.889	937.375	134.514
Fondo manutenzione straordinaria interventi OHSAS	39.500	39.500	-
Totali	1.228.414	1.093.900	134.514

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 tenuta 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 nel precedente esercizio per le spese sugli immobili aziendali per completare l’adeguamento necessario all’ottenimento della certificazione OHSAS, completamento non ancora effettuato.

Fondo T.F.R.

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
2.066.149	1.900.817	165.332

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 31/12/12	Accantonamento	Utilizzo	Saldo al 31/12/13
1.900.817	246.399	81.067	2.066.149

L’utilizzo del fondo è principalmente rappresentato da liquidazioni del TFR a favore di dipendenti (€ 73.556), dall’imposta sostitutiva sul TFR per € 3.174 e dalla quota di accantonamento a carico Inps (€ 4.337).

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 € 34.483, 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 (€ 227.685) è ridotto rispetto all'incremento del fondo per effetto della rivalutazione sul TFR a carico dell'Inps (€ 18.714).

Debiti

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

La voce debiti è così composta per scadenza:

(Euro)	Saldi al 31/12/2013			
	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
debiti verso banche	814.525	2.099.415	6.986.795	9.900.735
debiti verso fornitori	2.698.835	-	-	2.698.835
debiti tributari	417.571	-	-	417.571
debiti verso istituti previdenziali	234.665	-	-	234.665
altri debiti	16.573.532	697.196	-	17.270.728
Totali	20.739.128	2.796.611	6.986.795	30.522.534

(Euro)	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
Debiti verso banche (correnti e non)	9.900.735	10.716.782	-816.047
Debiti verso fornitori			
Debiti verso fornitori per fatture ricevute	2.155.464	2.801.435	-645.971
Debiti verso fornitori per fatture da ricevere	543.372	877.682	-334.310
Debiti tributari			
Debito per IRES	245.830	250.673	-4.843
Debito per IRAP	114.358	117.502	-3.144
Ritenute IRPEF dipendenti	21.433	51.008	-29.575
Ritenute IRPEF su redditi di lavoro autonomo	10.028	4.148	5.880
IVA c/liquidazioni a debito	25.922	-	25.922

(Euro)	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
Debiti verso INPS	153.786	50.122	103.663
Debiti verso INAIL	398	0	398
Debiti verso Enpdep, Inpdap, Fondi previdenziali	80.482	81.078	-596
Altri debiti			
Debiti verso Comuni	10.656.567	8.455.156	2.201.411
Debiti verso Comuni per Interventi finanziati	3.325.412	3.259.126	66.286
Debiti verso Comuni per cessionari alloggi	884.761	1.192.450	-307.689
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	336.008	378.977	-42.969
Debiti verso sindacati inquilini	692	818	-126
Debiti verso Regione per G.S. vincolati	745.820	678.018	67.802
Debiti verso Regione per G.S. non vincolati	89.416	80.659	8.757
Debiti verso Comuni per interventi programma affitti	0	0	0
Debiti verso Comuni per estinzione diritti di prelazione	203.235	205.022	-1.787
Altri Debiti esigibili entro esercizio successivo	319.989	180.310	139.679
Depositi cauzionali	697.196	698.391	-1.195
Arrotondamenti	-2	0	-2
Totale	30.522.534	30.090.989	431.545

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.

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.

Ratei e Risconti Passivi

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
12.805	12.678	127

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

CONTI D'ORDINE

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
1.351.747	1.801.058	-449.311

Il valore dei conti d'ordine al 31/12/13 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);
- Gestione alloggi Comune di Firenze, Via Toscanini (€ 453.802);
- Gestione alloggi Comune di Firenze (Comune garante) (€ 122.404);
- Gestione alloggi Comune di Campi Bisenzio per Iniziativa Comune Garante (€ 53.317);
- Gestione alloggi favore del Comune di Calenzano per Oneri di urbanizzazione relativi

all'intervento per la realizzazione del Centro Accoglienza (€ 50.247);

- Gestione flusso contributo locazione decreto 6128/2011 dei vari comuni € 15.923;

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);

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.

VALORE DELLA PRODUZIONE

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
29.922.003	32.068.516	-2.146.513

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.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Sia nel 2012 che nel 2013 i ricavi delle vendite e prestazioni sono stati realizzati interamente in Toscana (Centro Italia).

