

CASA S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

Dati anagrafici	
Sede in	Via FIESOLANA 5 FIRENZE 50121 FI Italia
Codice Fiscale	05264040485
Numero Rea	FI 533622
P.I.	05264040485
Capitale Sociale Euro	9300000.00 i.v.
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

Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	10.325	9.500
2) costi di sviluppo	0	1.500
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	2.245	7.573
7) altre	2.621.504	2.805.064
Totale immobilizzazioni immateriali	2.634.074	2.823.637
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	7.818.884	8.036.385
2) impianti e macchinario	25.323	34.972
3) attrezzature industriali e commerciali	10.928	14.253
4) altri beni	72.888	79.035
Totale immobilizzazioni materiali	7.928.023	8.164.645
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d-bis) altre imprese	10.007	10.007
Totale partecipazioni	10.007	10.007
2) crediti		
c) verso controllanti		
esigibili oltre l'esercizio successivo	69.730	188.091
Totale crediti verso controllanti	69.730	188.091
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	432.988	50.109
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.016.130	3.630.356
Totale crediti verso altri	3.449.118	3.680.465
Totale crediti	3.518.848	3.868.556
Totale immobilizzazioni finanziarie	3.528.855	3.878.563
Totale immobilizzazioni (B)	14.090.952	14.866.845
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.916.459	4.005.060
Totale crediti verso clienti	3.916.459	4.005.060
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	162.784	227.258
Totale crediti tributari	162.784	227.258
5-ter) imposte anticipate	128.770	126.254
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.601.886	2.500.546
Totale crediti verso altri	1.601.886	2.500.546
Totale crediti	5.809.899	6.859.118
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	30.583.925	24.182.897
3) danaro e valori in cassa	4.191	3.396
Totale disponibilità liquide	30.588.116	24.186.293

Totale attivo circolante (C)	36.398.015	31.045.411
D) Ratei e risconti	15.379	22.020
Totale attivo	50.504.346	45.934.276
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	9.300.000	9.300.000
II - Riserva da sovrapprezzo delle azioni	53.231	53.231
IV - Riserva legale	554.930	525.084
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	508.528	508.528
Riserva da riduzione capitale sociale	67.886	67.886
Varie altre riserve	(2)	(1)
Totale altre riserve	576.412	576.413
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	584.535	596.927
Totale patrimonio netto	11.069.108	11.051.655
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	220.054	81.110
Totale fondi per rischi ed oneri	220.054	81.110
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	578.546	550.018
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	445.197	439.880
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.849.765	5.295.720
Totale debiti verso banche	5.294.962	5.735.600
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.537.639	4.450.483
Totale debiti verso fornitori	4.537.639	4.450.483
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	375.077	274.359
Totale debiti tributari	375.077	274.359
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	199.598	189.822
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	199.598	189.822
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	27.514.792	22.871.255
esigibili oltre l'esercizio successivo	703.379	714.515
Totale altri debiti	28.218.171	23.585.770
Totale debiti	38.625.447	34.236.034
E) Ratei e risconti	11.191	15.459
Totale passivo	50.504.346	45.934.276

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.845.450	28.193.256
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	89.219	175.923
altri	89.897	120.563
Totale altri ricavi e proventi	179.116	296.486
Totale valore della produzione	27.024.566	28.489.742
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	18.428	5.914
7) per servizi	20.839.785	22.495.859
8) per godimento di beni di terzi	142.366	151.831
9) per il personale		
a) salari e stipendi	2.785.844	2.765.276
b) oneri sociali	826.339	815.455
c) trattamento di fine rapporto	267.536	244.301
Totale costi per il personale	3.879.719	3.825.032
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	462.361	433.212
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	358.636	378.176
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	19.820	22.027
Totale ammortamenti e svalutazioni	840.817	833.415
12) accantonamenti per rischi	100.000	-
13) altri accantonamenti	38.944	-
14) oneri diversi di gestione	341.854	321.579
Totale costi della produzione	26.201.913	27.633.630
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	822.653	856.112
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	3.617	3.352
altri	119.194	127.682
Totale proventi diversi dai precedenti	122.811	131.034
Totale altri proventi finanziari	122.811	131.034
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	212.402	231.542
Totale interessi e altri oneri finanziari	212.402	231.542
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(89.591)	(100.508)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	733.062	755.604
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	151.044	142.727
imposte differite e anticipate	(2.517)	15.950
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	148.527	158.677
21) Utile (perdita) dell'esercizio	584.535	596.927

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	584.535	596.927
Imposte sul reddito	148.527	158.677
Interessi passivi/(attivi)	89.592	103.860
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	(836)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	822.653	858.628
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	187.292	266.328
Ammortamenti delle immobilizzazioni	820.997	811.388
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-	2.805
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.008.289	1.080.521
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.830.942	1.939.149
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	208.779	(757.049)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	87.156	1.026.105
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	6.641	84.731
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(4.268)	(54.883)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	5.685.718	(1.034.005)
Totale variazioni del capitale circolante netto	5.984.026	(735.101)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	7.814.968	1.204.048
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(89.592)	(103.860)
(Imposte sul reddito pagate)	(21.381)	(154.827)
Altri incassi/(pagamenti)	-	(182.747)
Totale altre rettifiche	(10.615)	(441.434)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	7.804.353	762.614
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(122.013)	(60.835)
Disinvestimenti	-	836
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(272.798)	(206.256)
Immobilizzazioni finanziarie		
Disinvestimenti	-	374.876
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(394.811)	108.621
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	5.317	-
(Rimborso finanziamenti)	(445.955)	(435.441)
Mezzi propri		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(567.081)	(624.032)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.007.719)	(1.059.473)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	6.401.823	(188.238)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		

Depositi bancari e postali	24.182.897	24.371.357
Danaro e valori in cassa	3.396	3.174
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	24.186.293	24.374.531
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	30.583.925	24.182.897
Danaro e valori in cassa	4.191	3.396
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	30.588.116	24.186.293

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

Nota integrativa, parte iniziale

Introduzione

Il bilancio dell'esercizio chiuso il 31/12/2022, di cui la presente Nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, c.1, C.C., è stato predisposto in ipotesi di funzionamento e di continuità aziendale e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute. E' redatto nel rispetto del principio della chiarezza e con l'obiettivo di rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Qualora gli effetti derivanti dagli obblighi di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta non verranno adottati ed il loro mancato rispetto verrà evidenziato nel prosieguo della presente nota integrativa.

La citazione delle norme fiscali è riferita alle disposizioni del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) DPR 917 /1986 e successive modificazioni e integrazioni.

Per effetto degli arrotondamenti degli importi all'unità di euro, può accadere che in taluni prospetti, contenenti dati di dettaglio, la somma dei dettagli differisca dall'importo esposto nella riga di totale.

La presente Nota integrativa è redatta nel rispetto dei vincoli posti dalla tassonomia XBRL attualmente in vigore.

Principi di redazione

Principi generali di redazione del bilancio

Ai sensi dell'art. 2423, c. 2, C.C. il presente bilancio rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio.

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti postulati generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo **prudenza**. A tal fine sono stati indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio, mentre i rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati rilevati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; inoltre gli elementi eterogenei componenti le singole voci sono stati valutati separatamente;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della **sostanza** dell'operazione o del contratto; in altri termini si è accertata la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici sulla base del confronto tra i principi contabili ed i diritti e le obbligazioni desunte dai termini contrattuali delle transazioni;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di **competenza** dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. Si evidenzia come i costi siano correlati ai ricavi dell'esercizio;
- la valutazione delle componenti del bilancio è stata effettuata nel rispetto del principio della "**costanza nei criteri di valutazione**", vale a dire che i criteri di valutazione utilizzati non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente, salvo le eventuali deroghe necessarie alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati aziendali;
- la **rilevanza** dei singoli elementi che compongono le voci di bilancio è stata giudicata nel contesto complessivo del bilancio tenendo conto degli elementi sia qualitativi che quantitativi;
- si è tenuto conto della **comparabilità** nel tempo delle voci di bilancio; pertanto, per ogni voce dello Stato patrimoniale e del Conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente, salvo i casi eccezionali di incomparabilità o inadattabilità di una o più voci;
- il processo di formazione del bilancio è stato condotto nel rispetto della **neutralità** del redattore.

La struttura dello Stato patrimoniale e del Conto economico è la seguente:

- lo Stato patrimoniale ed il Conto economico riflettono le disposizioni degli articoli 2423-ter, 2424 e 2425 del C.C.;
- l'iscrizione delle voci di Stato patrimoniale e Conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt. 2424-bis e 2425-bis del C.C. .

Il Rendiconto finanziario è stato redatto in conformità all'art. 2425-ter del C.C. e nel rispetto di quanto disciplinato nel principio contabile OIC 10 "Rendiconto finanziario".

La Nota integrativa, redatta in conformità agli artt. 2427 e 2427-bis del C.C. e alle altre norme del Codice Civile diverse dalle precedenti, nonché in conformità a specifiche norme di legge diverse dalle suddette, contiene, inoltre, tutte le informazioni complementari ritenute necessarie per fornire la rappresentazione veritiera e corretta della situazione economica, finanziaria e patrimoniale, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge. In relazione a quanto prescritto dall'art. 2423-ter c.6 del C.C., si precisa che sono state effettuate compensazioni ammesse dalla legge. I relativi importi lordi sono evidenziati nei paragrafi di riferimento all'interno della presente Nota integrativa.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

Si dà atto che nel presente bilancio non si sono verificati casi eccezionali che comportino il ricorso alla deroga di cui al quinto comma dell'art. 2423.

Correzione di errori rilevanti

Si dà evidenza che nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio non sono stati riscontrati errori rilevanti.

Criteri di valutazione applicati

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426 e nelle altre norme del C.C..

Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopra richiamate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

Nota integrativa, attivo

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Nessuna variazione è intervenuta nel corso dell'esercizio.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le immobilizzazioni immateriali comprendono:

- oneri pluriennali (costi di impianto e di ampliamento; costi di sviluppo);
- beni immateriali (diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno; concessioni, licenze, marchi e diritti simili);
- altre

Esse risultano iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo dei relativi oneri accessori. Tali immobilizzazioni sono esposte in bilancio alla voce B.I. dell'attivo dello Stato patrimoniale e ammontano, al netto dei fondi, a euro 2.634.074.

