

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
esercitante anche attività di controllo contabile ai sensi dell'art. 2429 Codice Civile

SUL PROGETTO DI BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2013
di "CASA LIVORNO E PROVINCIA S.p.a."

All'Assemblea degli Azionisti della Società "CASA LIVORNO E PROVINCIA S.p.A. "

Signori Azionisti,

premesso che nella Vostra Società al Collegio Sindacale sono state attribuite le attività di vigilanza sull'osservanza della Legge e dello Statuto Sociale, del rispetto dei principi di corretta amministrazione, ecc. ex art. 2403 c.c., oltre alle funzioni di revisione contabile a norma dell'art. 2477, co. 4 c.c., diamo conto del nostro operato per l'esercizio chiuso il 31/12/2013.

Parte Prima:

Relazione ex art. 2409-ter, co. 1, lett. c) c.c.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società CASALP S.p.A. chiuso al 31/12/2013, approvato in bozza, con decisione n. 2 del 31/3/2014.

2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi della revisione contabile. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio fosse viziato da errori significativi e se risultasse, nel suo complesso, attendibile. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale. Sono stati svolti i lavori preliminari, durante il periodo dell'incarico, con l'esame delle procedure di controllo interno e precisamente, del ciclo ricavi, ciclo tesoreria, ciclo acquisti e costo del personale, verifica della "bontà" dei sistemi ed ambienti informatici della Società.

3. Nell'ambito della nostra attività di controllo contabile abbiamo verificato:

- la regolarità e la correttezza della tenuta della contabilità aziendale;
- la corrispondenza del bilancio d'esercizio alle scritture contabili e la conformità dello stesso alle norme contabili.

4. I nostri controlli sono stati ancora finalizzati al reperimento di ogni elemento utile per accertare se il bilancio di esercizio potesse essere viziato da errori significativi e se risultasse, nel suo complesso, attendibile.

5. Il lavoro di verifica contabile ha incluso l'esame, sulla base di verifiche campionarie, degli elementi probatori a sostegno dei saldi e delle informazioni del bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili impiegati e della ragionevolezza delle stime effettuate dall'amministratore. L'ufficio amministrativo ha provveduto ad inviare alcune richieste di conferma credito, con campione casuale, che sono state acquisite dal Collegio agli atti.

6. Nel precisare a codesta Assemblea che la responsabilità della redazione del bilancio compete all'organo amministrativo della Società, evidenziamo come il nostro compito sia quello di esprimere un giudizio professionale sul bilancio in base alla revisione svolta. A nostro giudizio, il

suddetto bilancio nel suo complesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio per quanto riguarda l'esercizio 2013.

7. Dall'esame del Conto Economico emerge un risultato negativo nell'area della gestione caratteristica che infatti presenta un saldo negativo di € 159.277. Tale risultato è stato influenzato essenzialmente dalla riduzione delle entrate per canoni conseguente all'aggiornamento dell'anagrafe dei redditi avvenuta nel 2012.

Si segnala che il Piano di Impresa 2011/2013 anche per l'anno 2013 persegue le linee guida ivi contenute con la riduzione delle spese del personale e la politica di contenimento delle spese generali. Abbiamo quindi verificato ed analizzato i rapporti bancari e finanziari, e se ne deduce che anche la gestione finanziaria (saldo € 579.075) ha consentito il raggiungimento di un risultato finale complessivo di esercizio positivo.

8. Abbiamo verificato gli adempimenti fiscali e contributivi che risultano essere regolarmente effettuati, secondo le normali scadenze fissate dalle norme.

9. Si evidenzia che il Direttore Generale della società ha cessato, per dimissioni, il suo incarico in data 03 Novembre. Nelle more di una nuova nomina, il Collegio Sindacale, in ottemperanza alle proprie funzioni ex art. 2403 del CC, richiama l'art 13 dello statuto. Si è preso atto, che la Società, pur in assenza, nella parte finale dell'esercizio, e nei primi mesi del 2014 del Direttore Generale, ha di fatto, ridistribuito le competenze dello Direttore Generale stesso. La società ad oggi conserva un dirigente di area.