(Euro)	Saldo al 31/12/13	Saldo al 31/12/12	Variazioni
Ricavi da attività di amministrazione di immobili di terzi	4.858.175	4.708.123	150.052
Ricavi tecnici da servizi di progettazione e direzioni lavori nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie	843.233	1.025.413	-182.180
Ricavi di affitto ed usufrutto di immobili	628.986	651.521	-22.535
Altri ricavi tipici	218.029	214.858	3.171
Ricavi per ribaltamento costi a carico dei Comuni clienti	22.790.181	24.668.222	-1.878.041
Totale	29.338.604	31.268.137	-1.929.533

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 31/12/13	Saldo al 31/12/12	Variazioni
Ricavi dell'attività operativa escluso quelli per ribaltamento costi a carico dei Comuni clienti	6.548.423	6.599.915	-51.492

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) mentre sono in lieve flessione quelli da affitto degli immobili propri per effetto del periodo di sfittanza connesso al cambio degli inquilini.

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

Altri ricavi e proventi

I ricavi in oggetto sono così composti:

	Saldo al 31/12/13	Saldo al 31/12/12	Variazioni
Ricavi da vendita di energia elettrica (fotovoltaico)	87.649	109.899	-22.250
Contributi per vendita di energia fotovoltaica	406.654	559.635	-152.981
Sopravvenienze attive	86.018	123.302	-37.284
Plusvalenze da alienazione	430	280	150
Risarcimenti assicurativi	2.218	1.895	323
Altri ricavi	430	5.368	-4.982
Totali	583.399	800.379	-216.980

Nell'esercizio 2013 i ricavi derivanti dalla vendita dell'energia elettrica prodotta dagli impianti fotovoltaici realizzati sui tetti degli immobili di alcuni Comuni soci sono diminuiti rispetto all'esercizio 2012.

Anche i contributi in conto esercizio ricevuti dalla società in relazione alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche sono in calo rispetto all'esercizio 2012.

Le sopravvenienze attive dell'esercizio sono in massima parte originate dalle seguenti operazioni:

- transazione con curatela fallimento Scheuten per € 47.300;
- transazione con Estra Clima S.r.l. per € 7.735;
- sopravvenienze attive su premi assicurativi per € 25.922.

La plusvalenza si è originata per effetto della cessione di macchine elettroniche.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
29.365.441	31.496.590	-2.131.149

La riduzione dei costi della produzione è determinata dalla contrazione dei costi sostenuti in nome della società ma per conto dei Comuni clienti.

Acquisti di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

I costi in oggetto sono rappresentati dai materiali di consumo incrementatisi da € 13.750 del 2012 ad € 14.746 del 2013.

Spese per servizi

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
24.402.429	26.366.997	-1.964.568

I costi per servizi, classificati in ordine decrescente (salvo quelli dell'OdV ex d.lgs. 231/01) e confrontati con quelli del 2012, sono composti come di seguito evidenziato.

(Euro)	31/12/13	31/12/12	Variazioni
Costi su immobili dei comuni e costi per inquilini	22.790.181	24.668.223	-1.878.042
Incarichi e consulenze esterne	570.693	707.626	-136.933
Spese postali	182.679	170.588	12.091
Costi di gestione e manutenzione immobili demaniali	95.794	35.896	59.898
Pubblicità, sponsorizzazioni, rappresentanza	82.858	62.845	20.013
Spese e contratti di manutenzione	82.121	87.592	-5.471
Ticket Restaurant	81.144	88.294	-7.150
Costo amministratori (incluso contributi)	75.525	95.831	-20.306
Assicurazioni	74.126	95.901	-21.775
Costo Collegio Sindacale	53.995	52.273	1.722
Collaborazioni coordinate/a progetto	54.681	58.453	-3.772
Costo Organismo di Vigilanza	8.700	5.200	3.500
Costi autovetture e pedaggi	51.248	59.344	-8.096
Spese per pulizie	33.593	31.299	2.294
Spese telefoniche	31.498	31.719	-221

(Euro)	31/12/13	31/12/12	Variazioni
Studi, Ricerche, Aggiornamenti, Convegni	29.549	20.244	9.305
Energia elettrica	25.694	26.527	-833
Oneri bancari	22.247	6.160	16.087
Spese Legge 626, visite mediche	17.040	7.163	9.877
Spese gestione impianti fotovoltaici	16.988	15.101	1.887
Riscaldamento	15.825	19.837	-4.012
Acqua	1.869	2.936	-1.067
Altre spese	4.381	17.945	-13.564
Totale	24.402.429	26.366.997	-1.964.568

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 € 86.526 come si evince dalla tabella che segue.

(Euro)	31/12/13	31/12/12	Variazioni
Spese per servizi escluso i costi su immobili dei comuni e costi per inquilini	1.612.248	1.698.774	-86.526

Costi per il godimento di beni di terzi

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
90.011	89.101	910

I costi in oggetto sono rappresentati dai canoni di locazione di alcuni uffici ubicati contigualmente rispetto all'immobile di proprietà della società (€ 64.908 rispetto ad € 63.847 del 2012) e da costi di noleggio di macchine elettroniche (€ 25.104 rispetto ad € 25.254 del 2012).