I **beni immateriali**, ossia quei beni non monetari che di norma rappresentano diritti giuridicamente tutelati, sono iscritti nell'attivo patrimoniale in quanto:

- risultano individualmente identificabili (ossia scorporati dalla società e trasferibili) o derivano da diritti contrattuali o da altri diritti legali;
- il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità;
- la società acquisisce il potere di usufruire dei benefici economici futuri derivanti dal bene stesso e può limitarne l'accesso da parte di terzi.

Gli **oneri pluriennali** sono stati iscritti nell'attivo dello stato patrimoniale, con il consenso del Collegio Sindacale, in quanto risulta dimostrata la loro utilità futura, esiste una correlazione oggettiva con i relativi benefici futuri di cui godrà la società ed è stimabile con ragionevole certezza la loro recuperabilità, tenendo in debito conto il principio della prudenza. Se in esercizi successivi a quello di capitalizzazione venisse meno detta condizione, si provvederà a svalutare l'immobilizzazione.

Ammortamento

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione economica futura di ogni singolo bene o costo. Il costo delle immobilizzazioni in oggetto, infatti, è stato ammortizzato sulla base di un "piano" che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso nel periodo di vita economica utile del bene cui si riferisce, periodo che, per i costi pluriennali, non è superiore a cinque anni. Il piano di ammortamento verrà eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata.

Il piano di ammortamento applicato, "a quote costanti", non si discosta da quello utilizzato per gli esercizi precedenti.

Svalutazioni e ripristini

Ad ogni data di riferimento del bilancio, la società valuta se esiste un indicatore che un'immobilizzazione immateriale possa aver subito una riduzione di valore.

Se tale indicatore sussiste, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile.

Se esiste un'indicazione che un'attività possa aver subito una perdita durevole di valore, ciò potrebbe rendere opportuno rivederne la vita utile residua, il criterio di ammortamento o il valore residuo e rettificarli conformemente, a prescindere dal fatto che la perdita venga poi effettivamente rilevata.

L'eventuale svalutazione per perdite durevoli di valore dei beni immateriali è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.

Per quanto concerne le singole voci, si sottolinea che sono state iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale sulla base di una prudente valutazione della loro utilità poliennale e si forniscono i dettagli che seguono.

Costi d'impianto e di ampliamento

La voce accoglie oneri sostenuti in modo non ricorrente dalla società in precisi e caratteristici momenti della vita dell'impresa, quali la fase pre-operativa o quella di accrescimento della capacità operativa esistente.

La patrimonializzazione discende da una verifica specifica circa la futura utilità di ogni componente di costo.

I costi d'impianto e ampliamento risultano iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale, con il consenso del Collegio Sindacale, alla voce B.I.1, per euro 10.325 e sono ammortizzati in quote costanti in n. 5 anni e sono riferiti ai costi sostenuti per l'ottenimento della certificazione ISO37001 (anticorruzione), con costi residui da ammortizzare relativi al 2021 per Euro 7.125 e al 2022 per Euro 3.200.

Costi di sviluppo

I costi di sviluppo sono stati capitalizzati in quanto:

- sono relativi ad un prodotto o processo chiaramente definito, sono identificabili e misurabili, ossia, hanno diretta inerenza al prodotto, al processo o al progetto per la cui realizzazione essi sono stati sostenuti;
- sono riferiti ad un progetto tecnicamente fattibile, per il quale la società possiede le necessarie risorse;
- sono recuperabili, ovvero la società si attende dalla realizzazione del progetto ricavi sufficienti a coprire i costi sostenuti.

I costi di sviluppo sono ammortizzati in quote costanti e in questo esercizio risultano completamente ammortizzati.

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili

Concessioni, licenze, marchi e diritti simili sono iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale, alla voce B.I.4, per euro 2.245 e sono ammortizzati in quote costanti.

Altre Immobilizzazioni Immateriali

I costi iscritti in questa voce residuale, classificata nell'attivo di Stato patrimoniale alla voce B.I.7 per euro 2.621.504, sono ritenuti produttivi di benefici per la società lungo un arco temporale di più esercizi e sono caratterizzati da una chiara evidenza di recuperabilità nel futuro. Essi riguardano:

Costi per migliorie e spese incrementative su beni di terzi

I costi sostenuti per migliorie e spese incrementative su beni di terzi sono iscritti nella voce in commento in quanto non separabili dai beni stessi.

L'ammortamento è effettuato nel periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo.

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

B I - IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Saldo al 31/12/2022	2.634.074
Saldo al 31/12/2021	2.823.637
Variazioni	-189.563

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni immateriali iscritte nella voce B.I dell'attivo.

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	366.692	99.522	374.284	7.455.647	8.296.145
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	357.192	98.022	366.711	4.650.583	5.472.508
Valore di bilancio	9.500	1.500	7.573	2.805.064	2.823.637
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	4.000	-	4.490	264.308	272.798
Ammortamento dell'esercizio	3.175	1.500	9.818	447.868	462.361
Totale variazioni	825	(1.500)	(5.328)	(183.560)	(189.563)
Valore di fine esercizio					
Costo	370.692	99.522	378.774	7.719.955	8.568.943
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	360.367	99.522	376.529	5.098.451	5.934.869
Valore di bilancio	10.325	0	2.245	2.621.504	2.634.074

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione dei beni di proprietà della società.

Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni immateriali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)

Si precisa che in assenza di indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni immateriali non si è proceduto alla determinazione del loro valore recuperabile.

Pertanto, nessuna delle immobilizzazioni immateriali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore. Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

Immobilizzazioni materiali

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte nell'attivo dello Stato patrimoniale alla sotto-classe B.II al costo di acquisto o di produzione maggiorato dei relativi oneri accessori direttamente imputabili, per complessivi euro 7.928.023, rispecchiando la seguente classificazione:

- 1) terreni e fabbricati ammortizzati al 3%;
- 2) impianti e macchinario ammortizzati al 15% ;
- 3) attrezzature industriali e commerciali ammortizzati al 15%;
- 4) mobili e arredi ammortizzati al 12%;
- 5) macchine elettroniche ammortizzati al 20%;
- 6) automezzi ammortizzati al 25%;
- 7) altri beni di modico valore ammortizzati al 100%.

Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali

L'ammortamento è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene.

Il costo delle immobilizzazioni, fatta eccezione per i terreni e le aree fabbricabili o edificate, è stato ammortizzato in ogni esercizio sulla base di un piano, di natura tecnico-economica, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso negli esercizi di durata della vita economica utile dei beni cui si riferisce.

I coefficienti di ammortamento non hanno subito modifiche rispetto all'esercizio precedente.

Si precisa che l'ammortamento è stato calcolato anche sui cespiti temporaneamente non utilizzati.

Per le immobilizzazioni materiali acquisite nel corso dell'esercizio si è ritenuto opportuno e adeguato ridurre alla metà i coefficienti di ammortamento.

Ammortamento fabbricati

Considerando che il presente bilancio è redatto in conformità ai principi contabili nazionali, si precisa che - secondo il disposto dell'OIC 16 - ai fini dell'ammortamento il valore dei fabbricati è scorporato, anche in base a stime, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori il valore dei terreni sui quali essi insistono.

Svalutazioni e ripristini

Ad ogni data di riferimento del bilancio, la società valuta se esiste un indicatore che un'immobilizzazione materiale possa aver subito una riduzione di valore.

Se tale indicatore sussiste, la società procede alla stima del valore recuperabile dell'immobilizzazione ed effettua una svalutazione nel caso in cui quest'ultimo sia inferiore al corrispondente valore netto contabile.

Se esiste un'indicazione che un'attività possa aver subito una perdita durevole di valore, ciò potrebbe rendere opportuno rivederne la vita utile residua, il criterio di ammortamento o il valore residuo e rettificarli conformemente, a prescindere dal fatto che la perdita venga poi effettivamente rilevata.

L'eventuale svalutazione per perdite durevoli di valore è ripristinata qualora siano venuti meno i motivi che l'avevano giustificata. Il ripristino di valore si effettua nei limiti del valore che l'attività avrebbe avuto ove la rettifica di valore non avesse mai avuto luogo.

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

B II - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Saldo al 31/12/2022	7.928.023
Saldo al 31/12/2021	8.164.645
Variazioni	-236.624

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni materiali iscritte nella voce B. II dell'attivo.

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	14.720.743	201.999	80.721	773.279	15.776.742
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.684.357	167.027	66.468	694.243	7.612.095
Valore di bilancio	8.036.385	34.972	14.253	79.035	8.164.645
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	95.973	-	-	26.040	122.013
Ammortamento dell'esercizio	313.475	9.649	3.325	32.188	358.637
Totale variazioni	(217.502)	(9.649)	(3.325)	(6.148)	(236.624)
Valore di fine esercizio					
Costo	14.816.716	201.999	80.721	799.319	15.898.755
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.997.832	176.676	69.793	726.431	7.970.732
Valore di bilancio	7.818.884	25.323	10.928	72.888	7.928.023

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione dei beni di proprietà della società.

Misura e motivazioni delle riduzioni di valore applicate alle immobilizzazioni materiali (art. 2427 c. 1 n. 3-bis C.C.)

Si precisa che in assenza di indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni materiali non si è proceduto alla determinazione del loro valore recuperabile.

Pertanto, nessuna delle immobilizzazioni materiali esistenti in bilancio è stata sottoposta a svalutazione, in quanto nessuna di esse esprime perdite durevoli di valore. Infatti, risulta ragionevole prevedere che i valori contabili netti iscritti nello Stato patrimoniale alla chiusura dell'esercizio potranno essere recuperati tramite l'uso ovvero tramite la vendita dei beni o servizi cui essi si riferiscono.

Operazioni di locazione finanziaria

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, alcuna operazione di locazione finanziaria.

Immobilizzazioni finanziarie

B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Nello Stato patrimoniale del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, le immobilizzazioni finanziarie sono iscritte ai seguenti valori:

Saldo al 31/12/2022	3.528.855
Saldo al 31/12/2021	3.878.563
Variazioni	-349.708

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Partecipazioni

Le partecipazioni immobilizzate sono iscritte nella voce B.III.1 dell'Attivo, per euro 10.007, al costo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo dei costi accessori, ossia quei costi direttamente imputabili all'operazione, quali, ad esempio, i costi di intermediazione bancaria e finanziaria, le commissioni, le spese e le imposte. Possono comprendere costi di consulenza corrisposti a professionisti per la predisposizione di contratti e di studi di fattibilità e/o di convenienza all'acquisto.

Esse sono date da:

- euro 9.990 da azioni della Banca Popolare Etica;
- euro 17 per quote della Cooperativa Consorzio Energia Toscana.

