

RIUNIONE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI

Seduta del 14.5.2014

Verbale n. 4

L'anno duemilaquattordici in questo giorno 14 Maggio alle ore 11,30

L'ASSEMBLEA

convocata nei modi e nei termini statutari in adunanza ordinaria per trattare gli argomenti all'ordine del giorno in atti n. 7176 di prot. del 8.5.2014, si è riunita presso la Sala Consiliare della Circoscrizione 2, situata in Livorno Scali Finocchietti, 6.

| | Nr. Azioni | Presente | Assente |
|---|------------|----------|---------|
| - Comune di Livorno rappresentato da Valter Nebbiai in qualità di Assessore | 740.600 | X | |
| - Comune di Bibbona rappresentato da _____ in qualità di _____ | 5.400 | | X |
| - Comune di Campiglia M.ma rappresentato da _____ in qualità di _____ | 7.900 | X | |
| - Comune di Campo nell'Elba rappresentato da _____ in qualità di _____ | 1.100 | | X |
| - Comune di Capoliveri rappresentato da _____ in qualità di _____ | 4.200 | | X |

| | | | |
|------------------------------------|--------|---|---|
| - Comune di Capraia Isola | 1.200 | | X |
| rappresentato da _____ | | | |
| in qualità di _____ | | | |
| - Comune di Castagneto Carducci | 6.700 | X | |
| rappresentato Antonella Orsini | | | |
| in qualità di Assessore | | | |
| - Comune di Cecina | 30.400 | X | |
| rappresentato da Lia Buralassi | | | |
| in qualità di Assessore | | | |
| - Comune di Collesalvetti | 12.800 | X | |
| rappresentato da Alberto Benedetti | | | |
| in qualità di Assessore | | | |
| - Comune di Marciana | 400 | | X |
| rappresentato da _____ | | | |
| in qualità di _____ | | | |
| - Comune di Marciana Marina | 1.400 | | X |
| rappresentato da _____ | | | |
| in qualità di _____ | | | |
| - Comune di Piombino | 92.000 | | X |
| rappresentato da _____ | | | |
| in qualità di _____ | | | |
| - Comune di Porto Azzurro | 6.700 | | X |
| rappresentato da _____ | | | |
| in qualità di _____ | | | |
| - Comune di Portoferraio | 49.200 | | X |

| | | |
|----------------------------|--------|---|
| rappresentato da _____ | | |
| in qualità di _____ | | |
| - Comune di Rio Marina | 3.500 | X |
| rappresentato da _____ | | |
| in qualità di _____ | | |
| - Comune di Rio nell'Elba | 2.500 | X |
| rappresentato da _____ | | |
| in qualità di _____ | | |
| - Comune di Rosignano M.mo | 26.800 | X |
| rappresentato da _____ | | |
| in qualità di _____ | | |
| - Comune di San Vincenzo | 1.400 | X |
| rappresentato da _____ | | |
| in qualità di Assessore | | |
| - Comune di Sassetta | 1.500 | X |
| rappresentato _____ | | |
| in qualità di _____ | | |
| - Comune di Suvereto | 4.500 | X |
| rappresentato da _____ | | |
| in qualità di _____ | | |

Totale 1.000.200

In relazione alle presenze evidenziate, le deleghe sono acquisite agli atti della Società.

Sono presenti pertanto 6 Soci titolari di complessive 798.400 azioni su 1.000.200.

Sono inoltre presenti:

- per Casa Livorno e Provincia S.p.A.

Taddia Stefano

- Amministratore Unico

Per il Collegio Sindacale:

- Morfini Simone

- Membro effettivo

Assume la Presidenza dell'Assemblea l'Amministratore Unico Stefano Taddia.

Funge da Segretario il Rag. Stefano Baldanzi.

L'Amministratore Taddia fa constatare che l'Assemblea in prima convocazione è andata deserta e che in seconda convocazione deve ritenersi valida essendo presenti 6 Soci titolari di complessive 798.400 azioni su 1.000.200, costituenti il Capitale sociale ed essendo l'Assemblea stata convocata nei modi e nei termini previsti dall'articolo 12 dello Statuto.

Passa quindi all'esame dell' O.d.g.:

- 1) Bilancio Consuntivo 2014;
- 2) Determinazioni in merito alla applicazione delle norme introdotte dalla legge di stabilità in materia di mobilità fra società partecipate;
- 3) Acquisto di n. 3 alloggi da destinare ad emergenza abitativa dalla Soc. SPIL, partecipata dal Comune di Livorno;
- 4) Report trimestrale gestione azienda;
- 5) Contratto di Servizio. Provvedimenti conseguenti
- 6) Varie ed eventuali.

Il Presidente Taddia comunica all'assemblea che ha ricevuto in data odierna, la richiesta di pagamento da parte del Comune di Livorno del saldo al 31/12/2013 del canone concessorio.

Successivamente, informa che è allo studio della Società, la possibilità di

accettare la collaborazione con un avvocato per iniziare un progetto di recupero dei crediti sofferenti, attraverso lo strumento delle ingiunzioni fiscali. Tale metodologia, porterebbe molti vantaggi per Casalp, sia in termini di rapidità e incisività dell'azione intrapresa rispetto all'esecuzione civilistica, che in termini di economicità, abbattendo i costi per singola pratica da circa €. 300,00 a circa €. 15,00.

Prende la parola l'assessore Picchi del Comune di Livorno ed esprime timori per il sempre più significativo problema del recupero della morosità. Auspica, con il cambio della legislatura in Regione, un intervento incisivo, che arrivi ad una definizione precisa dell'aspetto Sociale dell'Edilizia Residenziale, rispetto all'aspetto Commerciale. Comunica che in data 13/05/2014, dopo una attenta valutazione degli uffici, la Giunta ha emesso un atto, che consegna al Presidente Taddia, con il quale, il Comune di Livorno, si impegnerebbe a diminuire il canone concessorio per un graduale allineamento con le altre realtà regionali.

Il Presidente ringrazia e ne prende atto e successivamente introduce il primo punto all'ordine del giorno e fa presente che l'esercizio al 31.12.2013, si è chiuso, in linea con le previsioni ed il mandato assegnato, producendo un risultato positivo di € 16.466.

Passa quindi la parola alla Rag. Romano che illustra i punti salienti del documento, di seguito riepilogati:

- Il bilancio 2013 presenta un utile di esercizio di 16.466 €;
- Il risultato è caratterizzato da un saldo operativo (gestione caratteristica) negativo (-€ 159.277) dovuto ad:
 - Una sensibile riduzione del Valore della produzione, relativo

ai proventi da canoni ed agli introiti per corrispettivi tecnici. Rispettivamente nel 2013, i canoni sono €. 9.445.985 (nel 2012 erano €. 10.084.859) ed i corrispettivi €. 317.811 (nel 2012 erano €. 881.314)

- Ad una politica di contenimento della spesa per la manutenzione ordinaria e ripristino degli alloggi e pari a € 2.261.263 (nel 2012 era stata di € 2.838.279);
 - Alla riduzione comunque complessiva delle spese del personale (€ 2.449.969 con una riduzione rispetto al 2012 di € 166.794) e risentono principalmente risentono dell'esito favorevole a Casalp della sentenza inerente il contenzioso con l'Inps (sia in primo grado che in appello) e dell'uscita dall'organico avvenuta a Novembre del Direttore Generale e di un Quadro;
 - Ad una politica di contenimento complessivo delle spese generali rispetto alle previsioni iniziali e al consuntivo 2012.
- Si è provveduto ad una svalutazione dei crediti per € 979.409 (nel 2012 è stata di € 979.837) e pari al 6% non solo dei canoni di locazione bollettati nel 2013 ma anche dei servizi a rimborso: quest'ultimi, infatti, incidono nella misura del 35% della morosità complessiva; si è inoltre provveduto allo stralcio di crediti dichiarati inesigibili per € 96.876 mediante l'utilizzo del fondo medesimo.
 - Le altre voci più rilevanti di spesa che hanno inciso sul risultato operativo sono:
 - € 2.088.891 per canone concessorio;
 - € 815.061 per l'accantonamento ai fondi per l'ERP;
 - € 410.143 per Iva indetraibile (nel 2012 è stata di € 595.197: il

sensibile decremento è dovuto alla minore spesa per manutenzione ordinaria e il contenimento delle altre spese generali).