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.

Costi per il personale

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
3.873.861	3.973.772	-99.911

I costi per il personale sono così composti:

(Euro)	Saldo al 31/12/13	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
Salari e stipendi	2.735.500	2.811.813	-76.313
Oneri sociali	874.064	891.818	-17.754
Trattamento fine rapporto	262.168	270.141	-7.973
Altri costi	2.129	-	2.129
Totale	3.873.862	3.973.772	-99.911

La riduzione del costo del personale deriva dalla variazione del personale dovuta alla cessazione per raggiunti limiti di età di n. 1 dipendente nel mese di febbraio 2013 e all'assunzione nell'ottobre 2013 di n. 1 dipendente part time a tempo determinato per sostituzione maternità con un minore costo aziendale.

Si evidenzia che solo una parte, pari ad € 227.685, 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 € 34.483 è stata destinata ai fondi integrativi previsti per legge.

I dipendenti impiegati in media nell'esercizio in cifra arrotondata all'unità sono stati n. 73.

Al 31/12/13 i dipendenti in forza erano pari a 74 unità. Le variazioni nella composizione del personale sono sintetizzate nella sottostante tabella.

Occupati	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Dirigenti	3	3	-
Quadri	4	4	-
Impiegati	67 ^(*)	67	-
(*) di cui part time	8	9	-1
Totale	74	74	-

(*) Un rapporto di lavoro a tempo determinato.

Ammortamenti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
705.905	702.094	3.811

Sono lievemente decrementati i costi di ammortamento delle immobilizzazioni immateriali (passate da € 374.782 nel 2012 ad € 374.178 nel 2013) e aumentati gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali (passate da € 327.312 del 2012 ad € 331.727 del 2013).

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

Accantonamento perdite su crediti

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

Accantonamenti per rischi

Non sono stati stanziati fondi ulteriori rispetto al precedente esercizio per contenziosi.

Accantonamenti per spese

Non sono stati stanziati nell'esercizio ulteriori fondi spese.

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 31/12/13	Saldo al 31/12/12	Variazioni
Imposte e tasse			
ICI/IMU	149.442	143.543	5.899
Altre imposte	34.292	44.116	-9.824
Minusvalenze			
Minusvalenze realizzate ordinarie	1.715	75	1.640
Sopravvenienze passive			0
Sopravvenienze passive ordinarie	7.583	33.984	-26.401
Altri oneri			
Contributi ad associazioni sindacali e di categoria dovute in base a delibera dell'associazione	55.280	55.528	-248
Spese diverse	30.177	73.630	-43.453
Totale	278.489	350.876	-72.387

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).

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.

Proventi ed Oneri finanziari

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

(Euro)	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
Interessi su obbligazioni	52.500	52.500	-
Contributi in conto esercizio per interessi e capitale (Comuni + Stato)	409.440	517.077	-107.637
Interessi attivi bancari	112.546	88.180	24.366
Interessi attivi diversi	204.588	225.232	-20.644
Interessi passivi su mutui	- 446.893	-500.987	54.094
Oneri finanziari per rimborso interessi attivi ai Comuni	-19.892	-16.044	-3.848
Totale	312.289	365.958	-53.669

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 2013 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.

L'incremento degli interessi attivi bancari deriva dalle maggiori giacenze medie dell'esercizio.

Proventi ed Oneri Straordinari

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

(Euro)	Saldo al 31/12/13	Saldo al 31/12/12	Variazioni
Proventi straordinari	18.562	-	18.562
Oneri straordinari	-4	-4	-
Totale	18.558	-4	18.562

Imposte sul reddito di esercizio, imposte anticipate

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

Imposta	Saldo al 31/12/13	Saldo al 31/12/12	Variazioni
IRES	245.830	250.673	-4.843
IRAP	114.358	117.502	-3.144
Totale imposte correnti	360.188	368.175	-7.987
Imposte anticipate	-22.902	40.921	63.823
Imposte differite	-	-	-
Totale imposte differite ed anticipate	-22.902	40.921	63.823
Totale imposte	337.286	409.096	-71.810