Crediti vs. imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte al controllo delle controllanti e altri

I crediti in esame, classificati nelle immobilizzazioni finanziarie, sono iscritti alla voce B.III.2 per euro 3.518.848 e rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la società.

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei crediti immobilizzati al costo ammortizzato, in quanto i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo; inoltre non si è effettuata alcuna attualizzazione dei medesimi crediti in quanto il tasso di interesse effettivo non è risultato significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Di conseguenza, la rilevazione iniziale dei crediti in esame è stata effettuata al valore nominale al netto dei premi, degli sconti, degli abbuoni previsti contrattualmente o comunque concessi. A fine esercizio si è proceduto ad adeguare il valore nominale al valore di presumibile realizzo.

In questa voce sono iscritti anche crediti per depositi cauzionali relativi ad utenze.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2022 **non sono presenti** strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

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

Nel prospetto che segue sono evidenziate le movimentazioni delle immobilizzazioni finanziarie iscritte nella sottoclasse B.III dell'attivo alle voci 1) Partecipazioni.

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione delle immobilizzazioni finanziarie.

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Nel seguente prospetto della tassonomia XBRL sono indicati, distintamente per ciascuna voce, i totali dei crediti immobilizzati nonché l'eventuale ammontare scadente oltre i cinque anni. Nella determinazione della scadenza si è tenuto conto delle condizioni contrattuali e, ove del caso, della situazione di fatto.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	188.091	(118.361)	69.730	-	69.730
Crediti immobilizzati verso altri	3.680.465	(231.347)	3.449.118	432.988	3.016.130
Totale crediti immobilizzati	3.868.556	(349.708)	3.518.848	432.988	3.085.860

Sulla base delle indicazioni fornite dall'OIC 15, di seguito si riporta la natura dei debitori e la composizione della voce B.III.2.d-bis) "*crediti verso altri*", iscritta nell'attivo di Stato patrimoniale per complessivi euro 3.449.118.

La variazione rispetto al precedente esercizio della voce "crediti verso altri" principalmente imputabile ai crediti per lavori realizzati per conto di Comuni per specifici programmi di intervento. In particolare trattasi degli interventi già realizzati in Calenzano e Pontassieve (Calenzano Comune srl per euro 1.635.092 e Comune di Pontassieve per euro 1.725.756). Tali crediti sono costituiti dalle anticipazioni a favore di alcuni degli Enti soci per la realizzazione di abitazioni a canone calmierato di proprietà degli stessi. Sulla base delle convenzioni stipulate tali crediti saranno incassati dalla società mediante incameramento dei canoni di locazione. Gli interventi in oggetto prevedono un recupero della quasi totalità delle somme anticipate in n. 45 anni.

Preso atto della loro durata, per una migliore rappresentazione, si è ritenuto opportuno spostare, sia per l'anno 2022 che per il 2021, le voci Depositi cauzionali, Fondo Svalutazione depositi cauzionali e Fondo svalutazione depositi cauzionali locazione uffici sede" dai "Crediti verso altri esigibili entro l'esercizio successivo" in quella più appropriata "Crediti verso altri esigibili oltre l'esercizio successivo". Questi spostamenti non hanno determinato variazioni nei totali delle Immobilizzazioni Finanziarie.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

La società non detiene partecipazioni in imprese controllate.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese collegate

La società non detiene partecipazioni in imprese collegate.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 c. 1 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei crediti, si precisa che tutti i crediti immobilizzati presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

Crediti immobilizzati relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non esistono, alla data di chiusura dell'esercizio, operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

In ossequio al disposto dell'art. 2427-bis c. 1, n. 2 C.C., si segnala che non sono presenti nel patrimonio immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro fair value.

Attivo circolante

Voce C – Variazioni dell'Attivo Circolante

L'Attivo circolante raggruppa, sotto la lettera "C", le seguenti sottoclassi della sezione "Attivo" dello Stato patrimoniale:

- Sottoclasse II - Crediti;
- Sottoclasse IV - Disponibilità Liquide

L'ammontare dell'Attivo circolante al 31/12/2022 è pari a euro 36.398.015. Rispetto al passato esercizio, ha subito una variazione in aumento pari a euro 5.352.604.

Di seguito sono forniti, secondo lo schema dettato dalla tassonomia XBRL, i dettagli (criteri di valutazione, movimentazione, ecc.) relativi a ciascuna di dette sottoclassi e delle voci che le compongono.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, la sottoclasse dell'Attivo C.II Crediti accoglie le seguenti voci:

- 1) verso clienti;
- 5-bis) crediti tributari
- 5-ter) imposte anticipate
- 5-quater) verso altri

La classificazione dei crediti nell'Attivo circolante è effettuata secondo il criterio di destinazione degli stessi rispetto all'attività ordinaria di gestione.

L'art. 2426 c. 1 n. 8) C.C. dispone che i crediti siano rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Il costo ammortizzato è il valore a cui l'attività è stata valutata al momento della rilevazione iniziale al netto dei rimborsi di capitale, aumentato o diminuito dall'ammortamento cumulato utilizzando il criterio dell'interesse effettivo su qualsiasi differenza tra il valore iniziale e quello a scadenza e dedotta qualsiasi riduzione di valore o di irrecuperabilità.

Crediti commerciali

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei crediti commerciali scadenti oltre i 12 mesi al costo ammortizzato, in quanto i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo.

Inoltre, non si è effettuata alcuna attualizzazione in quanto il tasso di interesse effettivo non è risultato significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Di conseguenza, i crediti commerciali, di cui alla voce C.II.1, sono stati iscritti in bilancio al valore presumibile di realizzazione, che corrisponde alla differenza tra il valore nominale e il fondo svalutazione crediti costituito nel corso degli esercizi precedenti, del tutto adeguato ad ipotetiche insolvenze ed incrementato della quota accantonata nell'esercizio.

Al fine di tenere conto di eventuali perdite, al momento non attribuibili ai singoli crediti, ma fondatamente prevedibili, è stato complessivamente accantonato al fondo svalutazione crediti un importo pari a euro 356.062. Nell'esercizio si sono utilizzati euro 139.998 per la copertura di perdite su crediti ritenuti non esigibili. Di seguito si riporta la tabella descrittiva:

FONDO SVALUTAZIONE CREDITI

saldo iniziale	476.240
utilizzi	139.998
accantonamento dell'anno	19.820
saldo finale	356.062

Attività per imposte anticipate

Nella voce C.II 5-ter dell'attivo di Stato patrimoniale risulta imputato l'ammontare delle cosiddette "imposte prepagate" (imposte differite "attive"), pari a 128.770, sulla base di quanto disposto dal documento n.25 dei Principi Contabili nazionali.

Si tratta delle imposte "correnti" (IRES e IRAP) relative al periodo in commento, connesse a "variazioni temporanee deducibili", il cui riversamento sul reddito imponibile dei prossimi periodi d'imposta risulta ragionevolmente certo sia nell'esistenza, sia nella capienza del reddito imponibile "netto" che è lecito attendersi.

Crediti v/altri

I "Crediti verso altri" iscritti in bilancio sono esposti al valore nominale, che coincide con il presumibile valore di realizzazione.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

Voce CII - Variazioni dei Crediti

L'importo totale dei Crediti è collocato nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.II" per un importo complessivo di euro 5.809.899.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle singole voci che compongono i crediti iscritti nell'attivo circolante.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	4.005.060	(88.601)	3.916.459	3.916.459
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	227.258	(64.474)	162.784	162.784
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	126.254	2.516	128.770	
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	2.500.546	(898.660)	1.601.886	1.601.886
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	6.859.118	(1.049.219)	5.809.899	5.681.129

Non esistono crediti iscritti nell'Attivo Circolante aventi durata residua superiore a cinque anni.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei crediti, si precisa che tutti i crediti dell'attivo circolante presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

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

Operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione (art. 2427 n. 6-ter C. C.)

Non esistono, alla data di chiusura dell'esercizio, operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Alla data di chiusura dell'esercizio, la società non detiene alcuna tipologia di attività finanziarie non immobilizzate. Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2022 **non sono presenti** strumenti finanziari derivati attivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

Disponibilità liquide

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Le disponibilità liquide, esposte nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale alla sottoclasse "C.IV per euro 30.588.116, corrispondono alle giacenze sui conti correnti intrattenuti presso le banche e alle liquidità esistenti nelle casse sociali alla chiusura dell'esercizio e sono state valutate al valore nominale.

Il prospetto che segue espone il dettaglio dei movimenti delle singole voci che compongono le Disponibilità liquide.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	24.182.897	6.401.028	30.583.925
Denaro e altri valori in cassa	3.396	795	4.191
Totale disponibilità liquide	24.186.293	6.401.823	30.588.116

Ratei e risconti attivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe D. "Ratei e risconti", esposta nella sezione "attivo" dello Stato patrimoniale sono iscritti proventi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti attivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 ammontano a euro 15.379.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le variazioni esposte nel seguente prospetto.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	22.020	(6.641)	15.379
Totale ratei e risconti attivi	22.020	(6.641)	15.379

DESCRIZIONE RISCONTI ATTIVI	2021	2022
Risconti Attivi Noleggio licenze Software vari	18.786,34	13.968,65
Risconti Attivi Abbonamenti vari	607,43	1.410,41
Risconto Attivi Permessi ZTL	1.107,53	-
Risconto Attivo Compenso Revisore Contabile	1.518,40	-
Totali	22.019,70	15.379,06

Le variazioni intervenute sono relative a normali fatti di gestione.

Oneri finanziari capitalizzati

Oneri finanziari capitalizzati

Nel corso dell'esercizio non sono stati imputati oneri finanziari a valori iscritti nell'attivo dello Stato patrimoniale.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, compongono il Patrimonio netto e il Passivo di Stato patrimoniale.

Patrimonio netto

Il **patrimonio netto** è la differenza tra le attività e le passività di bilancio. Le voci del patrimonio netto sono iscritte nel passivo dello Stato patrimoniale alla classe A "Patrimonio netto" con la seguente classificazione:

I – Capitale

II – Riserva da sovrapprezzo delle azioni

IV – Riserva legale

VI – Altre riserve, distintamente indicate

IX – Utile (perdita) dell'esercizio

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Voce A – Variazioni del Patrimonio Netto

Il patrimonio netto ammonta a euro 11.069.108 ed evidenzia una variazione in aumento di euro 17.453.

Di seguito si evidenziano le variazioni intervenute nella consistenza delle voci del patrimonio netto, come richiesto dall'art. 2427 c.1 n. 4 C.C., nonché la composizione della voce "Varie Altre riserve".