- Al risultato finale ha contribuito anche il saldo positivo della gestione finanziaria benché, è opportuno sottolineare, per quanto riguarda gli interessi per ritardato pagamento sui canoni di locazione, parte di questi sono relativi ai morosi “cronici” e quindi di difficile esigibilità.

Le imposte dirette (Ires e Irap), infine, ammontano a € 502.411.

Prende la parola il sindaco revisore Morfini giustificando l'assenza del Presidente del Collegio Carolini e del sindaco revisore Paola Trusendi.

Procede con l'illustrazione della relazione del Collegio Sindacale e sottolinea che nel corso del 2013 sono intercorsi frequenti contatti e verifiche nel rispetto delle norme, sia per ottemperare agli obblighi di controllo contabile e nel rispetto del ruolo di Collegio Sindacale, e di Organismo di Vigilanza. E' stato possibile quindi effettuare verifiche a 360° con controlli ad saltum che non hanno rilevato operazioni al di là dell'oggetto sociale di Casalp, facendo apprezzare l'adeguatezza degli aspetti organizzativi sia degli organi amministrativi, che dell'organo contabile.

Passando ad analizzare la questione della morosità, sottolinea che non è di facile risoluzione, perché i crediti iscritti in bilancio, derivano da moltissimi crediti di soggetti con ridotta capacità patrimoniale e soprattutto legati a situazioni di marginalità, che vista la situazione economica del territorio, si stanno ingigantendo.

Viene sottolineata la necessità di intraprendere delle azioni più mirate per il recupero dei crediti, anche per reperire risorse finanziarie da destinare alla

copertura dei debiti e quindi il Collegio Sindacale, ben accetta la prospettiva di percorrere la strada delle ingiunzioni fiscali.

Al termine dell'analisi, invita quindi i Soci a votare favorevolmente.

L'Assemblea dei Soci, approva quindi il Bilancio Consuntivo relativo all'anno 2013 all'unanimità dei soci presenti come da Deliberazione allegata al presente verbale quale parte integrante.

Il presidente Taddia, riprende la parola e introduce il secondo punto all'Odg, "Determinazioni in merito alla applicazione delle norme introdotte dalla legge di stabilità in materia di mobilità fra società partecipate"

Ricorda che a tutt'oggi è vacante in Casalp il ruolo di Direttore Generale, ed era stata intrapresa la strada della copertura della posizione, attraverso l'istituzione della mobilità tra partecipate. Si era fatto prevalere il principio generale di redistribuzione degli esuberi/carenze di personale tra le società partecipate dei Comuni soci. Il Collegio Sindacale della Società aveva espresso dei rilievi, e se pur in presenza di un parere del Comune di Livorno, dove si esprimeva la bontà di optare per una scelta in tal senso, si è ritenuto opportuno, affidare un incarico all'Avv. Iaria di Firenze, per ottenere un parere sull'argomento.

Il presidente, comunque sottolinea, che alla luce dell'interruzione del rapporto di lavoro tra la partecipata del Comune AAMPS, ed il dipendente che poteva usufruire dei benefici della mobilità tra partecipate, il procedimento in parola è stato interrotto.

Viene introdotto il terzo punto all'Odg, l'Acquisto di n. 3 alloggi da destinare ad emergenza abitativa dalla Soc. SPIL, partecipata dal Comune di Livorno e si presenta l'opportunità sorta per Casalp, di acquistare n. 3 appartamenti da destinare all'emergenza abitativa, attraverso l'inserimento degli stessi nelle

disponibilità dell'Agenzia per l'Affitto.

L'acquisizione della proprietà, non comporterebbe di per sé, il pagamento del corrispettivo, ma si realizzerebbe attraverso l'accollo dei alcuni debiti ben determinati della Soc. SPIL, ne conseguirebbe un impatto finanziario diluito nel tempo per CASALP.

Per la finalizzazione dell'operazione, la Società è in attesa delle perizie di stima degli alloggi interessati.

Il Presidente passa la parola al Rag. Baldanzi, che passa ad analizzare il quarto punto dell'Odg, Report trimestrale gestione azienda.

Vengono illustrati i dati presenti nel report al 31/12/2013 ed i comuni soci ne apprezzano il contenuto.

Per il quinto punto, "Contratto di Servizio. Provvedimenti conseguenti" l'Avv. Taddia, ricorda che è formalmente scaduto ed essendo stato rinnovato già una volta, deve essere sottoscritto nuovamente.

Da tempo è stato formato un gruppo di lavoro che ha redatto una bozza di nuovo contratto, ma probabilmente non si è addivenuti ad una firma per problemi legati alla quantificazione del canone concessorio.

La società ha continuato ad esercitare le attività previste nei modi e nei termini definiti dal precedente contratto, senza richiedere un parere in merito, perché si ritiene sia legittimata sotto due aspetti:

1. Le attività che Casalp svolge, di fatto la parificano ad una Società in house e quindi, secondo la giurisprudenza, è di fatto un ufficio distaccato dei Comuni soci;
2. La Società è nata non per volontà dei Comuni, ma per specifica legge della Regione Toscana, che l'ha identificata come specifico ed unico

soggetto deputato alla gestione dell'Edilizia Sociale.

Il presidente Taddia, comunque sottolinea che rimane prioritario e necessario rinnovare il contratto di servizio.

Finiti gli argomenti all'Odg, tra le varie ed eventuali, i Comuni della provincia, rimarcano la necessità di rendicontare al più presto le risorse utilizzate da ogni singolo ente, di quelle messe a disposizione dalla Regione Toscana per l'emergenza abitativa. La tempestività nel reperimento di tale dato, permetterebbe la redistribuzione dei residui da utilizzare relativi all'anno 2013.

Per i finanziamenti che saranno erogati dalla Regione al Lode livornese per l'anno 2014, i Comuni, concordano nel ripartirgli in prima battuta utilizzando il metodo demografico. Fissano alla data del 30/11/2014, una prima rendicontazione, in modo da determinare con adeguato anticipo le economie che potranno essere spese con i criteri che decideranno di stabilire.

DELIBERAZIONE N. 3

14.5.2014

OGGETTO: Bilancio Consuntivo anno 2013. Approvazione

* * * *

L'ASSEMBLEA DEI SOCI

- Udita la relazione dell'Amministratore Unico
- Udita l'illustrazione tecnica sui contenuti del bilancio
- Visto il bilancio e la nota integrativa
- Udita la relazione del Collegio Sindacale

All'unanimità

D E L I B E R A

- di approvare il progetto di Bilancio al 31.12.2013 così come proposto dall'Amministratore Unico della Società che evidenzia un utile di esercizio di € 16.466, bilancio che è allegato al presente verbale sotto la lettera A) per formarne parte integrante;
- di prendere atto della Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio relativo all'esercizio 2013, che è allegata al presente verbale sotto la lettera B) per formarne parte integrante
- di destinare l'utile di esercizio per il 5% a riserva legale e la restante parte a riserva straordinaria;
- di conferire ampia delega all'Amministratore Unico della Società per tutti gli adempimenti di legge connessi.

Allegato A)

Bilancio al 31/12/2013

| Stato patrimoniale attivo | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|--|------------|------------|
| A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti | | |
| (di cui già richiamati) | | |
| B) Immobilizzazioni | | |
| <i>I. Immateriali</i> | | |
| 1) Costi di impianto e di ampliamento | | |
| 2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità | 17.400 | 14.264 |
| 3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno | 49.808 | 68.148 |
| 4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili | 1.457 | 1.400 |
| 5) Avviamento | | |
| 6) Immobilizzazioni in corso e acconti | | |
| 7) Altre | 300 | 9.950 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 68.965 | 93.762 |
| <i>II. Materiali</i> | | |
| 1) Terreni e fabbricati | 26.019.369 | 25.957.460 |
| 2) Impianti e macchinario | | |
| 3) Attrezzature industriali e commerciali | | |
| 4) Altri beni | 75.755 | 49.956 |

5) Immobilizzazioni in corso e acconti

26.095.124 26.007.416

III. Finanziarie

1) Partecipazioni in:

- a) imprese controllate
- b) imprese collegate
- c) imprese controllanti
- d) altre imprese