10. Il Collegio segnala, anche se il fatto riguarda l'esercizio 2014, che la società ha il contratto di servizio scaduto al 01/04/14. La società ha provveduto a sollecitare gli Enti soci ad esprimersi circa i contenuti e modalità di un nuovo contratto che alla data della presente non risulta stipulato.

Parte Seconda:

Relazione ai sensi dell'art. 2429 del Cod. Civ.

1. Nell'anno 2013 questo Collegio ha svolto la sua attività ispirandosi alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale, raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili

2. In particolare:

- Abbiamo vigilato sull'osservanza della Legge e dell'Atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

- Abbiamo partecipato regolarmente alle adunanze del Consiglio di Amministrazione, organo in carica fino al 20 giugno 2013, sostituito dall'Amministratore Unico, e delle assemblee, tutte svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale; e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale. Si evidenzia che con la nomina dell'amministratore unico, il Collegio ha avuto numerosi incontri con lo stesso per l'aggiornamento costante dell'andamento della gestione.

- La società è dotata a livello gestionale di alcuni strumenti importanti per l'analisi della gestione

in tempo reale quali la contabilità industriale e la rendicontazione dei flussi finanziari. Infatti tali strumenti hanno lo scopo di analizzare le aree più importanti della società: la sfera dei costi di gestione di una attività aziendale caratterizzata da spiccati elementi a contenuto "sociale", e la sfera finanziaria che per analoghi motivi "sociali" impone una gestione attenta e ben monitorata. Quindi si conferma particolarmente positiva l'organizzazione dell'amministrazione per centri di costo, monitorati anche con riferimento ai *budgets* previsti di spesa.

– Abbiamo esaminato le procedure informatiche che risultano essere adeguate alla complessità aziendale. La società è certificata UNI EN ISO 9001/2008 e ciò contribuisce ad un buon risultato delle impostazioni amministrativo contabili.

– Mediante l'ottenimento di informazioni dai Responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione trasmessaci, si conferma l'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché l'affidabilità del medesimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione. Di supporto all'analisi complessiva interna, la società elabora il rendiconto finanziario 2013, quale allegato, non obbligatorio, al bilancio per meglio illustrare agli azionisti le caratteristiche finanziarie e dei flussi di cassa gestionali della società.

– Nel periodo dell'incarico, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dall'organo amministrativo sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. Dal punto di vista amministrativo-contabile la tematica del recupero crediti è di vitale importanza. La società negli ultimi anni ha cercato impostazioni organizzative interne che permettessero una più efficace attività di recupero crediti, anche attraverso attività a carattere prima "bonario" e poi maggiormente coercitivo. Il difficile equilibrio tra riscossione della morosità e attività definitive quali "sfratti per morosità" è una questione preminente della gestione quotidiana della società. Infatti, stante il fatto che l'attività di edilizia popolare è l'attività predominante di questa società svolta per conto dei Comuni della Provincia di Livorno, occorre, pur nella tenacia dell'attività di riscossione dei crediti, procedere con attenta valutazione rispetto alla definizione coercitiva del rapporto di credito ed ai consequenziali effetti che comporta. Il Collegio, dal momento della nomina, si è interessato in maniera particolare al monitoraggio dei crediti e delle morosità, stimolando la sempre e continua attività di sollecito al pagamento da parte dei "clienti". Per quanto riguarda il 2013, il Collegio rileva con preoccupazione la conferma delle tendenze all'incremento della morosità. In tabella allegata si evidenziano alcuni valori che devono indurre l'Azienda a prendere provvedimenti ancora più efficaci. L'organo amministrativo ha provveduto ad un accantonamento annuale per rischi di morosità pari ad € 967.408; l'accantonamento, pari a circa il 6 % dei canoni di locazione bollettati nell'esercizio, comprende quest'anno anche quanto bollettato per servizi a rimborso, in quanto particolarmente significativo rispetto alla morosità relativa ai canoni di locazione. I crediti *c.d.* vs/utenti sia per canoni di locazione che per servizi a rimborso ammontano complessivamente ad € 19.542.886 di cui € 16.651.510 per morosità. All'uopo si allega in calce alla presente relazione, una tabella esplicativa della morosità.