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	9.300.000	-	-	-		9.300.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	53.231	-	-	-		53.231
Riserva legale	525.084	-	29.846	0		554.930
Altre riserve						
Riserva straordinaria	508.528	-	-	-		508.528
Riserva da riduzione capitale sociale	67.886	-	-	-		67.886
Varie altre riserve	(1)	-	-	-		(2)
Totale altre riserve	576.413	-	-	-		576.412
Utile (perdita) dell'esercizio	596.927	300.000	267.081	-	584.535	584.535
Totale patrimonio netto	11.051.655	300.000	296.927	0	584.535	11.069.108

Ai fini di un confronto, si riporta la variazione del patrimonio netto al 31/12/2021 rispetto all'esercizio precedente.

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi		
Capitale	9.300.000	-	-	-		9.300.000
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	53.231	-	-	-		53.231
Riserva legale	490.931	-	-	34.153		525.084
Altre riserve						
Riserva straordinaria	508.528	-	-	-		508.528

Riserva da riduzione capitale sociale	67.886	-	-	-		67.886
Varie altre riserve	1	-	-	-		(1)
Totale altre riserve	576.415	-	-	-		576.413
Utile (perdita) dell'esercizio	683.051	648.898	34.153	-	596.927	596.927
Totale patrimonio netto	11.103.628	648.898	34.153	34.153	596.927	11.051.655

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le riserve del patrimonio netto possono essere utilizzate per diverse operazioni a seconda dei loro vincoli e della loro natura. La nozione di distribuibilità della riserva può non coincidere con quella di disponibilità. La disponibilità riguarda la possibilità di utilizzazione della riserva (ad esempio per aumenti gratuiti di capitale), la distribuibilità riguarda invece la possibilità di erogazione ai soci (ad esempio sotto forma di dividendo) di somme prelevabili in tutto o in parte dalla relativa riserva. Pertanto, disponibilità e distribuibilità possono coesistere o meno.

L'origine, la possibilità di utilizzazione e la distribuibilità, nonché l'avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, relativamente a ciascuna posta del patrimonio netto contabile, risultano evidenziate nei prospetti seguenti.

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi
					per altre ragioni
Capitale	9.300.000	capitale	B	-	-
Riserva da soprapprezzo delle azioni	53.231	capitale	A-B	-	-
Riserva legale	554.930	utili	A-B	-	-
Altre riserve					
Riserva straordinaria	508.528	utili	A-B-C	508.528	1.720.423
Riserva da riduzione capitale sociale	67.886	capitale	A-B	-	-
Varie altre riserve	(2)			-	-
Totale altre riserve	576.412			508.528	1.720.423
Totale	10.484.573			508.528	1.720.423
Residua quota distribuibile				508.528	

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

Ai sensi dell'art. 2431 C.C., la riserva da sopraprezzo azioni (quote) può essere distribuita solo a condizione che la riserva legale abbia raggiunto il limite stabilito dall'art. 2430 C.C..

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi

Non sono in corso operazioni aventi ad oggetto strumenti derivati con finalità di copertura di flussi finanziari, pertanto non è presente nel patrimonio aziendale alcuna Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi.

Riserva da arrotondamento all'unità di euro

Al solo fine di consentire la quadratura dello Stato patrimoniale, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 è stata iscritta una Riserva da arrotondamento pari a euro -2. Non essendo esplicitamente contemplata dalla tassonomia XBRL relativa allo Stato patrimoniale, detta riserva è stata inserita nella sotto-voce Varie altre riserve.

Fondi per rischi e oneri

Fondi per rischi ed oneri

I "Fondi per rischi e oneri", esposti nella classe B della sezione "Passivo" dello Stato patrimoniale, accolgono, nel rispetto dei principi della competenza economica e della prudenza, gli accantonamenti effettuati allo scopo di coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono tuttavia indeterminati.

L'entità dell'accantonamento è misurata con riguardo alla stima dei costi alla data del bilancio, ivi incluse le spese legali, determinate in modo non aleatorio ed arbitrario, necessarie per fronteggiare la sottostante passività certa o probabile.

Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretizzarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri, si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio.

Gli accantonamenti di competenza dell'esercizio in esame a fondi rischi sono stati iscritti nella voce B.12 per euro 100.000,00, con riguardo a fondo rischi per liti e rinnovi contrattuali, ed alla voce B.13 per euro 38.944, con riguardo al fondo innovazione tecnologica.

Nel bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2022 non sono presenti strumenti finanziari derivati passivi, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati passivi.

Nel prospetto che segue è fornito il dettaglio dei movimenti intervenuti nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle poste della voce Fondi per rischi e oneri.

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	81.110	81.110
Variazioni nell'esercizio		
Totale variazioni	138.944	138.944
Valore di fine esercizio	220.054	220.054

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità alla legge e al contratto di lavoro vigente, ai sensi dell'art. 2120 C.C..

Costituisce onere retributivo certo iscritto in ciascun esercizio con il criterio della competenza economica.

Ai sensi della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge Finanziaria 2007):

- euro 162.712 sono state versate all'INPS;
- euro 35.436 sono state versate agli istituti di previdenza complementare;
- euro 69.388 sono stati accantonati a fondi interni.

Nella classe C del passivo sono evidenziate le quote mantenute in azienda, al netto dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione del T.F.R., per euro 578.546.

Il relativo accantonamento è effettuato nel Conto economico alla sotto-voce B.9 c) per euro 267.536.

Pertanto, la passività per trattamento fine rapporto corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio al netto degli acconti erogati ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Nel prospetto che segue è fornito il dettaglio dei movimenti intervenuti nel Trattamento di fine rapporto nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	550.018
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	267.536
Utilizzo nell'esercizio	239.008

Totale variazioni	28.528
Valore di fine esercizio	578.546

Negli utilizzi sono esposti gli importi della passività per TFR trasferiti al Fondo di tesoreria INPS, ai Fondi di previdenza complementare e ai dipendenti a seguito di anticipazioni e/o dimissioni.

Debiti

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

L'art. 2426 c. 1 n. 8 C.C., prescrive che i debiti siano rilevati in bilancio con il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato allinea, in una logica finanziaria, il valore iniziale della passività al suo valore di pagamento a scadenza.

Ciò vuol dire che, in sede di rilevazione iniziale, vengono rilevate insieme al debito anche le altre componenti riferibili alla transazione (onorari, commissioni, tasse, ecc.).

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei debiti di natura finanziaria superiori a 12 mesi al costo ammortizzato in quanto i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo.

Debiti commerciali

La valutazione dei debiti commerciali, iscritti nel Passivo alla voce D.7 per euro 4.537.639, è stata effettuata al valore nominale.

Si precisa che la società non ha proceduto alla valutazione dei debiti commerciali al costo ammortizzato né all'attualizzazione degli stessi, in quanto tutti i debiti commerciali rilevati hanno scadenza inferiore a 12 mesi.

Debiti tributari

I debiti tributari per imposte correnti sono iscritti in base a una realistica stima del reddito imponibile (IRES) e del valore della produzione netta (IRAP) in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle eventuali agevolazioni vigenti e degli eventuali crediti d'imposta in quanto spettanti. Se le imposte da corrispondere sono inferiori ai crediti d'imposta, agli acconti versati e alle ritenute subite, la differenza rappresenta un credito ed è iscritta nell'attivo dello Stato patrimoniale nella voce C.II.5-bis "Crediti tributari".

Altri debiti

La voce "Altri debiti" (euro 28.218.171) comprende in massima parte debiti della Società verso Comuni.

Tali debiti hanno prevalentemente corrispondenza con le disponibilità finanziarie custodite dalla Società sui propri conti correnti per la gestione delle attività connesse al Contratto di Servizio con i Comuni Soci, da destinare a interventi edilizi finanziati ed a Piani Operativi di Reinvestimento, come previsto dalla normativa della Regione Toscana vigente in materia di edilizia residenziale pubblica.

Variazioni e scadenza dei debiti

L'importo totale dei debiti è collocato nella sezione "passivo" dello Stato patrimoniale alla classe "D" per un importo complessivo di euro 38.625.447.

Il prospetto che segue fornisce il dettaglio delle variazioni intervenute nel corso dell'esercizio oggetto del presente bilancio nelle singole voci che compongono la classe 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	5.735.600	(440.638)	5.294.962	445.197	4.849.765
Debiti verso fornitori	4.450.483	87.156	4.537.639	4.537.639	-
Debiti tributari	274.359	100.718	375.077	375.077	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	189.822	9.776	199.598	199.598	-
Altri debiti	23.585.770	4.632.401	28.218.171	27.514.792	703.379

Totale debiti	34.236.034	4.389.413	38.625.447	33.072.303	5.553.144
----------------------	------------	-----------	------------	------------	-----------

I debiti verso banche (euro 5.294.961) sono interamente rappresentati da mutui stipulati 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.

La voce "Altri debiti" (euro 28.218.171) comprende in massima parte debiti della Società verso Comuni pari ad Euro 25.684.038. Tali debiti hanno prevalentemente corrispondenza con le disponibilità finanziarie custodite dalla Società sui propri conti correnti per la gestione delle attività connesse al Contratto di Servizio con i Comuni Soci, da destinare a interventi edilizi finanziati ed a Piani Operativi di Reinvestimento, come previsto dalla normativa della Regione Toscana vigente in materia di edilizia residenziale pubblica. Tra gli altri debiti sono inoltre inclusi:

- Debiti verso la Regione Toscana per euro 78.898 in ordine alle funzioni svolte dal soggetto gestore ERP per conto degli enti pubblici preposti al funzionamento del sistema di Edilizia Residenziale Pubblica in Toscana.
- Debiti verso dipendenti per ferie non godute e retribuzioni pari a complessivi euro 452.058.

Suddivisione dei debiti per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 c. 1 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei debiti, si precisa che tutti i debiti presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del c. 1 n. 6 dell'art. 2427 C.C., si segnala che non esistono debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali.

Nella tabella che segue sono riportati tutti i mutui attualmente in essere.

Mutui passivi dei comuni - Cassa DD.PP. contributo dello Stato	4.147
Mutui passivi dei Comuni - Cassa DD.PP. ruoli a carico dello Stato	3.606
Mutuo interventi fotovoltaici Unicredit Corporate banking c.c.72624	1.723.077
Mutuo interventi fotovoltaici Banca Popolare Etica	603.973
Mutuo intervento Calenzano Credit Agricole, ex Cassa di Risparmio San Miniato	1.557.978
Mutuo intervento Pontassieve Credit Agricole, ex Cassa di Risparmio San Miniato	1.402.180
Totale	5.294.961

Il totale dei debiti con scadenza oltre 5 anni è pari a euro 3.472.622.