2) Crediti

a) verso imprese controllate

- entro 12 mesi
- oltre 12 mesi

b) verso imprese collegate

- entro 12 mesi
- oltre 12 mesi

c) verso controllanti

- entro 12 mesi
- oltre 12 mesi

d) verso altri

- entro 12 mesi
- oltre 12 mesi

55.513

54.563

55.513

54.563

55.513

54.563

3) Altri titoli

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| 4-bis) Per crediti tributari | | |
| - entro 12 mesi | 556.653 | 657.918 |
| - oltre 12 mesi | | |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 556.653 | 657.918 |
| 4-ter) Per imposte anticipate | | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | 1 | 200.322 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | | 1 200.322 |
| 5) Verso altri | | |
| - entro 12 mesi | 11.407.411 | 6.216.882 |
| - oltre 12 mesi | 1.090.696 | 1.255.686 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 12.498.107 | 7.472.568 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 34.633.330 | 27.443.673 |

III. Attività finanziarie che non costituiscono

Immobilizzazioni

- 1) Partecipazioni in imprese controllate
- 2) Partecipazioni in imprese collegate
- 3) Partecipazioni in imprese controllanti
- 4) Altre partecipazioni
- 5) Azioni proprie

(valore nominale complessivo)

- 6) Altri titoli

IV. Disponibilità liquide

- | | | |
|-------------------------------|-----------|-----------|
| 1) Depositi bancari e postali | 3.616.794 | 4.252.347 |
| 2) Assegni | | |

| | | | |
|--|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 3) Denaro e valori in cassa | | 3.616.794 | 4.252.347 |
| Totale attivo circolante | | 38.250.124 | 31.696.020 |
| D) Ratei e risconti | | | |
| - disaggio su prestiti | | | |
| - vari | 245.962 | | 240.467 |
| | | 245.962 | 240.467 |
| Totale attivo | | 64.715.688 | 58.092.228 |
| | Stato patrimoniale passivo | | |
| | | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
| A) Patrimonio netto | | | |
| I. Capitale | | 6.000.000 | 6.000.000 |
| II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni | | | |
| III. Riserva di rivalutazione | | | |
| IV. Riserva legale | | 38.202 | 37.040 |
| V. Riserve statutarie | | | |
| VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio | | | |
| VII. Altre riserve | | | |
| Riserva straordinaria o facoltativa | 609.050 | | 586.983 |
| Riserva per rinnovamento impianti e macchinari | | | |
| Riserva per ammortamento anticipato | | | |
| Riserva per acquisto azioni proprie | | | |
| Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ. | | | |
| Riserva azioni (quote) della società controllante | | | |
| Riserva non distrib. da rivalutazione delle partecipazioni | | | |

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Versamenti in conto aumento di capitale | | |
| Versamenti in conto futuro aumento di capitale | | |
| Versamenti in conto capitale | | |
| Versamenti a copertura perdite | | |
| Riserva da riduzione capitale sociale | | |
| Riserva avanzo di fusione | | |
| Riserva per utili su cambi | | |
| Differenza da arrotondamento all'unità di Euro | 1 | 3 |
| Riserva da condono ex L. 19 dicembre 1973, n. 823; | | |
| Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982 | | |
| Riserva da condono ex L. 30 dicembre 1991, n. 413 | | |
| Riserva da condono ex L. 27 dicembre 2002, n. 289. | | |
| Fondo contributi in conto capitale (art. 55 T.U.) | | |
| Fondi riserve in sospensione d'imposta | | |
| Riserve da conferimenti agevolati (legge n. 576/1975) | | |
| Fondi di accantonamento delle plusvalenze di cui all'art. 2 legge n.168/1992 | | |
| Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993 | | |
| Riserva non distribuibile ex art. 2426 | | |
| Riserva per conversione EURO | | |
| Riserva da conferimento | 1.483.557 | 1.483.557 |
| Riserva da rivalutazione | 7.379.220 | 7.379.220 |
| Fondo asseverazione | 59.037 | 259.358 |
| Altre... | | |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 9.530.865 | 9.709.121 |
| VIII. <i>Utili (perdite) portati a nuovo</i> | | |
| IX. <i>Utile d'esercizio</i> | 16.466 | 23.228 |
| IX. <i>Perdita d'esercizio</i> | () | () |
| <i>Acconti su dividendi</i> | () | () |
| <i>Copertura parziale perdita d'esercizio</i> | | |
| Totale patrimonio netto | 15.585.533 | 15.769.389 |
| B) Fondi per rischi e oneri | | |
| 1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili | | |
| 2) Fondi per imposte, anche differite | | |
| 3) Altri | 666.500 | 666.500 |
| Totale fondi per rischi e oneri | 666.500 | 666.500 |
| C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato | 457.576 | 424.430 |
| D) Debiti | | |
| 1) Obbligazioni | | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | _____ | _____ |
| 2) Obbligazioni convertibili | | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | _____ | _____ |
| 3) Debiti verso soci per finanziamenti | | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | _____ | _____ |
| 4) Debiti verso banche | | |

| | | | |
|-----|---|-----------|---------|
| | - entro 12 mesi | | |
| | - oltre 12 mesi | | |
| 5) | Debiti verso altri finanziatori | | |
| | - entro 12 mesi | 1.685 | 3.730 |
| | - oltre 12 mesi | | |
| | | | |
| | | 1.685 | 3.730 |
| 6) | Acconti | | |
| | - entro 12 mesi | | |
| | - oltre 12 mesi | | |
| 7) | Debiti verso fornitori | | |
| | - entro 12 mesi | 1.968.336 | 742.371 |
| | - oltre 12 mesi | | |
| | | | |
| | | 1.968.336 | 742.371 |
| 8) | Debiti rappresentati da titoli di credito | | |
| | - entro 12 mesi | | |
| | - oltre 12 mesi | | |
| 9) | Debiti verso imprese controllate | | |
| | - entro 12 mesi | | |
| | - oltre 12 mesi | | |
| 10) | Debiti verso imprese collegate | | |
| | - entro 12 mesi | | |
| | - oltre 12 mesi | | |
| 11) | Debiti verso controllanti | | |
| | - entro 12 mesi | | |

- a imprese controllanti
- a imprese controllate da controllanti
- ad altre imprese

Avalli

- a imprese controllate
- a imprese collegate
- a imprese controllanti
- a imprese controllate da controllanti
- ad altre imprese

Altre garanzie personali

- a imprese controllate
- a imprese collegate
- a imprese controllanti
- a imprese controllate da controllanti
- ad altre imprese

Garanzie reali

- a imprese controllate
- a imprese collegate
- a imprese controllanti
- a imprese controllate da controllanti
- ad altre imprese

Altri rischi

- crediti ceduti pro solvendo
- altri

2) Impegni assunti dall'impresa

3) Beni di terzi presso l'impresa

merci in conto lavorazione

beni presso l'impresa a titolo di deposito o

comodato

beni presso l'impresa in pegno o cauzione

altro

4) Altri conti d'ordine

Totale conti d'ordine

| Conto economico | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|--|-------------------|-------------------|
| A) Valore della produzione | | |
| 1) <i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i> | 11.321.192 | 12.972.116 |
| 2) <i>Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti</i> | | |
| 3) <i>Variazioni dei lavori in corso su ordinazione</i> | | |
| 4) <i>Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</i> | | |
| 5) <i>Altri ricavi e proventi:</i> | | |
| - vari | 616.510 | 185.421 |
| - contributi in conto esercizio | 2.045 | 9.735 |
| - contributi in conto capitale (quote esercizio) | | |
| | <hr/> | <hr/> |
| | 618.555 | 195.156 |
| Totale valore della produzione | 11.939.747 | 13.167.272 |

B) Costi della produzione

| | | | |
|---|-----------|------------------|------------------|
| 6) <i>Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i> | | 38.920 | 35.592 |
| 7) <i>Per servizi</i> | | 5.842.330 | 6.449.954 |
| 8) <i>Per godimento di beni di terzi</i> | | 170.749 | 56.823 |
| 9) <i>Per il personale</i> | | | |
| a) Salari e stipendi | 1.814.597 | | 1.928.585 |
| b) Oneri sociali | 486.852 | | 512.377 |
| c) Trattamento di fine rapporto | 104.939 | | 114.646 |
| d) Trattamento di quiescenza e simili | | | |
| e) Altri costi | 43.581 | | 61.155 |
| | | <u>2.449.969</u> | <u>2.616.763</u> |
| 10) <i>Ammortamenti e svalutazioni</i> | | | |
| a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 45.024 | | 136.248 |
| b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 677.463 | | 376.042 |
| c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni | | | |
| d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide | 967.408 | | 979.837 |
| | | <u>1.689.895</u> | <u>1.492.127</u> |
| 11) <i>Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i> | | | |
| 12) <i>Accantonamento per rischi</i> | | | |
| 13) <i>Altri accantonamenti</i> | | | |
| 14) <i>Oneri diversi di gestione</i> | | 1.907.161 | 2.130.209 |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Totale costi della produzione | 12.099.024 | 12.781.468 |
| Differenza tra valore e costi di produzione (A-B) | (159.277) | 385.804 |