I crediti verso clienti/utenti quindi sono indicati al netto del relativo fondo svalutazione crediti ammontante ad € 8.117.737. Detto fondo è stato utilizzato nel corso del 2013 per € 96.876 per cancellare crediti di locazione e per servizi a rimborso divenuti ormai inesigibili sulla base di elementi certi e precisi.

3. Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.

4. Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.

5. Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2013, per il quale, come rilevato nella prima parte della presente relazione, attestiamo come rappresenti in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Vostra Società.

6. Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile.

7. Abbiamo effettuato le verifiche di legge attraverso la partecipazione ad apposite riunioni e partecipato alle riunioni del C.d.A. ed in incontri con l'Amministratore Unico.

8. Abbiamo regolarmente intrattenuto colloqui con il Presidente del C.d.A., prima e con l'Amministratore Unico poi e con i Responsabili delle varie aree, talvolta anche attraverso la loro presenza per audizioni ad hoc. Il Progetto di Bilancio ci è stato trasmesso tempestivamente dall'Organo Amministrativo, unitamente ai prospetti ed agli allegati di dettaglio ed alla relazione sulla gestione.

Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio positivo di € 16.466 e si riassume nei seguenti valori raggruppati nelle classi di valore sotto riportate, ivi compresi i così detti conti d'ordine, che evidenziano l'entità dei finanziamenti accreditati e/o depositati c/o Bankitalia, per le opere nuove da realizzare per conto dei comuni, ovvero per le manutenzioni straordinarie da effettuare sugli immobili posti in essere nell'esercizio 2013.

Attività	Euro	64.715.688
Passività	Euro	64.699.222
- Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	15.569.066
- Utile dell'esercizio	Euro	16.466
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	25.424.509

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	11.939.747
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	12.099.024
Differenza	Euro	(159.277)
Proventi e oneri finanziari	Euro	579.075
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	
Proventi e oneri straordinari	Euro	82.613
Risultato prima delle imposte	Euro	502.411
Imposte sul reddito	Euro	485.945
Utile dell'esercizio	Euro	16.466

Il Conto Economico presenta in sintesi, i seguenti valori, divisi secondo la gestione caratteristica, negativa per l'esercizio 2013 (- € 159.277) e la gestione finanziaria (€ 579.075) e straordinaria dell'Impresa (€ 82.613), che contribuiscono, con evidente rilevanza, a determinare un risultato lordo complessivo positivo di esercizio (€ 502.411).

Permane elevata l'incidenza delle imposte anche in considerazione della svalutazione civilistica di parte di crediti (€ 967.408), dovuti proprio alla morosità dei locatari che non consente però un'analoga completa deducibilità fiscale, in ossequio alle norme tributarie vigenti.

Nello Stato Patrimoniale della società è presente il fondo rischi ed oneri futuri per € 666.500, originato dalla necessità di accantonare fondi per eventualmente fronteggiare esiti di cause con risultati negativi. Tale fondo non è stato utilizzato nell'esercizio 2013.

Nelle riunioni dell'organo amministrativo abbiamo ottenuto le informazioni richieste sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale. Possiamo, quindi, attestare di aver controllato l'amministrazione della società, esprimendo un giudizio di conformità degli atti di gestione rispetto alle norme di legge e statutarie.

Il Collegio non ha conoscenza, allo stato, della presenza di contenziosi tributari in essere, stante il fatto che dal processo di costatazione della Guardia di finanza emesso all'inizio del 2010, è definito con l'Agenzia delle Entrate nell'esercizio.