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	887.409	887.409	
Onere fiscale teorico (27,5%)			244.037
<u>Differenze che non si riverteranno nei periodi futuri</u>			
<u>Variazioni in aumento</u>			
Quota non deducibile delle spese di rappresentanza	9.353		
Spese telefonia	6.300		
Ammortamenti autovetture e motocicli	4.344		
Spese su autovetture	14.677		
Multe e sanzioni	422		
Costi inerenti gli immobili non strumentali	556		
Ammortamenti inerenti immobili non strumentali	6.568		
Ammortamenti sistemi telefonici	153		
IMU	107.387		
Sopravvenienze passive indeducibili	7.583		
<u>Variazioni in diminuzione</u>			
Accantonamento svalutazione crediti esercizi precedenti	-4.279		
Rimborsi Ires su Irap inerente costi del personale	-18.562		
Deduzione dell'Irap pagata nell'esercizio relativa al personale	-100.295		
Deduzione del 10% dell'Irap pagata nell'esercizio	-11.436		
Deduzione 3% dell'incremento PN - ACE	-3.510		
Deduzione forfetaria su canoni di locazione alloggi abitativi e demaniali	-3.255		
Totale		16.006	

Descrizione	Importo	Imponibile	Imposta
Differenze temporanee deducibili in periodi successivi			
Ammortamenti Marchi eccedenti	215		
Totale		215	
Totale		0	
Reddito imponibile IRES ante perdite		903.630	
Utilizzo perdite fiscali precedenti esercizi		0	
Reddito imponibile IRES		903.630	
IRES 27,50%			248.498
Detrazione Ires Risparmio Energetico		-2.668	
IRES netta			245.830
IRES anticipata su esercizi successivi			-352.101
Storno IRES anticipata in precedenti esercizi			329.207
Imposta netta del periodo			222.936

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

Descrizione	Descrizione	Importo	Imponibile	Imposta
Differenza tra valore e costi della produzione			556.562	
	troncamenti CE		-	
	Onere fiscale teorico	3,44%		19.146
Costi della produzione non rilevanti ai fini IRAP				
	Spese per il personale	3.873.861		
	Altri accantonamenti	0		
			3.873.861	
Rettifiche Irap				
	Compensi e contributi collaboratori coordinati ed a progetto	71.897		
	Compensi e contributi amministratori	18.325		
	Imposta comunale sugli Immobili (IMU)	149.442		
	Sanzioni	424		
	Sopravvenienze passive non deducibili	7.583		
Deduzioni Art. 11 d.lgs. 446/97				
	Premi Inail	-27.664		
	Deduzione per dipendente a tempo indeterminato (art. 11, c.1, lett. a) n.2 d.lgs. 446/97)	-289.800		
	Contributi previdenziali e ass.li dipendenti a tempo indeterminato (art. 11, c.1, lett. a) n.4 d.lgs. 446/97)	-788.169		
	<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)	-248.096		
			-1.106.059	
	Base imponibile al fine del conteggio deduzione forfetaria		3.324.364	
	Deduzione forfetaria Irap (art. 11, c.4 bis d.lgs. 446/97)	0		
			0	
	Reddito imponibile IRAP		3.324.364	
	Reddito imponibile - IRAP Regione Toscana	3,44%	3.324.364	114.358
	IRAP totale			114.358
	IRAP anticipata su esercizi successivi			-8
	Storno IRAP anticipata in precedenti esercizi			0
	Storno IRAP differita in precedenti esercizi			0
	Imposta netta del periodo			114.350

Le imposte anticipate rappresentano un ricavo in quanto costituiscono il saldo tra il minor costo per lo storno delle imposte anticipate del 2012 (€ 329.207) ed il maggior ricavo per l'accantonamento ad imposte anticipate del 2013 (€ 352.109).

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

	Esercizio chiuso il 31/12/13			
	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.	1.192.836	328.030	0	328.030
Detrazione 55% Risparmio Energetico	87.316	24.012		24.012
Ammortamento marchi eccedente limiti fiscali 2013	215	59	8	67
Totale imposte anticipate		352.101	8	352.109

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 31/12/12			
	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

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).

Risultato di esercizio

Rappresenta la differenza tra i ricavi ed i costi d'esercizio e consiste in un utile di Euro 550.123 rispetto all'utile dell'esercizio precedente pari ad Euro 528.784.

ALTRE INFORMAZIONI

Al 31 dicembre 2013 nessun credito e debito iscritto in bilancio è assistito da garanzie reali sui beni sociali.

COMPENSI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL COLLEGIO SINDACALE

Descrizione	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
Compensi del Consiglio di Amministrazione	73.867	95.200	-21.333
Compensi del Collegio Sindacale	53.995	52.273	1.722

L'incremento del costo del collegio sindacale è unicamente dovuto ai contributi previdenziali inerenti la gestione separata Inps attinenti alla posizione di un sindaco.

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

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.

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 2013 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 31/12/2013 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.

Firmato

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Luca Talluri