C) Proventi e oneri finanziari

15) Proventi da partecipazioni:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- altri

16) Altri proventi finanziari:

a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- da controllanti
- altri

b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni

c) da titoli iscritti nell'attivo circolante

d) proventi diversi dai precedenti:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- da controllanti
- altri

| | |
|----------------|----------------|
| 668.413 | 535.741 |
| <u>668.413</u> | <u>535.741</u> |
| 668.413 | 535.741 |

17) Interessi e altri oneri finanziari:

- da imprese controllate
- da imprese collegate

| | | |
|--|----------------|-------------------|
| - da controllanti | | |
| - altri | 89.338 | 54.318 |
| | <hr/> | <hr/> |
| | | 89.338 54.318 |
| <i>17-bis) Utili e Perdite su cambi</i> | | |
| Totale proventi e oneri finanziari | 579.075 | 481.423 |
| D) Rettifiche di valore di attività finanziarie | | |
| <i>18) Rivalutazioni:</i> | | |
| a) di partecipazioni | | |
| b) di immobilizzazioni finanziarie | | |
| c) di titoli iscritti nell'attivo circolante | <hr/> | <hr/> |
| <i>19) Svalutazioni:</i> | | |
| a) di partecipazioni | | |
| b) di immobilizzazioni finanziarie | | |
| c) di titoli iscritti nell'attivo circolante | <hr/> | <hr/> |
| Totale rettifiche di valore di attività finanziarie | | |
| E) Proventi e oneri straordinari | | |
| <i>20) Proventi:</i> | | |
| - plusvalenze da alienazioni | | |
| - varie | 1.293.774 | 235.581 |
| - Differenza da arrotondamento all'unità | 2 | |
| di Euro | <hr/> | <hr/> |
| | | 1.293.776 235.581 |
| <i>21) Oneri:</i> | | |
| - minusvalenze da alienazioni | | |
| - imposte esercizi precedenti | | |

| | | |
|--|----------------|------------------|
| - varie | 1.211.163 | 524.465 |
| - Differenza da arrotondamento all'unità di Euro | | 1 |
| | | <hr/> |
| | 1.211.163 | 524.466 |
| <i>Totale delle partite straordinarie</i> | 82.613 | (288.885) |
| Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E) | 502.411 | 578.342 |
| 22) <i>Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</i> | | |
| a) Imposte correnti | 485.945 | 555.114 |
| b) Imposte differite | | |
| c) Imposte anticipate | | |
| d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale | | |
| | | <hr/> |
| | 485.945 | 555.114 |
| 23) Utile (Perdita) dell'esercizio | 16.466 | 23.228 |

Amministratore Unico

Stefano Taddia

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2013

Premessa

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 16.466.

Attività svolte

A norma di statuto l'attività principale svolta dalla società consiste nell'amministrazione, gestione e realizzazione del patrimonio ERP conferito dai Comuni stessi.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono i seguenti:

- il conseguimento con successo del rinnovo della certificazione per la qualità ISO 9001:2008 da parte di Dasa Register società accreditata dal Sincert;
- la modifica del Titolo V dello statuto societario, avvenuta in occasione dell'assemblea per l'approvazione del Consuntivo 2012. E' stata introdotta la figura dell'Amministratore Unico quale possibile organo amministrativo;

- è stato rinnovato l'organo amministrativo, ed è stato nominato Amministratore Unico.

Criteri di formazione

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro/(in unità di Euro).

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c.)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2013 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per

evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Deroghe

(Rif. art. 2423, quarto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del 10%.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

- terreni e fabbricati: 3%
- attrezzature: 15%
- altri beni: 20%

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate per categorie omogenee in base al D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009. L'operazione di rivalutazione è stata effettuata sulla base di una perizia di stima commissionata e asseverata.

Si attesta, pertanto, che la rivalutazione dei beni non eccede i limiti di valore indicati al comma 3 dell'articolo 11 della legge n. 342/2000, richiamato dall'articolo 15, comma 23, del D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate fino al 31 dicembre 2006 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.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005.

Il fondo TFR Tesoreria INPS, nato dal 01 gennaio 2007, viene comunque incrementato delle somme versate nell'anno presso il fondo tesoreria INPS. Tale operazione si compensa nei crediti verso Enti Previdenziali. Detta registrazione, non obbligatoria, viene effettuata per esporre più chiaramente, il credito dell'Azienda per TFR verso l'istituto INPS, che dovrà essere recuperato al momento dell'uscita dall'Azienda di un dipendente.

Imposte sul reddito

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

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio;

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

| Organico | 31/12/2013 | 31/12/2012 | Variazioni |
|-----------|------------|------------|------------|
| Dirigenti | 1 | | 1 |
| Impiegati | 47 | 49 | -2 |
| Operai | | | |
| Altri | | | |
| | 48 | 49 | -1 |

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore Federcasa.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

| Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 68.965 | 93.762 | (24.797) |

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

| Descrizione | Valore | Incrementi | Decrementi | Fondo amm.to | Valore |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|--------------|------------|
| costi | 31/12/2012 | esercizio | esercizio | | 31/12/2013 |
| Impianto e ampliamento | | | | | |
| Ricerca, sviluppo e pubblicità | 14.264 | | | (6.079) | 17.400 |
| Diritti brevetti industriali | 68.148 | 6.677 | | (15.802) | 49.808 |

| | | | | |
|--|---------------|--------------|---------------|---------------|
| Concessioni, licenze, marchi | 1.400 | 728 | (671) | 1.457 |
| Avviamento | | | | |
| Immobilizzazioni in corso e acconti | | | | |
| Altre | 9.950 | | (9.650) | 300 |
| Arrotondamento | | | | |
| | 93.762 | 7.405 | 32.202 | 68.965 |

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Il costo storico all'inizio dell'anno è così composto.

| Descrizione costi | Costo storico | Fondo amm.to | Rivalutazioni | Svalutazioni | Valore netto |
|--|------------------|-----------------|---------------|--------------|-----------------|
| Impianto ampliamento | | | | | |
| Ricerca, sviluppo e pubblicità | 14.264 | | | | 14.264 |
| Diritti brevetti industriali | 68.148 | | | | 68.148 |
| Concessioni, licenze, marchi | 1.400 | | | | 1.400 |
| Avviamento | | | | | |
| Immobilizzazioni in corso e acconti | | | | | |
| Altre | 9.950 | | | | 9.950 |
| Arrotondamento | | | | | |
| | 93.762 | | | | 93.762 |

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2013

Saldo al 31/12/2012

Variazioni

26.095.124

26.007.416

87.708

Terreni e fabbricati

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

| Descrizione | Importo | |
|----------------------------------|-------------------|------------------------|
| Costo storico | 27.961.883 | |
| Ammortamenti esercizi precedenti | (2.004.423) | |
| Saldo al 31/12/2012 | 25.957.460 | di cui terreni 334.248 |
| Acquisizione dell'esercizio | 720.028 | |
| Ammortamenti dell'esercizio | (658.119) | |
| Saldo al 31/12/2013 | 26.019.369 | di cui terreni 334.248 |

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, abbiamo provveduto a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree degli stessi.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfetario di stima, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati.

L'intero ammontare degli ammortamenti iscritti fino ad oggi in bilancio è stato imputato al valore del solo fabbricato, in quanto unico cespite soggetto ad ammortamento.

Gli incrementi dell'esercizio riguardano immobili di proprietà dell'Azienda ed in particolare: l'immobile di Via Galilei a Livorno dove si intendono realizzare alloggi a canone concordato; 12 alloggi a Piombino in Via Landi; 15 alloggi a Collesalveti.