Nel rispetto delle informazioni richieste dal principio contabile OIC 19, il seguente prospetto fornisce i dettagli in merito ai debiti assistiti da garanzie reali, precisando che i due finanziamenti sono garantiti da ipoteche su beni terzi.

Creditore	Tipologia di debito	Scadenza	Durata residua capitale finanziato superiore ai 5 anni (SI-NO)	Garanzia reale prestata	Modalità di rimborso
Credit Agricole	Mutuo ipotecario	31/12/2042	SI	Ipoteca su immobili di terzi	rate semestrali
Credit Agricole	Mutuo ipotecario	31/12/2042	SI	Ipoteca su immobili di terzi	rate semestrali

Debiti relativi ad operazioni con obbligo di retrocessione a termine

Non esistono, alla data di chiusura dell'esercizio, operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Finanziamenti effettuati dai soci alla società (Art. 2427 c. 1 n. 19-bis C.C.)

La società non ha raccolto alcun tipo di finanziamento presso i propri soci.

Ratei e risconti passivi

CRITERI DI VALUTAZIONE E ISCRIZIONE IN BILANCIO

Nella classe E."Ratei e risconti" sono iscritti costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

In particolare sono state iscritte solo quote di costi e proventi comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

I ratei ed i risconti passivi iscritti nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 ammontano a euro 11.191.

Rispetto al passato esercizio si riscontrano le variazioni esposte nel prospetto che segue.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	15.459	(4.268)	11.191
Totale ratei e risconti passivi	15.459	(4.268)	11.191

DESCRIZIONE RISCONTI PASSIVI	2021	2022
Risconto Passivo Affitto Real Media	1.869,86	1.250,00
Risconto Passivo Affitto Via Erbosa	10.302,49	6.898,42
Risconto Passivo Rimborso Termoscanner Agenzia Sociale	1.961,00	1.802,00
Risconto Passivo Rimborso Arredi Agenzia Sociale	1.325,40	1.240,80
Totali	15.458,75	11.191,22

La variazione intervenuta è relativa a normali fatti di gestione.

Nota integrativa, conto economico

Introduzione

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, compongono il Conto economico.

In linea con l'OIC 12, si è mantenuta la distinzione tra attività caratteristica ed accessoria, non espressamente prevista dal Codice Civile, per permettere, esclusivamente dal lato dei ricavi, di distinguere i componenti che devono essere classificati nella voce A.1) "Ricavi derivanti dalla vendita di beni e prestazioni di servizi" da quelli della voce A.5) "Altri ricavi e proventi".

In particolare, nella voce A.1) sono iscritti i ricavi derivanti dall'attività caratteristica o tipica, mentre nella voce A.5) sono iscritti quei ricavi che, non rientrando nell'attività caratteristica o finanziaria, sono stati considerati come aventi natura accessoria.

Diversamente, dal lato dei costi tale distinzione non può essere attuata in quanto il criterio classificatorio del Conto economico normativamente previsto è quello per natura.

Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi di vendita dei prodotti e delle merci o di prestazione dei servizi relativi alla gestione caratteristica sono stati indicati al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale, di abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi e ammontano a euro 26.845.450.

I ricavi non finanziari, riguardanti l'attività accessoria sono stati iscritti alla voce A.5) ed ammontano ad euro 179.116

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

In relazione a quanto richiesto dall'art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., si ritiene non significativo ripartire i ricavi per categorie di attività in quanto la società svolge essenzialmente una sola attività.

Come richiesto dall'art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., la ripartizione dei ricavi per categorie di attività è evidenziata nel seguente prospetto.

	Saldo al 31 /12/22	Saldo al 31 /12/21	Variazioni
Ricavi da attività di amministrazione di immobili di terzi	5.333.992	5.137.337	196.655
Ricavi tecnici da servizi di progettazione e direzioni lavori nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie	885.778	925.100	-39.322
Ricavi di affitto ed usufrutto di immobili	684.853	668.375	16.478
Altri ricavi	180.929	151.008	29.921
Totale ricavi tipici	7.085.551	6.881.820	203.732
Ricavi da attività di amministrazione Agenzia Sociale Casa	92.370	38.977	53.393
Totale ricavi Agenzia Sociale Casa	92.370	38.977	53.393
Totale al netto dei ricavi per ribaltamento dei costi sostenuti per conto dei Comuni	7.177.922	6.920.797	257.125
Ricavi per ribaltamento costi a carico dei Comuni clienti	19.667.528	21.272.460	-1.604.931
Totale	26.845.450	28.193.256	-1.347.806

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

Con riguardo alla ripartizione per aree geografiche dei ricavi delle vendite e delle prestazioni, di cui all'art. 2427 c. 1 n. 10 C.C., si precisa che tutti i ricavi rilevati nella classe A del Conto economico sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

L'ammontare complessivo dei contributi in conto esercizio indicati alla voce A.5) di Conto economico risulta pari ad euro 89.219 e comprende:

- il contributo oggetto del credito d'imposta spese sanificazione per euro 120;
- il contributo oggetto del credito d'imposta bonus energia per euro 906;
- il contributo vendita energia per euro 88.193.

Costi della produzione

I costi e gli oneri della classe B del Conto economico, classificati per natura, sono stati indicati al netto di resi, sconti di natura commerciale, abbuoni e premi, mentre gli sconti di natura finanziaria sono stati rilevati nella voce C.16, costituendo proventi finanziari.

I costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci includono anche i costi accessori di acquisto (trasporti, assicurazioni, carico e scarico, ecc.) qualora il fornitore li abbia inclusi nel prezzo di acquisto delle materie e merci. In caso contrario, sono stati iscritti tra i costi per servizi (voce B.7).

Si precisa che l'IVA non recuperabile è stata incorporata nel costo d'acquisto dei beni. Sono stati imputati alle voci B.6, B.7 e B.8 non solo i costi di importo certo risultanti da fatture ricevute dai fornitori, ma anche quelli di importo stimato non ancora documentato, per i quali sono stati effettuati appositi accertamenti.

Si precisa che, dovendo prevalere il criterio della classificazione dei costi "per natura", gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono stati iscritti fra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, diverse dalle voci B. 12 e B.13.

Nel complesso, i costi della produzione di competenza dell'esercizio chiuso al 31/12/2022, al netto dei resi, degli sconti di natura commerciale e degli abbuoni, ammontano a euro 26.201.913.

Costi per servizi

I costi per servizi, al netto di quelli radddebitati ai Comuni, risultano diminuiti passando da Euro 1.223.399 a euro 1.172.257.

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

	2022	2021	Variazioni
Spese postali	128.384,00	143.789,00 -	15.405
Assicurazioni	54.831,00	74.087,00 -	19.256
Incarichi e consulenze tecniche afferenti all'attività	77.815,00	74.959,00	2.856
Utenze (energia, riscaldamento, acqua, telefonia) e pulizie	126.271,00	109.927,00	16.344
Buoni pasto dipendenti	82.126,00	99.478,00 -	17.352
Spese e contratti di manutenzione	60.444,00	114.020,00 -	53.576
Consulenze ed incarichi legali	147.404,00	86.321,00	61.083
Compensi C.d.A.	60.375,00	60.420,00 -	45
Spese Gestione veicoli	51.135,00	39.500,00	11.635
Compensi Collegio Sindacale	56.618,00	56.815,00 -	197
Collaborazioni coordinate	14.250,00	14.000,00	250

Manutenzioni- costi immobili demaniali e di proprietà	84.881,00	68.729,00	16.152
Spese pubblicità per gare	48.126,00	88.637,00 -	40.511
Incarichi esterni aziendali assistenza sistema integrato	24.522,89	26.556,00 -	2.033
Incarichi esterni aziendali grafico e addetto stampa	29.223,92	23.587,00	5.637
Incarichi esterni aziendali assistenza fiscale e contabile	13.994,26	14.146,00 -	152
Incarico esterno DPO	6.401,58	5.250,00	1.152
Altri incarichi esterni aziendali	5.153,00	9.738,00 -	4.585
Formazione dipendenti e convegni	25.851,00	49.287,00 -	23.436
Oneri bancari	12.776,00	13.468,00 -	692
Spese impianti fotovoltaici	17.948,00	14.843,00	3.105
Compensi Organismo di Vigilanza	16.120,00	16.120,00	-
Assistenza medica e sicurezza sul lavoro	10.604,00	9.666,00	938
Altri costi	17.002,00	10.058,00	6.944
Totale	1.172.257,00	1.223.399,00 -	51.142

Oneri diversi di gestione

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

Descrizione	2022	2021	Variazioni
IMU	158.828	158.828,00	-
Sopravvenienze passive ordinarie	38.707	20.835,00	17.872
Contributi associativi (Federcasa-Unione Agricoltori- Confservizi-Cispel)	51.303	51.463,00 -	160
Imposte deducibili	52.692	45.449,00	7.243
Diritti camerali	1.224	1.157,00	67
Spese diverse	39.024	43.548,00 -	4.524
Spese diverse Agenzia Sociale Casa		290,00 -	290
Altri costi	75	10,00	65
Totale	341.853	321.580	20.273

Proventi e oneri finanziari

Nella classe C del Conto economico sono stati rilevati tutti i componenti positivi e negativi del risultato economico d'esercizio connessi con l'attività finanziaria dell'impresa, caratterizzata dalle operazioni che generano proventi, oneri, plusvalenze e minusvalenze da cessione, relativi a titoli, partecipazioni, conti bancari, crediti iscritti nelle immobilizzazioni e finanziamenti di qualsiasi natura attivi e passivi, e utili e perdite su cambi.
I proventi e oneri di natura finanziaria sono stati iscritti in base alla competenza economico-temporale.

Composizione dei proventi da partecipazione

Gli interessi attivi sono iscritti alla voce C.16 del Conto economico sulla base di quanto maturato nell'esercizio al lordo dei relativi ratei.

In ottemperanza al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 12 C.C., si fornisce il dettaglio, in base alla loro origine, dei proventi finanziari iscritti alla voce C.16 di Conto economico:

- da imprese controllanti euro 3.617;
- da enti diversi euro 119.194.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Gli interessi e altri oneri finanziari sono iscritti alla voce C.17 di Conto economico sulla base di quanto maturato nell'esercizio al netto dei relativi risconti.