Relativamente al contenzioso Inps promosso dalla società per ottenere il rimborso di contributi versati ad aliquote superiori e ritenuti non dovuti, si segnala che il giudice del Lavoro, si è espresso favorevolmente nei confronti di Casalp anche in secondo grado, confermando la sentenza di primo grado e condannando l'Inps alla restituzione di quanto versato in eccesso. L'Inps ha impugnato la sentenza di appello in Cassazione in data 25 settembre 2013. Circa le altre cause di lavoro in essere, si evidenzia che la società risulta vittoriosa in primo grado.

La relazione sulla gestione espone ed illustra in modo adeguato l'evoluzione dell'operatività comunque limitatamente all'esercizio 2013, chiuso al 31/12.

Il Documento Programmatico sulla Sicurezza appare conforme.

L'organo amministrativo, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi degli artt. 2423 c.c. e 2423 *bis* c.c.

Ai sensi dell'art. 2426 c.c., punto 5, il Collegio Sindacale, esprime il proprio consenso, al mantenimento dell'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ricerca (euro 17.400) (trattasi dei costi ed oneri sostenuti per l'archiviazione ottica sostitutiva: la posta trovasi allocata nelle "*immobilizzazioni immateriali p.to 3 diritti brevetti industriali*").

Il progetto di bilancio è formato nel rispetto dei criteri esposti nella Nota Integrativa, da noi condivisi, improntati al principio di prudenza e di continuità aziendale e risulta redatto con l'osservanza delle norme di legge e con l'applicazione di corretti principi contabili in ordine alla formazione, alla rappresentazione ed alla impostazione, come accertato sia tramite verifiche dirette, sia attraverso le informazioni avute dai responsabili dell'ufficio amministrativo.

Art. 2403 – doveri del collegio sindacale – note

Il Collegio, a seguito di delibera dei soci del 06/05/2013 n. 03, ha assunto l'incarico a far data dal 15/10/2013 di O.D.V. ricomprendendo il compenso dell'incarico in quello della funzione dell'organo di controllo e revisione. Si sono tenute varie sedute per l'analisi e l'aggiornamento delle procedure e nel corso degli incontri tenutesi nell'anno 2013, il Collegio Sindacale, in qualità di Odv, ha istituito dei report periodici per la verifica puntuale di alcuni processi aziendali.

Ha inoltre, constatato la presenza, nel Bilancio preventivo 2014 della Società, di un fondo previsto dalla norma, per le spese per consulenze che riterrà necessarie, ed ha ottenuto ed utilizzato la e-mail creata ad hoc per ricevere comunicazioni e/o segnalazioni.

Nel corso delle riunioni, c'è stato un confronto con l'Amministratore Unico e gli apicali aziendali, per verificare l'adeguatezza del Modello 231 adottato e sono state elaborate le necessarie e opportune integrazioni e modifiche.

Questo Collegio ritiene opportuno, in appendice alla propria relazione di accompagnamento al bilancio 2013, nel rispetto dei principi di corretta amministrazione, prudenza e continuità aziendale rappresentare sinteticamente taluni aspetti, che appaiono, a sommosso parere degli scriventi, importanti per la gestione degli esercizi futuri.

Tenuto conto dello scopo sociale della società e delle norme che regolano la sua attività, in particolare per quanto concerne l'attività di edilizia popolare e di gestione immobiliare a spiccato contenuto sociale, il collegio segnala all'organo amministrativo ed agli Azionisti che sia il lato finanziario che quello economico della società devono essere costantemente attenzionati e monitorati. Si segnala, come già evidenziato, che il saldo della gestione caratteristica è negativo, questo è la risultanza delle minori entrate a seguito dell'aggiornamento dell'anagrafe dei redditi. In virtù del contributo positivo dei proventi finanziari, pari ad € 579.075, si è potuto ottenere un risultato di esercizio positivo.