Altri beni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Descrizione**Importo**

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Costo storico | 224.430 |
| Ammortamenti esercizi precedenti | (174.474) |
| Saldo al 31/12/2012 | 49.956 |
| Acquisizione dell'esercizio | 45.143 |
| Ammortamenti dell'esercizio | (19.344) |
| Saldo al 31/12/2013 | 75.755 |

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 la società ha ottenuto dalla Regione Toscana, l'erogazione di due contributi per un totale di Euro 664.664,48 e relativi rispettivamente per Euro 171.297,54, all'intervento di Nuova costruzione di 12 alloggi in Via Landi, Piombino e per Euro 493.366,94 all'intervento di Nuova Costruzione di 13 alloggi in Località Livorno.

Per la contabilizzazione di tali contributi è stato scelto il metodo di imputazione a Conto Economico del contributo, gradatamente sulla vita utile del cespite al quale si riferisce. Ne consegue che la riscossione del contributo inizierà non appena il cespite entrerà in funzione. Si segnala che al 31/12/2013, i sopraccitati immobili non sono entrati a reddito.

III. Immobilizzazioni finanziarie

| Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 55.513 | 54.563 | 950 |

Crediti

| Descrizione | 31/12/2013 | Incremento | Decremento | 31/12/2012 |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|
| Imprese controllate | | | | |
| Imprese collegate | | | | |

| | | | |
|----------------|---------------|------------|---------------|
| Imprese | | | |
| controllanti | | | |
| Altri | 55.513 | 950 | 54.563 |
| Arrotondamento | | | |
| | 55.513 | 950 | 54.563 |

Si tratta di depositi cauzionali attivi nei confronti di terzi a garanzia.

La ripartizione dei crediti al 31/12/2013 secondo area geografica interessa esclusivamente la Provincia di Livorno.

| Crediti per | V /Controllate | V / collegate | V / controllanti | V / altri | Totale |
|-------------------|----------------|---------------|------------------|---------------|---------------|
| Area | | | | | |
| Geografica | | | | | |
| Italia | | | | 55.513 | 55.513 |
| Totale | | | | 55.513 | 55.513 |

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per valore superiori al loro fair value.

C) Attivo circolante

II. Crediti

| Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 34.633.329 | 27.443.673 | 7.189.656 |

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

| Descrizione | Entro 12 mesi | Oltre 12 mesi | Oltre 5 anni | Totale |
|---------------|------------------|------------------|-----------------|------------|
| Verso clienti | 15.403.406 | 6.175.163 | | 21.578.569 |

| | | | |
|---------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Verso imprese controllate | | | |
| Verso imprese collegate | | | |
| Verso controllanti | | | |
| Per crediti tributari | 556.653 | | 556.653 |
| Per imposte anticipate | | | |
| Verso altri | 11.407.411 | 1.090.696 | 12.498.107 |
| Arrotondamento | | | |
| | 27.367.470 | 7.265.859 | 34.633.329 |

In particolare la voce crediti verso clienti tra gli altri comprende:

- crediti per canoni di locazione e servizi a rimborso, per un valore nominale di € 19.542.886 che al netto del fondo svalutazione crediti ammontano a 11.425.149;
- crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari per € 7.229.638 di cui esigibili nel corso dell'esercizio 2013 € 1.054.474;
- fatture da emettere per € 2.923.782.

I crediti verso cessionari e mutuatari seguono l'andamento degli incassi relativi alle vendite rateizzate di alloggi dell'ex- Ater e Stato: per ogni stipulazione di vendita matura un credito per la parte rateizzata del prezzo pattuito.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

| Descrizione | F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile | F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986 | Totale |
|---------------------|--|---|-----------|
| Saldo al 31/12/2012 | | 7.247.205 | 7.247.205 |

| | | |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Utilizzo nell'esercizio | 96.876 | 96.876 |
| Accantonamento esercizio | 967.408 | 967.408 |
| Saldo al 31/12/2013 | 8.117.737 | 8.117.737 |

Nel corso dell'esercizio 2013 si è provveduto a cancellare crediti per canoni di locazione e servizi a rimborso, divenuti ormai inesigibili sulla base di elementi certi e precisi; per operazione è stato utilizzato il Fondo di svalutazione come specificato nel prospetto di cui sopra.

Si è inoltre provveduto ad effettuare un accantonamento per l'importo di € 967.408 corrispondente al 6% dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione compresi i servizi a rimborso, maturati nel 2013.

La voce crediti verso altri comprende crediti vari nei confronti dei terzi tra cui: il credito verso i condomini per interventi di Manutenzione Straordinaria, le anticipazioni diverse tra cui quelle relative alle costruzioni, i crediti verso la Gestione Speciale per le rate di ammortamento e per i mutui da erogare.

Si riporta di seguito un dettaglio sulla composizione dei crediti al 31/12/2013 e al 31/12/2012, nonché le relative variazioni.

| Descrizione del conto | 31/12/2013 | 31/12/2012 | VARIAZIONI |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| II) Crediti | 34.633.329 | 27.443.673 | 7.189.656 |
| 1) Verso clienti | 21.578.569 | 19.112.865 | 2.465.704 |
| 1) Esigibili entro 12 mesi | 15.403.406 | 13.143.202 | 2.260.204 |
| a) Crediti documentati da fatture | 2.923.782 | 2.845.035 | 78.747 |
| Crediti per canoni di locazione | 16.456.572 | 14.677.172 | 1.779.400 |
| h) Altri crediti ... | 4.140.788 | 2.868.200 | 1.272.588 |
| Crediti per conguagli servizi a rimborso | 3.086.314 | 1.817.836 | 1.268.478 |

| | | | |
|---|------------|-----------|-----------|
| Crediti per cessioni alloggi debito residuo | 1.040.000 | 1.036.000 | 4.000 |
| Crediti per mutuatari debito residuo | 14.474 | 14.363 | 111 |
| i) Fatture da emettere | 2.923.782 | 2.845.035 | 78.747 |
| l) (Fondi svalutazione crediti) | 8.117.737 | 7.247.205 | 870.532 |
| 2) Esigibili oltre 12 mesi | 6.175.163 | 5.969.663 | 205.500 |
| h) Altri crediti ... | 6.175.163 | 5.969.663 | 205.500 |
| Crediti per cessioni alloggi debito residuo | 6.111.885 | 5.906.274 | 205.611 |
| Crediti per mutuatari debito residuo | 63.278 | 63.389 | (111) |
| 4 bis) Per crediti tributari | 556.653 | 657.918 | (101.265) |
| 1) Esigibili entro 12 mesi | 556.653 | 657.918 | (101.265) |
| a) Crediti verso l'Erario per ritenute subite | 49.333 | 151.729 | (102.396) |
| e) Acconti d'imposta IRES | 507.319 | 506.189 | 1.130 |
| g) Credito I.V.A. | 0 | 0 | - |
| 4 ter) Per imposte anticipate | 0 | 200.322 | (200.322) |
| 2) Esigibili oltre 12 mesi | 0 | 200.322 | (200.322) |
| a) Imposte anticipate | 0 | 200.322 | (200.322) |
| 5) Verso altri | 12.498.106 | 7.472.568 | 5.025.538 |
| 1) Esigibili entro 12 mesi | 11.407.411 | 6.216.882 | 5.190.529 |
| a) Crediti verso i dipendenti | 316.295 | 250.653 | 65.642 |
| b) Crediti verso altri soggetti | 223.553 | 100.165 | 123.388 |
| d) Crediti diversi | 10.867.562 | 5.866.064 | 5.001.498 |
| 2) Esigibili oltre 12 mesi | 1.090.696 | 1.255.686 | (164.990) |
| b) Crediti verso altri soggetti | 1.084.680 | 1.251.048 | (166.368) |
| e) Altro ... | 6.016 | 4.638 | 1.378 |

IV. Disponibilità liquide

| Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni |
|--------------------------------|---------------------|------------------|
| 3.616.794 | 4.252.347 | (635.553) |
| Descrizione | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
| Depositi bancari e postali | 3.616.794 | 4.252.347 |
| Assegni | | |
| Denaro e altri valori in cassa | | |
| Arrotondamento | | |
| | 3.616.794 | 4.252.347 |

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

D) Ratei e risconti

| Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 245.962 | 240.467 | 5.495 |

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2013, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

| Descrizione | Importo |
|-------------------------------------|----------------|
| assicurazioni | 228.964 |
| Altri di ammontare non apprezzabile | 16.998 |
| | 245.962 |
| Passività | |
| A) Patrimonio netto | |