In ottemperanza al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 12 C.C., si fornisce il dettaglio, in base alla loro origine, degli interessi ed oneri finanziari iscritti alla voce C.17 di Conto economico.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	212.402
Totale	212.402

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La società non ha proceduto ad alcuna svalutazione o rivalutazione o ripristino di valore di attività e passività finanziarie.

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

In questa voce si rilevano i tributi diretti di competenza dell'esercizio in commento.

Risultato di esercizio	584.535,00
Imposte	148.527,00
Risultato prima delle imposte	733.062,00
Variazioni in aumento	Importo
Spese per utenze telefoniche/fax	5.934,60
Spese rappresentanza	10.541,00
accantonamento F/Rischi	100.000,00
accantonamento F/Svalutazione tecnologica	38.944,00
Sopravvenienze passive indeducibili	6.787,00
Compensi amministratori non pagati	6.169,00
Ammortamenti telefoni	138,00
Ammortamento veicoli deducibili al 20%	9.694,00
Spese gestione veicoli deducibili al 20% (netto multe)	13.280,00
IMU (immobili strumentali)	158.828,00
Ammortamenti inerenti immobili non strumentali	36.722,00
Costi per Manutenzioni alloggi di proprietà	1.720,00
Costi per servizi a rimborso inquilini	18.070,00

Costi per servizi a rimborso inquilini	901,00
Tassazione immobili non strumentali	95.502,00
Totale in aumento	503.230,60
Variazioni in diminuzione	
contributi non imponibili	1.026,00
4% TFR destinato a fondi TFR complementari	1.417,44
Utilizzo F/ svalutazione crediti non fiscale	117.970,00
Deduzione forfettaria IRAP 10%	5451,000
Deduzione IRAP sul personale	1.799,00
100% IMU (immobili strumentali)	146.514,00
Rappres e vitto e alloggio	10.541,00
Compenso amministratori pagati	7.400,00
Ricavi per rimborso costi a carico inquilini	87.227,00
Affitti da immobili ad uso abitativo	38.553,00
Deduzione super-ammortamento	3.202,00
	421.100,44
Totale in diminuzione	
Reddito fiscale al lordo ACE	815.192,16
Deduzione ACE	4.479,00
REDDITO FISCALE	810.713,16
IRES (12%)	97.285,58
IRAP	
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	26.845.450,38
Altri ricavi e proventi	179.115,77
TOT COMPONENTI POSITIVI	27.024.566,15
Costi per mat prime merci ecc	18.428,23
Costi per servizi	20.839.784,75
Costi per il godimento di beni di terzi	142.366,09
Ammortamento immob mat	358.636,16
Ammortamento immob immat	462.361,19
Oneri diversi di gestione	341.852,68
TOT COMPONENTI NEGATIVI	22.163.429,10
Prestazioni occasionali, co.co.co., ass. in partecipazioni calcolate nel valore delle produzioni	74.625,36
IMU	158.828,00
Amm.to indet. Marchi e avviamento	25,00
Quota delle plusv. Rateizzate; plusvalenze da cessioni di imm. Strum. Se non inserite in A) del bilancio	38.707,19
TOTALE VAR. IN AUMENTO	272.185,55
Minus. Cess.beni strumentali, saopravv. Attive reltive a componenti dell'es. precedente	130.861,53
TOTALE VAR. IN DIMINUZIONE	130.861,53
VALORE DELLA PRODUZIONE LORDA	5.002.461,07
DEDUZIONE LAV. DIPENDENTE	3.789.017,00
BASE IMPONIBILE AI FINI I.R.A.P.	1.213.444,07
I.R.A.P. dell'esercizio (4,82%)	58.488,00

Le imposte sono rilevate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- le imposte correnti da liquidare per l'esercizio determinate secondo le aliquote e le norme vigenti, comprese le sanzioni e gli interessi maturati relativi all'esercizio in commento;
- le imposte relative ad esercizi precedenti;
- l'ammontare delle imposte differite in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio o in esercizi precedenti;
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle variazioni delle aliquote intervenute nel corso dell'esercizio.

Differenze temporanee e rilevazione delle imposte differite attive e passive

Nella considerazione che il bilancio d'esercizio deve essere redatto nel rispetto del principio della competenza economica dei costi e dei ricavi, indipendentemente dal momento in cui avviene la manifestazione finanziaria, si è proceduto alla rilevazione della fiscalità differita in quanto le imposte sul reddito e l'IRAP hanno la natura di oneri sostenuti dall'impresa nella produzione del risultato economico e, di conseguenza, sono assimilabili agli altri costi da contabilizzare, in osservanza dei principi di competenza e di prudenza, nell'esercizio in cui sono stati contabilizzati i costi ed i ricavi cui dette imposte differite si riferiscono.

Ai fini IRES, l'art. 83 del D.P.R. 917/86 prevede che il reddito d'impresa sia determinato apportando al risultato economico relativo all'esercizio le variazioni in aumento ed in diminuzione per adeguare le valutazioni applicate in sede di redazione del bilancio ai diversi criteri di determinazione del reddito complessivo tassato. Tali differenti criteri di determinazione del risultato civilistico da una parte e dell'imponibile fiscale dall'altra, possono generare differenze. Di conseguenza, l'ammontare delle imposte dovute, determinato in sede di dichiarazione dei redditi, può non coincidere con l'ammontare delle imposte sui redditi di competenza dell'esercizio.

Anche la disciplina IRAP contempla casi in cui la determinazione della base imponibile si ottiene apportando ai componenti positivi e negativi di bilancio variazioni in aumento e in diminuzione che hanno natura di differenze temporanee e pertanto richiedono la rilevazione di imposte differite attive o passive.

Nella redazione del presente bilancio si è tenuto conto delle sole differenze temporanee che consistono nella differenza tra le valutazioni civilistiche e fiscali sorte nell'esercizio e che sono destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.

In applicazione dei suddetti principi sono state iscritte in bilancio le imposte che, pur essendo di competenza di esercizi futuri, sono dovute con riferimento all'esercizio in corso (imposte anticipate) e quelle che, pur essendo di competenza dell'esercizio, saranno dovute solo in esercizi futuri (imposte differite).

E' opportuno precisare che l'iscrizione della fiscalità differita è avvenuta in conformità a quanto previsto dai principi contabili nazionali e, di conseguenza, nel rispetto del principio della prudenza.

Le attività derivanti da imposte anticipate sono state rilevate in quanto vi è la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili che hanno portato all'iscrizione delle imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

La fiscalità differita è stata conteggiata sulla base delle aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverseranno. Tali aliquote sono quelle previste dalla normativa fiscale in vigore alla data di riferimento del presente bilancio.

Di conseguenza:

- nell'attivo dello Stato patrimoniale, nella sottoclasse "CII – Crediti", alla voce "5 ter - imposte anticipate" (senza alcuna separazione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio successivo) si sono iscritti gli importi delle imposte differite attive e sono state riassorbite le imposte anticipate stanziare in esercizi precedenti relative a quelle differenze che si sono annullate nel corso dell'esercizio in commento;
- nel passivo dello Stato patrimoniale nella sottoclasse "B – Fondi per rischi ed oneri", alla voce "2 – per imposte, anche differite" sono state iscritte le imposte differite passive la cui riscossione appare probabile e sono state riassorbite le imposte differite stanziare in esercizi precedenti relative a quelle differenze annullatesi nel corso dell'esercizio in commento;
- nel Conto economico alla voce "20 – Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate" sono state stanziare e riassorbite le imposte relative alla fiscalità differita nei seguenti rispettivi importi:

Imposte correnti	151.044
Imposte relative a esercizi precedenti	0
Imposte differite: IRES	0
Imposte differite: IRAP	0
Riassorbimento Imposte differite IRES	0
Riassorbimento Imposte differite IRAP	0

Totale imposte differite	0
Imposte anticipate: IRES	2.517
Imposte anticipate: IRAP	0
Riassorbimento Imposte anticipate IRES	0
Riassorbimento Imposte anticipate IRAP	0
Totale imposte anticipate	-2.517
Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale / trasparenza fiscale	0
Totale imposte (20)	148.527

Nel prospetto che segue si evidenziano i valori assunti dal fondo imposte differite e dalle attività per imposte anticipate dell'esercizio corrente raffrontati con quelli dell'esercizio precedente:

Descrizione voce Stato patrimoniale	Esercizio corrente	Esercizio precedente
Fondo imposte differite: IRES	0	0
Fondo imposte differite: IRAP	0	0
Totali	0	0
Attività per imposte anticipate: IRES	128.770	126.254
Attività per imposte anticipate: IRAP	0	0
Totali	128.770	126.254

Nei prospetti che seguono sono espone, in modo dettagliato, le differenze temporanee che hanno comportato, nell'esercizio corrente e in quello precedente, la rilevazione delle imposte differite e anticipate.

CREDITO PER IMPOSTE ANTICIPATE	2021	Incrementi	Utilizzi	2022
Fondo svalutazione ammanco posta (592.836)	71.140			71.140
Fondo innovazione tecnologica (81.110+38.943,84)	9.733	4.673		14.406
fondo svalutazione crediti (378.177-117.970,36)	45.380		14.156	31.224
Fondo Rischi generico (100.000)		12.000		12.000
Totale	126.254	16.673	14.156	128.770

Determinazione imposte a carico dell'esercizio

I debiti per IRES e IRAP dell'esercizio, iscritti alla voce D.12 del passivo di Stato patrimoniale, sono indicati in misura corrispondente ai rispettivi importi rilevati nella voce 20 di Conto economico, relativamente all'esercizio chiuso al 31/12/2022, tenuto conto della dichiarazione dei redditi e della dichiarazione IRAP che la società dovrà presentare entro il termine stabilito dalle norme vigenti.

Nota integrativa, rendiconto finanziario

Il rendiconto permette di valutare:

1. le disponibilità liquide prodotte dall'attività operativa e le modalità di impiego;
2. la capacità della società di affrontare gli impegni finanziari a breve termine;
3. la capacità della società di autofinanziarsi.

I flussi finanziari presentati nel rendiconto finanziario derivano dall'attività operativa (+7.804.353), dall'attività di investimento (-394.811) e dall'attività di finanziamento (-1.007.719). La somma algebrica dei suddetti flussi finanziari, pari a euro +6.401.823, rappresenta l'aumento delle disponibilità liquide avvenuto nel corso dell'esercizio.