A parere dei sottoscritti membri del collegio sindacale, anche in presenza di una ripresa delle vendite immobiliari approvate dalla Regione appare inevitabile, per il perseguimento dell'oggetto sociale e per una migliore liquidità della Società, la continuità nelle azioni per :

- a) liquidazione dei crediti da canoni di soggetti morosi, anche con operazioni complesse con politiche rafforzate di recupero
- b) acquisizione di risorse finanziarie di terzi con ammortamento di medio lungo periodo soprattutto in considerazione dell'operazione immobiliari di acquisizione per ristrutturazione e creazione di nuovi alloggi a canoni concordati in Livorno e Piombino.
- c) ridefinizione dei rapporti di dare e di avere con la Regione Toscana, e con ciascun socio ente pubblico in ordine alle partite dare/avere non ancora definite;
- d) adeguamento dei canoni a valori maggiori, ove possibile, comunque nel rispetto della normativa regionale
- e) nuova stipula del contratto di servizio scaduto il 01/04/14 con una revisione complessiva del valore in linea con le mutate condizioni economiche e normative intervenute nel corso degli anni.

Nel corso dell'attività di vigilanza non sono emersi fatti censurabili da richiedere la segnalazione e/o la menzione nella presente relazione.




A nostro giudizio, il bilancio, corredato dalla relazione sulla gestione, corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili e la valutazione del patrimonio sociale è stata effettuata in conformità ai criteri dell'art. 2426 c.c.. Esso è redatto con chiarezza e nel suo complesso fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società CASA LIVORNO E PROVINCIA S.p.a. per l'esercizio chiuso al 31/12/2013, in conformità alle norme che disciplinano i criteri di redazione del bilancio di esercizio.

Esprimiamo, pertanto, per quanto di nostra competenza, parere favorevole alla sua approvazione, previa considerazione da parte dell'Assemblea degli Azionisti e dell'Amministratore Unico anche

delle note di cui prima, oltre che della proposta degli amministratori in merito alla destinazione dell'utile di esercizio.

Livorno, 10 aprile 2014

I SINDACI

Dott. Leonardo Carolini (presidente)	
Rag. Paola Trusendi (sindaco effettivo)	
Dott. Simone Morfini (sindaco effettivo)	

MOROSITA' al 31/12/2013

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12/2013	%
fino al 2006		12.261.629,68		4.228.361,63	
2007	14.310.045,74	2.213.949,27	15,47%	972.238,56	6,79%
2008	15.442.575,87	2.732.084,87	17,69%	1.159.252,42	7,51%
2009	15.064.824,22	2.616.655,09	17,37%	1.261.950,83	8,38%
2010	16.353.890,79	2.947.984,46	18,03%	1.740.838,48	10,64%
2011	15.965.984,85	2.923.818,60	18,31%	1.808.322,88	11,33%
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	2.270.364,71	13,90%
2007/2012	93.467.943,11	16.929.879,90	18,11%	9.212.967,88	9,86%
<i>Dichiarazioni di inesigibilità per emissioni fino al 2012</i>				499.540,25	
<i>Morosità al netto degli inesigibili fino al 2012</i>				12.941.789,26	
2013	15.404.067,60			3.510.881,81	22,79%
				16.452.671,07	

morosità contabile	18.074.029,87	} al lordo del fondo di svalutazione
non esigibile	1.422.519,17	
morosità in bilancio	16.651.510,70	
morosità ammortamenti	198.839,63	
morosità in bilancio al netto degli amm.ti	16.452.671,07	

			<i>incidenza</i>
morosità locazione alloggi:	per canoni	8.790.890,57	52,79%
	per servizi	5.811.310,14	34,90%
morosità alloggi ceduti in proprietà:	per ammortamento	198.839,63	1,19%
	per quote accessorie	355.091,69	2,13%
morosità locali ad uso diverso dalla abitazione:		1.477.566,34	8,87%
morosità alloggi erp provincia di livorno		17.812,33	0,11%
		16.651.510,70	100,00%

IL SOTTOSCRITTO AVV. STEFANO TADDIA CONSAPEVOLE DELLE RESPONSABILITA' PENALI PREVISTE IN CASO DI FALSA DICHIARAZIONE, ATTESTA AI SENSI DELL'ART.47 DEL DPR 445/2000 LA CORRISPONDENZA DEL PRESENTE DOCUMENTO A QUELLO CONSERVATO AGLI ATTI DELLA SOCIETA'.