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

| | Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni | |
|--|---------------------|---------------------|----------------|-------------------|
| | 15.585.532 | 15.769.389 | 20.858 | |
| Descrizione | 31/12/2013 | Incrementi | Decrementi | 31/12/2012 |
| Capitale | 6.000.000 | | | 6.000.000 |
| Riserva legale | 38.202 | 1.162 | | 37.040 |
| Riserva straordinaria o facoltativa | 609.050 | 22.067 | | 586.983 |
| Differenza da arrotondamento all'unità di Euro | | | 3 | 3 |
| Varie altre riserve | 8.921.814 | | | 9.122.135 |
| Riserva da conferimento | 1.483.557 | | | 1.483.557 |
| Riserva da rivalutazione | 7.379.220 | | | 7.379.220 |
| Fondo asseverazione | 59.037 | | 200.322 | 259.358 |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 16.466 | 16.466 | 23.228 | 23.228 |
| | 15.585.532 | 39.694 | 223.553 | 15.769.389 |

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

| Azioni/Quote | Numero | Valore nominale in Euro |
|------------------|------------------|----------------------------|
| Azioni Ordinarie | 1.000.200 | 6 |
| Quote | | |
| Totale | 1.000.200 | |

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (articolo 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

| Natura / Descrizione | Importo | Possibilità utilizzo (*) | Quota disponibile | Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite | Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni |
|-------------------------|-----------|-----------------------------|----------------------|--|---|
| Capitale | 6.000.000 | B | | | |
| Riserva legale | 38.202 | | | | |
| Riserve statutarie | | A, B | | | |
| Altre riserve | 9.530.864 | A, B, C | | | |

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

B) Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

| Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni | |
|---------------------|---------------------|------------|------------|
| 666.500 | 666.500 | | |
| Descrizione | 31/12/2013 | Incrementi | Decrementi |

Per trattamento di quiescenza

Per imposte, anche differite

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| Altri | 666.500 | 666.500 |
| Arrotondamento | | |
| | 666.500 | 666.500 |

Si tratta di un fondo, in parte conferito da Ater, per coprire spese e perdite che potrebbero verificarsi in futuro per cause ed avente lo scopo di fronteggiare possibili passività di natura legale.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

| | | |
|---------------------|---------------------|------------|
| Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni |
| 457.576 | 424.430 | 33.146 |

La variazione è così costituita.

| | | | | |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Variazioni | 31/12/2013 | Incrementi | Decrementi | 31/12/2012 |
| TFR, movimenti del periodo | 457.576 | 169.207 | 136.061 | 424.430 |

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2013 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Nei decrementi sono inclusi i versamenti effettuati alla Tesoreria Inps secondo quanto disposto dalla normativa sul TFR.

Il fondo TFR Tesoreria INPS, nato dal 01 gennaio 2007, viene comunque incrementato delle somme versate nell'anno presso il fondo tesoreria INPS. Tale operazione si compensa nei crediti verso Enti Previdenziali. Detta registrazione, non obbligatoria, viene effettuata per esporre più chiaramente, il credito dell'Azienda per TFR verso l'istituto INPS, che dovrà essere recuperato al momento dell'uscita dall'Azienda di un dipendente.

D) Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

| | | |
|---------------------|---------------------|------------|
| Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni |
| 48.006.079 | 41.231.909 | 6.774.170 |

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

| Descrizione | Entro | Oltre | Oltre | Totale |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|--------|-------------------|
| | 12 mesi | 12 mesi | 5 anni | |
| Debiti verso altri finanziatori | 1.685 | | | 1.685 |
| Debiti verso fornitori | 1.968.336 | | | 1.968.336 |
| Debiti tributari | 447.115 | | | 447.115 |
| Debiti verso istituti di previdenza | 132.392 | | | 132.392 |
| Altri debiti | 23.193.595 | 22.262.956 | | 45.456.551 |
| Arrotondamento | | | | |
| | 25.743.123 | 22.262.956 | | 48.006.079 |

La voce debiti verso altri finanziatori comprende i mutui erogati dal MPS e dalla Cassa Depositi e Prestiti per la parte il cui rimborso è a carico dell'ex-Ater e pertanto conferito nella società costituita.

I debiti Vs. fornitori sono iscritti al valore nominale opportunamente rettificato in occasione di rettifiche di fatturazione e comprendono l'importo di €. 540.277 per fatture da ricevere principalmente relative a prestazioni di manutenzione ordinaria e pronto intervento.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, da iscrivere nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES pari a Euro 348.154,

e debiti per imposta IRAP pari a Euro 137.791.

La voce altri debiti, suddivisa a seconda della scadenza degli stessi, comprende principalmente: le somme dovute ai Comuni della Provincia per il canone concessorio di competenza dell'esercizio 2013, pari a €. 2.035.667, le somme versate dagli assegnatari e cessionari in attesa di contratto riguardanti le cessioni degli alloggi ai sensi della Lg. 560/93, per €. 1.338.874; le somme dovute alla Regione relativamente alla Gestione Speciale che ammontano a €. 37.362.365 e che al loro interno comprendono: gli accantonamenti ex art. 25 della Lg. 513/77 tra cui lo 0,50% del valore locativo degli alloggi pari a € 8.315.610, di cui € 3.373.586 quale debito maturato dalla ex Ater al 31/03/2004, le somme ricavate dalla cessione degli alloggi ai sensi della L.560/93 per € 17.563.580, le rate di ammortamento incassate nel caso di vendite rateizzate per € 7.151.886, le somme dovute per finanziamenti di vari interventi costruttivi per € 1.032.487 e le somme dovute per finanziamenti di vari interventi di risanamento per € 3.042.898. Nella suddetta voce altri debiti è incluso anche la somma dovuta alla Regione Toscana ex L.R. 96/96 per la Gestione Ordinaria pari a €. 908.485, determinato in base all'1% e allo 0,25%. Si tratta di un fondo sociale regionale istituito per integrare il canone di locazione di alloggio privato a favore di coloro che, pur avendo i requisiti per l'accesso ad un alloggio di ERP ed essendo nelle apposite graduatorie, non hanno potuto accedervi per mancanza di alloggi.

Si riporta di seguito un dettaglio sulla composizione dei debiti al 31/12/2013 e al 31/12/2012, nonché le relative variazioni.

| D) Debiti | 31/12/2013 | 31/12/2012 | VARIAZIONI |
|---|------------|------------|------------|
| V) Debiti verso altri finanziatori | 1684 | 3.730 | (2.046) |

| | | | |
|---|------------|------------|-----------|
| 1) Entro 12 mesi | 1.684 | 3.730 | (2.046) |
| d) Debiti verso altri soggetti | 1.684 | 3.730 | (2.046) |
| Mutui contribuiti Stato | 1.684 | 3.730 | (2.046) |
| VII) Debiti verso fornitori | 1.968.336 | 742.371 | 1.225.965 |
| 1) Entro 12 mesi | 1.968.336 | 742.371 | 1.225.965 |
| a) Fornitori di beni e servizi | 1.428.059 | 170.817 | 1.257.242 |
| b) Fatture da ricevere | 540.277 | 571.555 | -31.278 |
| XII) Debiti tributari | 447.115 | 706.940 | -259.825 |
| 1) Entro 12 mesi | 447.115 | 716.940 | -269.825 |
| a) IRES e IRAP | 447.115 | 555.114 | -107.999 |
| c) IVA | 0 | 4.713 | -4.713 |
| f) Altri debiti tributari | 0 | 147.113 | -147.113 |
| XIII) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | 132.392 | 95.624 | 36.768 |
| 1) Entro 12 mesi | 132.392 | 95.624 | 36.768 |
| a) Enti previdenziali | 132.392 | 95.624 | 36.768 |
| XIV) Altri debiti | 45.456.551 | 39.683.244 | 5.773.307 |
| 1) Entro 12 mesi | 23.193.595 | 20.626.892 | 2.566.703 |
| f) Altri debiti ... | 23.193.595 | 20.626.892 | 2.566.703 |
| Debiti per canone concessorio | 2.035.667 | 871.630 | 1.164.037 |
| Debito verso Regione per Gestione Speciale L.560/93 | 17.563.580 | 16.454.353 | 1.109.227 |
| Debito verso Regione per Gestione Ordinaria | 908.485 | 791.304 | 117.181 |
| Debiti verso assicurazioni in attesa collaudo | 682.337 | 682.337 | 0 |

| | | | |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| Debiti verso inquilini e condomini | 122.454 | 73.163 | 49.291 |
| Debiti diversi | 1.646.490 | 1.625.964 | 20.526 |
| Agenzia Affitto | 223.768 | 128.141 | 95.627 |
| 2) Oltre 12 mesi | 22.262.956 | 19.056.352 | 3.206.604 |
| f) Altri debiti ... | 22.262.956 | 19.056.352 | 3.206.604 |
| Depositi cauzionali | 981.385 | 945.337 | 36.048 |
| Depositi e ritenute a imprese | 143.912 | 146.349 | -2.437 |
| Debiti verso assegnatari e cessionari | 1.338.874 | 855.525 | 483.349 |
| Debito verso Regione per Gestione Speciale | 19.798.785 | 17.109.141 | 2.689.644 |