Il flusso finanziario derivante dall'attività operativa è determinato con il metodo indiretto, mediante il quale l'utile (o la perdita) dell'esercizio, è rettificato per tenere conto di tutte quelle variazioni, (ammortamenti di immobilizzazioni, accantonamenti ai fondi rischi e oneri, accantonamenti per trattamento di fine rapporto, svalutazioni per perdite durevoli di valore, variazioni di rimanenze, variazioni di crediti verso clienti e di debiti verso fornitori, variazioni di ratei e risconti attivi/passivi, plusvalenze o minusvalenze derivanti dalla cessione di attività), che hanno lo scopo di trasformare i componenti positivi e negativi di reddito in incassi e pagamenti (cioè in variazioni di disponibilità liquide).

Giova sottolineare che l'aumento delle liquidità aziendali è dovuto a coincidenze temporali che hanno determinato il pagamento dei debiti nei primi mesi del 2023.

Nota integrativa, altre informazioni

Con riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2022, nella presente sezione della Nota integrativa si forniscono, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 2427 C.C. nonché di altre disposizioni di legge, le seguenti informazioni:

- Dati sull'occupazione
- Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto
- Compensi revisore legale o società di revisione
- Categorie di azioni emesse dalla società
- Titoli emessi dalla società
- Informazioni sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società
- Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo Stato patrimoniale
- Informazioni sui patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare
- Informazioni sulle operazioni con parti correlate
- Informazioni sugli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale
- Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (ivi inclusi eventuali effetti significativi delle variazioni nei cambi valutari verificatesi successivamente alla chiusura dell'esercizio art. 2427 c.1 6-bis C.C.)
- Imprese che redigono il bilancio consolidato dell'insieme più grande/piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto impresa controllata
- Informazioni relative agli strumenti derivati ex art. 2427-bis C.C.
- Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124
- Proposta di destinazione degli utili o copertura delle perdite

Inoltre, si precisa che nel commento finale alla presente sezione della Nota integrativa sono state fornite le ulteriori seguenti informazioni:

- Prospetto e informazioni sulle rivalutazioni
- Riserve e fondi da sottoporre a tassazione se distribuiti

Dati sull'occupazione

Numero medio dei dipendenti ripartito per categorie (art. 2427 c. 1 n. 15 C.C.)

Il numero medio dei dipendenti, ripartito per categoria, è evidenziato nel seguente prospetto:

	Numero medio
Dirigenti	2
Quadri	2
Impiegati	77
Totale Dipendenti	81

Il numero dei dipendenti medi per l'anno 2022 è stato di 80,21. Durante l'anno 2022 c'è stata l'assunzione di n. 7 dipendenti, di cui n. 2 a tempo determinato, a fronte di n. 5 cessazioni, di cui n. 2 a tempo determinato. La società impiega n. 6 lavoratori rientranti nelle categorie svantaggiate. Il numero complessivo di lavoratori Part Time è di n. 8.

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

Ammontare complessivo dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto (art. 2427 c. 1 n. 16 C.C.)

I compensi spettanti, le anticipazioni e i crediti concessi agli Amministratori e ai Sindaci nel corso dell'esercizio in commento, nonché gli impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie di qualsiasi tipo prestate, risultano dal seguente prospetto:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	60.375	50.544

I compensi spettanti agli amministratori sono stati attribuiti sulla base dell'apposita delibera di assemblea dei soci, come pure i compensi spettanti ai sindaci.

Si precisa che nell'esercizio in commento nessuna anticipazione e nessun credito sono stati concessi ad amministratori e a sindaci, come pure non sono state prestate garanzie o assunti impegni nei confronti dei medesimi.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Corrispettivi spettanti per revisione legale, altri servizi di verifica, consulenza fiscale e servizi diversi (art. 2427 c. 1 n. 16-bis C.C.)

I corrispettivi corrisposti al revisore legale per i servizi forniti di cui all'art. 2427 n. 16-bis C.C. risultano dal seguente prospetto:

	Valore
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	6.074

Categorie di azioni emesse dalla società

Numero e valore nominale di ciascuna categoria di azioni della società e delle nuove azioni sottoscritte (art. 2427 c. 1 n. 17 C.C.)

Il capitale sociale, pari a euro 9.300.000, è rappresentato da numero azioni ordinarie di nominali euro 1 cadauna. Si precisa che al 31/12/2022 non sono presenti azioni di categorie diverse da quelle ordinarie e che nel corso dell'esercizio non sono state emesse nuove azioni da offrire in opzione agli azionisti né da collocare sul mercato.

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

Titoli emessi dalla società

Azioni di godimento, obbligazioni convertibili in azioni, titoli o valori simili emessi dalla società (art. 2427 c. 1 n. 18 C.C.)

La società non ha emesso azioni di godimento, obbligazioni convertibili, titoli o altri valori simili.

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Numero e caratteristiche degli altri strumenti finanziari emessi dalla società (art. 2427 c. 1 n. 19 C.C.)

La società non ha emesso alcun tipo di strumento finanziario.

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

Gli impegni non risultanti dallo Stato patrimoniale rappresentano obbligazioni assunte dalla società verso terzi con effetti obbligatori certi, ma non ancora eseguiti.

Trattasi di impegni e garanzie risultanti nei conti d'ordine della società per euro 1.543.488.

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare**Patrimoni destinati a uno specifico affare (art. 2427 c. 1 n. 20 C.C.)**

La società non ha costituito patrimoni destinati a uno specifico affare.

Finanziamenti destinati a uno specifico affare (art. 2427 c. 1 n. 21 C.C.)

La società non ha in essere, alla data di chiusura dell'esercizio in commento, contratti di finanziamento destinati a uno specifico affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate**Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis C.C.)**

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2022 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela degli azionisti di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale**Natura e obiettivo economico di accordi non risultanti dallo stato patrimoniale (art. 2427 c. 1 n. 22-ter C.C.)**

Non sussistono accordi non risultanti dallo Stato patrimoniale dotati dei requisiti di cui al n. 22-ter dell'art. 2427 C. C.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (art. 2427 c. 1 n. 22-quater C.C.)**

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono rilevati fatti di rilievo tali da essere oggetto di illustrazione nella presente nota integrativa. Per completezza di informazione si rimanda al contenuto della Relazione sulla Gestione.

Successivamente alla chiusura dell'esercizio non si sono rilevati fatti di rilievo tali da essere oggetto di illustrazione nella presente nota integrativa.

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

Informazioni relative al valore equo "fair value" degli strumenti finanziari derivati (art.2427-bis c.1 n.1 C.C.)

Alla data di chiusura dell'esercizio non risultano utilizzati strumenti finanziari derivati, né sono stati scorporati dai contratti aziendali strumenti finanziari aventi i requisiti di derivati.

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

Informazioni sulla società o l'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497-bis C.C.)

La società non è soggetta ad attività di direzione o coordinamento da parte di società o enti terzi.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Comma 125-bis – Vantaggi economici "non generali" ricevuti

Ai sensi dell'art. 1 c. 125-bis della L. 4/8/2017 n. 124, si dà atto che, nel corso dell'esercizio in commento, sono stati effettivamente erogati alla società, da parte di pubbliche amministrazioni di cui all'art. 2 D. Lgs. 165/2001 e da soggetti di cui all'art. 2-bis D. Lgs. 33/2013, sovvenzioni/sussidi/vantaggi/contributi/aiuti, in denaro/in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria.

La seguente tabella espone i dati inerenti a soggetti eroganti, ammontare o valore dei beni ricevuti e breve descrizione delle motivazioni dell'ottenimento del vantaggio economico.

ENTE PUBBLICO EROGATORE	DESCRIZIONE	Importo complessivo
Comune di Bagno a Ripoli	compenso per attività da Contratto di Servizio	116.790,50
Comune di Bagno a Ripoli	competenze tecniche interventi edilizi	22.968,73
Comune di Bagno a Ripoli	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	41,77
Comune di Bagno a Ripoli	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	96,00
Comune di Bagno a Ripoli	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	5.341,62
Comune di Bagno a Ripoli	finanziamenti dedicati ad interventi edilizi	6.500,00
Comune di Bagno a Ripoli Totale		151.738,62
Comune di Barberino di Mugello	compenso per attività da Contratto di Servizio	53.842,40
Comune di Barberino di Mugello	competenze tecniche interventi edilizi	11.861,95
Comune di Barberino di Mugello	locazione immobile	5.676,51
Comune di Barberino di Mugello	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	16,14
Comune di Barberino di Mugello	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	48,00
Comune di Barberino di Mugello	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	2.670,81
Comune di Barberino di Mugello Totale		74.115,81
Comune di Barberino Tavarnelle	compenso per attività da Contratto di Servizio	43.944,90
Comune di Barberino Tavarnelle	competenze tecniche interventi edilizi	4.682,63
Comune di Barberino Tavarnelle	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	-
Comune di Barberino Tavarnelle	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	-
Comune di Barberino Tavarnelle	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	2.670,81

Comune di Barberino Tavarnelle Totale		51.298,34
Comune di Borgo S. Lorenzo	compenso per attività da Contratto di Servizio	84.722,60
Comune di Borgo S. Lorenzo	competenze tecniche interventi edilizi	16.911,94
Comune di Borgo S. Lorenzo	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	-
Comune di Borgo S. Lorenzo	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	696,00
Comune di Borgo S. Lorenzo	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	5.341,62
Comune di Borgo S. Lorenzo	finanziamenti dedicati ad interventi edilizi	-
Comune di Borgo S. Lorenzo Totale		107.672,16
Comune di Calenzano	compenso per attività da Contratto di Servizio	52.654,70
Comune di Calenzano	competenze tecniche interventi edilizi	11.293,27
Comune di Calenzano	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	-
Comune di Calenzano	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	-
Comune di Calenzano	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	2.670,81
Comune di Calenzano	finanziamenti dedicati ad interventi edilizi	-
Comune di Calenzano Totale		66.618,78
Comune di Campi Bisenzio	compenso per attività da Contratto di Servizio	220.120,40
Comune di Campi Bisenzio	compenso gestione alloggi Comune Garante	5.542,60
Comune di Campi Bisenzio	competenze tecniche interventi edilizi	47.882,97
Comune di Campi Bisenzio	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	47,66
Comune di Campi Bisenzio	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	-
Comune di Campi Bisenzio	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	10.683,24
Comune di Campi Bisenzio Totale		284.276,87
Comune di Dicomano	compenso per attività da Contratto di Servizio	12.668,80
Comune di Dicomano	competenze tecniche interventi edilizi	-
Comune di Dicomano	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	-
Comune di Dicomano	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	96,00
Comune di Dicomano	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	1.335,41
Comune di Dicomano Totale		14.100,21
Comune di Fiesole	compenso per attività da Contratto di Servizio	14.648,30
Comune di Fiesole	competenze tecniche interventi edilizi	1.303,93
Comune di Fiesole	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	15,34
Comune di Fiesole	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	-
Comune di Fiesole	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	2.670,81
Comune di Fiesole Totale		18.638,38
Comune di Figline e Incisa	compenso per attività da Contratto di Servizio	80.335,95
Comune di Figline e Incisa	competenze tecniche interventi edilizi	11.596,08
Comune di Figline e Incisa	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	-
Comune di Figline e Incisa	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	827,00
Comune di Figline e Incisa	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	4.006,22
Comune di Figline e Incisa Totale		96.765,25
Comune di Firenze	compenso per attività da Contratto di Servizio	3.179.767,60
Comune di Firenze	compenso per attività Agenzia Sociale Casa	32.985,53
Comune di Firenze	compenso gestione alloggi no erp	791,80