Conti d'ordine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 9, C.c.)

| Descrizione | 31/12/2013 | 31/12/2012 | Variazioni |
|---|------------|------------|------------|
| Sistema improprio dei beni altrui presso di noi | 25.424.509 | 23.595.188 | 1.829.321 |
| Sistema improprio degli impegni | | | |
| Sistema improprio dei rischi | | | |
| Sistema improprio dei beni altrui presso di noi | 25.424.509 | 23.595.188 | 1.829.321 |

I conti d'ordine accolgono nell'attivo l'ammontare pari a € 25.424.509 delle disponibilità liquide giacenti presso la Banca d'Italia e rappresentano l'ammontare delle somme disponibili vincolate agli interventi (nuove costruzioni, lavori di recupero/manutenzione straordinaria) stabiliti dalle varie leggi di riferimento in materia di ERP.

I conti d'ordine del passivo accolgono i corrispondenti debiti di finanziamento verso il CER per tali interventi. Si tratta, in sostanza, di voci contabili in precedenza annoverate tra quelle del bilancio ATER dal momento che si

traducevano in un incremento del patrimonio di ERP della stessa.

Conto economico

A) Valore della produzione

| Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni | |
|------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| 11.939.747 | 13.167.272 | (1.227.525) | |
| Descrizione | 31/12/2013 | 31/12/2012 | Variazioni |
| Ricavi vendite e prestazioni | 11.321.192 | 12.972.116 | (1.650.924) |
| Altri ricavi e proventi | 618.555 | 195.156 | 423.399 |
| | 11.939.747 | 13.167.272 | (1.227.525) |

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi sono così ripartiti:

canoni di locazione su alloggi di ERP di competenza dell'esercizio 2013 per € 9.445.985; canoni relativi ai fondi commerciali di proprietà della società per € 886.199, canoni per alloggi di proprietà € 58.929, compensi per amministrazione degli stabili per € 385.822; corrispettivi tecnici € 317.811; affitti delle aree € 61.449.

La voce altri ricavi e proventi, tra gli altri, comprende i rimborsi dalle assicurazioni per danni ai fabbricati per € 29.579.

Ricavi per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.)

La ripartizione dei ricavi per categoria di attività non è significativa.

Ricavi per area geografica

La ripartizione dei ricavi per aree geografiche non è significativa.

B) Costi della produzione

| Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni |
|---------------------|---------------------|------------|
| 12.099.024 | 12.781.468 | (682.444) |

| Descrizione | 31/12/2013 | 31/12/2012 | Variazioni |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Materie prime, sussidiarie e merci | 38.920 | 35.592 | 3.328 |
| Servizi | 5.842.330 | 6.449.954 | (607.624) |
| Godimento di beni di terzi | 170.749 | 56.823 | 113.926 |
| Salari e stipendi | 1.814.597 | 1.928.585 | (113.988) |
| Oneri sociali | 486.852 | 512.377 | (25.525) |
| Trattamento di fine rapporto | 104.939 | 114.646 | (9.707) |
| Trattamento quiescenza e simili | | | |
| Altri costi del personale | 43.581 | 61.155 | (17.574) |
| Ammortamento immobilizzazioni immateriali | 45.024 | 136.248 | (91.224) |
| Ammortamento immobilizzazioni materiali | 677.463 | 376.042 | 301.419 |
| Altre svalutazioni delle immobilizzazioni | | | |
| Svalutazioni crediti attivo circolante | 967.408 | 979.837 | (12.429) |
| Variazione rimanenze materie prime | | | |
| Accantonamento per rischi | | | |
| Altri accantonamenti | | | |
| Oneri diversi di gestione | 1.907.161 | 2.130.209 | (223.047) |
| | 12.099.024 | 12.781.468 | (682.444) |

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Nelle spese per servizi, ammontanti a € 5.842.330, le voci più rilevanti riguardano:

- spese di amministrazione degli alloggi per € 730.756;
- spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi per € 2.261.263;
- spese per interventi edilizi per € 329.306;
- canone concessorio per € 2.088.891.

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla

gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Costi per il personale

La voce, pari a € 2.449.969, comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi il fondo miglioramento efficienza servizi, straordinari, contributi e accantonamenti di legge.

Il peso degli oneri sociali dipende dal notevole carico dei contributi INPS: a tal proposito la Società ha instaurato nell'ottobre 2006, un contenzioso con l'Istituto di previdenza ritenendo che tali contributi non siano interamente dovuti. Ad ottobre 2011 il Tribunale di Livorno, sezione lavoro, si è espresso con sentenza favorevole a Casalp, condannando l'Inps alla restituzione di quanto versato in eccesso. L'Inps ha quindi proposto ricorso in appello, ma anche in questo caso il giudice ha confermato la sentenza di primo grado favorevole a Casalp.

Le tre cause che erano state promosse contro l'Azienda: una promossa dalla quasi totalità dei dipendenti per ottenere il ricalcolo della retribuzione di anzianità, la seconda promossa da un Dirigente in merito al demansionamento, ricalcolo della retribuzione di anzianità ed altro, e la terza relativa alla riammissione in servizio di un dipendente collocato a riposo il 31/12/2011, hanno avuto nel 2013 esito favorevole alla Società.

Per la causa del personale dipendente, sono decorsi i termini per ricorrere in appello.

Per la causa di un Dirigente, nel settembre 2013 è stato notificato il ricorso in Cassazione.

Per l'altra causa, non sono ancora decorsi i termini per il ricorso.

E' stata valutata adeguata la capienza del fondo rischi che è stanziato

genericamente in bilancio.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

Si è provveduto ad effettuare un accantonamento al fondo rischi su crediti per € 967.409.

Oneri diversi di gestione

In tale voce gli importi più rilevanti sono riferibili a:

- accantonamenti accreditati alla Regione per Gestione Speciale per € 697.880 che riguardano lo 0,50% del valore locativo calcolato sugli immobili gestiti;
- accantonamenti a favore della Regione per € 117.181 corrispondenti allo 1% e allo 0,25% del monte canoni;
- imposta di registro per € 233.650;
- imposta di bollo per € 34.786;
- IMU per € 183.791;
- IVA indetraibile per € 410.143.

C) Proventi e oneri finanziari

| Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni | |
|---------------------------------|---------------------|------------|------------|
| 579.075 | 481.423 | 97.652 | |
| Descrizione | 31/12/2013 | 31/12/2012 | Variazioni |
| Proventi diversi dai precedenti | 668.413 | 535.741 | 132.672 |

| | | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| (Interessi e altri oneri finanziari) | (89.338) | (54.318) | (35.020) |
| Utili (perdite) su cambi | | | |
| | 579.075 | 481.423 | 97.652 |

Altri proventi finanziari

| Descrizione | Controllanti | Controllate | Collegate | Altre | Totale |
|-----------------------------|--------------|-------------|-----------|----------------|----------------|
| Interessi bancari e postali | | | | 92.952 | 92.952 |
| Altri proventi | | | | 575.461 | 575.461 |
| | | | | 668.413 | 668.413 |

Interessi e altri oneri finanziari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.c.)

| Descrizione | Controllanti | Controllate | Collegate | Altre | Totale |
|---------------------------|--------------|-------------|-----------|---------------|---------------|
| Interessi bancari | | | | 1.366 | 1.366 |
| Interessi fornitori | | | | 13 | 13 |
| Sconti o oneri finanziari | | | | 87.959 | 87.959 |
| | | | | 89.338 | 89.338 |

E) Proventi e oneri straordinari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

| Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni | |
|---------------------|---------------------|-----------------|------------------|
| 82.613 | (288.885) | 371.498 | |
| Descrizione | 31/12/2013 | Anno precedente | 31/12/2012 |
| Varie | 1.293.776 | Varie | 235.581 |
| Totale proventi | 1.293.776 | Totale proventi | 235.581 |
| Varie | (1.211.163) | Varie | (524.466) |
| Totale oneri | (1.211.163) | Totale oneri | (524.466) |
| | 82.613 | | (288.885) |

Tra i proventi e gli oneri straordinari sono iscritti gli effetti derivanti dallo storno e dalle rettifiche di valore relativi agli esercizi precedenti. In particolare i proventi straordinari riguardano principalmente rettifiche per fitti relativi ad anni precedenti e le chiusure per i conguagli dei servizi a rimborso.