Comune di Firenze	compenso gestione alloggi Comune Garante	3.959,00
Comune di Firenze	compenso gestione alloggi Programma Affitto	7.918,00
Comune di Firenze	locazione immobile	32.669,04
Comune di Firenze	competenze tecniche interventi edilizi	578.759,73
Comune di Firenze	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	-
Comune di Firenze	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	37.800,00
Comune di Firenze	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	157.577,79
Comune di Firenze	finanziamenti dedicati ad interventi edilizi	300.184,75
Comune di Firenze Totale		4.332.413,24
Comune di Firenzuola	compenso per attività da Contratto di Servizio	28.108,90
Comune di Firenzuola	competenze tecniche interventi edilizi	7.334,03
Comune di Firenzuola	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	-
Comune di Firenzuola	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	-
Comune di Firenzuola	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	2.670,81
Comune di Firenzuola Totale		38.113,74
Comune di Greve in Chianti	compenso per attività da Contratto di Servizio	54.238,30
Comune di Greve in Chianti	competenze tecniche interventi edilizi	9.713,04
Comune di Greve in Chianti	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	-
Comune di Greve in Chianti	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	-
Comune di Greve in Chianti	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	2.670,81
Comune di Greve in Chianti Totale		66.622,15
Comune di Impruneta	compenso per attività da Contratto di Servizio	62.948,10
Comune di Impruneta	competenze tecniche interventi edilizi	6.939,53
Comune di Impruneta	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	15,94
Comune di Impruneta	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	108,00
Comune di Impruneta	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	2.670,81
Comune di Impruneta	finanziamenti dedicati ad interventi edilizi	98.393,66
Comune di Impruneta Totale		171.076,04
Comune di Lastra a Signa	compenso per attività da Contratto di Servizio	64.927,60
Comune di Lastra a Signa	competenze tecniche interventi edilizi	3.365,72
Comune di Lastra a Signa	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	25,19
Comune di Lastra a Signa	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	-
Comune di Lastra a Signa	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	5.341,62
Comune di Lastra a Signa	finanziamenti dedicati ad interventi edilizi	-
Comune di Lastra a Signa Totale		73.660,13
Comune di Londa	compenso per attività da Contratto di Servizio	7.918,00
Comune di Londa	competenze tecniche interventi edilizi	1.396,11
Comune di Londa	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	-
Comune di Londa	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	-
Comune di Londa	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	1.335,41
Comune di Londa Totale		10.649,52
Comune di Marradi	compenso per attività da Contratto di Servizio	31.672,00
Comune di Marradi	competenze tecniche interventi edilizi	12.115,23
Comune di Marradi	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	-

Comune di Marradi	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	540,00
Comune di Marradi	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	2.670,81
Comune di Marradi Totale		46.998,04
Comune di Palazzuolo sul Senio	compenso per attività da Contratto di Servizio	5.146,70
Comune di Palazzuolo sul Senio	competenze tecniche interventi edilizi	1.039,59
Comune di Palazzuolo sul Senio	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	-
Comune di Palazzuolo sul Senio	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	48,00
Comune di Palazzuolo sul Senio	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	1.335,41
Comune di Palazzuolo sul Senio Totale		7.569,70
Comune di Pelago	compenso per attività da Contratto di Servizio	23.754,00
Comune di Pelago	competenze tecniche interventi edilizi	5.380,75
Comune di Pelago	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	14,25
Comune di Pelago	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	-
Comune di Pelago	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	1.335,41
Comune di Pelago Totale		30.484,41
Comune di Pontassieve	compenso per attività da Contratto di Servizio	106.101,20
Comune di Pontassieve	compenso gestione alloggi Programma Affitto	7.918,00
Comune di Pontassieve	competenze tecniche interventi edilizi	20.969,50
Comune di Pontassieve	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	26,16
Comune di Pontassieve	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	-
Comune di Pontassieve	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	5.341,62
Comune di Pontassieve Totale		140.356,48
Comune di Reggello	compenso per attività da Contratto di Servizio	32.067,90
Comune di Reggello	competenze tecniche interventi edilizi	3.299,06
Comune di Reggello	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	-
Comune di Reggello	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	144,00
Comune di Reggello	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	2.670,81
Comune di Reggello Totale		38.181,77
Comune di Rignano sull'Arno	compenso per attività da Contratto di Servizio	25.534,06
Comune di Rignano sull'Arno	competenze tecniche interventi edilizi	4.947,68
Comune di Rignano sull'Arno	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	11,00
Comune di Rignano sull'Arno	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	156,00
Comune di Rignano sull'Arno	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	2.670,81
Comune di Rignano sull'Arno Totale		33.319,55
Comune di Rufina	compenso per attività da Contratto di Servizio	18.607,30
Comune di Rufina	competenze tecniche interventi edilizi	2.882,35
Comune di Rufina	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	13,07
Comune di Rufina	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	-
Comune di Rufina	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	1.335,41
Comune di Rufina Totale		22.838,13
Comune di S.Casciano Val di Pesa	compenso per attività da Contratto di Servizio	67.698,90

Comune di S.Casciano Val di Pesa	competenze tecniche interventi edilizi	4.277,47
Comune di S.Casciano Val di Pesa	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	-
Comune di S.Casciano Val di Pesa	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	132,00
Comune di S.Casciano Val di Pesa	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	2.670,81
Comune di S.Casciano Val di Pesa Totale		74.779,18
Comune di San Godenzo	compenso per attività da Contratto di Servizio	18.211,40
Comune di San Godenzo	competenze tecniche interventi edilizi	1.878,55
Comune di San Godenzo	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	-
Comune di San Godenzo	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	336,00
Comune di San Godenzo	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	1.335,41
Comune di San Godenzo	finanziamenti dedicati ad interventi edilizi	320.897,12
Comune di San Godenzo Totale		342.658,48
Comune di Scandicci	compenso per attività da Contratto di Servizio	215.963,46
Comune di Scandicci	competenze tecniche interventi edilizi	46.675,32
Comune di Scandicci	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	19,62
Comune di Scandicci	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	276,00
Comune di Scandicci	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	10.683,24
Comune di Scandicci Totale		273.617,64
Comune di Scarperia e S. Piero	compenso per attività da Contratto di Servizio	65.719,40
Comune di Scarperia e S. Piero	competenze tecniche interventi edilizi	15.348,95
Comune di Scarperia e S. Piero	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	-
Comune di Scarperia e S. Piero	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	396,00
Comune di Scarperia e S. Piero	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	5.341,62
Comune di Scarperia e S. Piero Totale		86.805,97
Comune di Sesto Fiorentino	compenso per attività da Contratto di Servizio	310.781,50
Comune di Sesto Fiorentino	competenze tecniche interventi edilizi	67.596,37
Comune di Sesto Fiorentino	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	22,64
Comune di Sesto Fiorentino	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	-
Comune di Sesto Fiorentino	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	13.354,05
Comune di Sesto Fiorentino	finanziamenti dedicati ad interventi edilizi	319.485,96
Comune di Sesto Fiorentino Totale		711.240,52
Comune di Signa	compenso per attività da Contratto di Servizio	61.760,40
Comune di Signa	competenze tecniche interventi edilizi	6.264,82
Comune di Signa	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	9,56
Comune di Signa	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	48,00
Comune di Signa	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	2.670,81
Comune di Signa Totale		70.753,59
Comune di Vaglia	compenso per attività da Contratto di Servizio	1.583,60
Comune di Vaglia	competenze tecniche interventi edilizi	-
Comune di Vaglia	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	-

Comune di Vaglia	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	84,00
Comune di Vaglia	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	1.335,41
Comune di Vaglia Totale		3.003,01
Comune di Vicchio	compenso per attività da Contratto di Servizio	37.610,50
Comune di Vicchio	competenze tecniche interventi edilizi	13.705,92
Comune di Vicchio	compenso di gestione C.R.T. 38/2006	-
Comune di Vicchio	compenso gestione vendite L.R.T. 5/2014	420,00
Comune di Vicchio	riserva straordinaria dedicata ad interventi e programmi comunali	2.670,81
Comune di Vicchio Totale		54.407,23
Regione Toscana	finanziamenti dedicati ad interventi edilizi	8.473.842,65
Regione Toscana Totale		8.473.842,65
Unione del Chianti Fiorentino	locazione immobile	2.706,38
Unione del Chianti Fiorentino Totale		2.706,38
Totale complessivo		15.971.321,97

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

In relazione all'utile conseguito nell'esercizio 2022, il consiglio di amministrazione, una volta operato l'accantonamento a riserva legale, ritiene di formulare la proposta di destinarlo ad interventi (edili, impiantistici, di implementazione di infrastrutture per la riduzione dei gas clima alteranti, di produzione di energia da fonte rinnovabile e sugli spazi comuni delle aree) da effettuare sul patrimonio ERP e/o ERS pubblico e a progetti per la gestione (sociale, dell'accompagnamento all'abitare, della informazione e formazione alle regole e alla città resiliente) degli abitanti del patrimonio medesimo, secondo quanto vorranno specificatamente indicare i Comuni proprietari ognuno per la propria quota parte.

Oltre a completare le informazioni previste dall'art. 2427 C.C., di seguito si riportano anche ulteriori informazioni obbligatorie in base a disposizioni di legge, o complementari, al fine della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

Riserve e fondi da sottoporre a tassazione se distribuiti

Prospetto delle riserve ed altri fondi presenti al 31/12/2022

Nel patrimonio netto sono presenti le seguenti poste:

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserve	Valore
Riserva da riduzione del capitale	67.886
Riserva sovrapprezzo quote	53.231