Inoltre è stato registrato sia tra i proventi che tra gli oneri, il contributo in c/capitale ricevuto dalla Regione Toscana per un totale di Euro 664.664,48 e relativi rispettivamente per Euro 171.297,54, all'intervento di Nuova costruzione di 12alloggi in Piombino, Via Landi e per Euro 493.366,94 all'intervento di Nuova Costruzione di 13 alloggi in Località Livorno.

Per la contabilizzazione di tali contributi è stato scelto il metodo di imputazione a Conto Economico del contributo, gradatamente sulla vita utile del cespite al quale si riferisce. Ne consegue che la riscossione del contributo inizierà non appena il cespite entrerà in funzione. Si segnala che al 31/12/2013, i sopraccitati immobili non sono entrati a reddito.

L'altra variazione, riguarda lo storno a Conto economico, sia tra i proventi che tra gli oneri, del Fondo imposte anticipate, conferito in Casalp, al 01/04/2004 e mai utilizzato. A tale scopo, è stato utilizzato il fondo asseverazione, creato appositamente in sede di costituzione della Società.

Imposte sul reddito d'esercizio

| | Saldo al 31/12/2013 | Saldo al 31/12/2012 | Variazioni |
|--------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| | 485.495 | 555.114 | 52.703 |
| | Imposte | Saldo al | Saldo al |
| | | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
| Imposte correnti: | | 485.945 | 555.114 |
| IRES | | 348.154 | 378.396 |
| | | | (69.169) |
| | | | (30.242) |

| | | | |
|------|---------|---------|----------|
| IRAP | 137.791 | 176.718 | (38.927) |
|------|---------|---------|----------|

Imposte sostitutive

Imposte differite (anticipate)

IRES

IRAP

Proventi (oneri) da adesione al regime di

consolidato fiscale / trasparenza fiscale

| | | | |
|--|----------------|----------------|-----------------|
| | 485.945 | 555.114 | (69.169) |
|--|----------------|----------------|-----------------|

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e

l'onere fiscale teorico:

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

| Descrizione | Valore | Imposte |
|---|-----------|---------|
| Risultato prima delle imposte | 502.411 | |
| Onere fiscale teorico (%) | 27,5 | 138.163 |
| Imponibile fiscale | 1.266.011 | |
| Imposte correnti sul reddito dell'esercizio | | 348.154 |

Determinazione dell'imponibile IRAP

| Descrizione | Valore | Imposte |
|--|-----------|---------|
| Differenza tra valore e costi della produzione | (159.277) | |
| Onere fiscale teorico (%) | 4,82 | |
| Imponibile Irap | 2.858.728 | |
| IRAP corrente per l'esercizio | | 137.791 |

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e all'organo di controllo (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.).

| Qualifica | Compenso |
|--------------------|-----------------|
| Amministratori | 66.552 |
| Collegio sindacale | 38.403 |

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

L'Amministratore Unico

Stefano Taddia

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2013

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2013 riporta un risultato positivo pari a Euro 16.466.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Come più volte ribadito, Casalp è una SPA anomala, in quanto le norme che ne regolano l'attività sono tali da limitare fortemente lo spazio di autonomia gestionale.

L'impossibilità di intervenire sui canoni d'affitto Erp – interamente determinati dai parametri legislativi - che rappresentano circa il 90% dei ricavi di bilancio, non consentono di trovare giusti punti d'equilibrio fra risorse disponibili, costi e investimenti, con la conseguenza che i margini di manovra vanno ricercati nel contenimento e nell'efficientamento della spesa.

Ma anche qui le voci su cui realmente si può agire sono poche, considerato che circa il 50% dei costi è di natura fiscale o è riconducibile ad accantonamenti obbligatori e ammortamenti.

Sul restante 50% abbiamo, pertanto, cominciato a focalizzare la nostra

attenzione, concentrandoci sui due fronti che rappresentano la parte principale dei costi della società: le spese generali e quelli per la manutenzione ordinaria del patrimonio in gestione.

Resta la questione del canone concessorio, quale possibilità di aumentare i margini di azione della società. Siamo ben consapevoli che la situazione degli Enti Locali da voi rappresentati, rende il tema della riduzione del corrispettivo versato dalla società agli enti estremamente delicata. Tuttavia, crediamo che programmare una progressiva riduzione del canone possa essere considerato un obiettivo da condividere, ovviamente nella prospettiva di sviluppare le politiche abitative dei Comuni.

D'altronde è evidente che solo riuscendo ad aumentare gli introiti e diversificando le fonti, Casalp potrà dare piena risposta alle esigenze che ne hanno motivato la costituzione anche con riferimento agli strumenti alternativi all'ERP che oggi si prospettano più che mai essenziali per dare risposta alla situazione di emergenza che gli strumenti tradizionali non sembrano in grado di sopportare.

Su queste linee l'Amministratore Unico intende muoversi per il prossimo futuro, cosciente delle difficoltà, dei tempi lunghi che tali operazioni richiedono e dalla naturale necessità di ricercare sempre il coinvolgimento dei soci.

Ruolo di Casalp, attività e vincoli derivanti dall'impianto tecnico-normativo del settore.

Casa Livorno e Provincia (CASALP) è una S.p.A. a totale partecipazione pubblica, costituita dai 20 Comuni della provincia di Livorno, in attuazione della Legge Regionale n.77/98 con cui la Regione Toscana, avviando la revisione della normativa in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, ha disposto lo scioglimento delle vecchie Ater, il trasferimento ai Comuni della proprietà del patrimonio

abitativo pubblico insistente nei loro territori e l'istituzione dei Lode come sedi della programmazione associata dei Comuni in materia di Erp e di politiche abitative.

A Casalp, costituita il 1 Aprile 2004, è stato conferito l'intero patrimonio della disciolta ATER con esclusione degli immobili di edilizia residenziale pubblica che sono stati conferiti ai Comuni territorialmente competenti.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che la società svolge la sua attività principale nella sede di Livorno.

Lo Statuto sociale ed il contratto di servizio stipulato con i comuni del LODE Livornese configurano Casalp come braccio operativo delle Amministrazioni Comunali per la gestione del servizio pubblico, individuano la sua mission fondamentale nella gestione degli alloggi pubblici divenuti di proprietà dei Comuni rappresentate:

- dall'amministrazione, gestione, manutenzione, recupero del patrimonio di ERP;
- dalla progettazione, gestione e direzione dei lavori per la realizzazione di nuovi alloggi e per la riqualificazione del patrimonio esistente;
- dalla realizzazione, sulla base di apposite convenzioni stipulate con i Comuni Soci, di interventi finalizzati alla costruzione di alloggi destinati al mercato delle locazioni a canone concordato;
- dall'esercizio di attività strumentali alla realizzazione dei compiti indicati.

L'esercizio dell'attività gestionale dell'Edilizia Residenziale Pubblica, che è l'attività principale di Casalp, è regolato da norme e procedure nazionali e regionali, immodificate da anni e tali da ridurre in maniera significativa l'esercizio della responsabilità dei Consigli di Amministrazione o Amministratori Unici,

erodendo ogni possibile spazio di autonomia gestionale e vincolando fortemente l'attività ed i risultati della gestione in contrasto con le più importanti innovazioni introdotte con la legge n.77/98 dalla Regione Toscana e che riguardano la natura di società per azioni del soggetto gestore e il nuovo ruolo di programmazione dei Comuni proprietari degli alloggi.

I principali vincoli all'autonomia gestionale ed alla disponibilità di risorse derivano dalla legge regionale n.96/96 (sui requisiti soggettivi, i criteri di determinazioni dei canoni, in genere bassissimi, le coabitazioni) che pone seri problemi dal punto di vista gestionale, economico e dell'equità sociale;

A differenza degli altri servizi pubblici locali impostati sul sistema delle tariffe che consente di trovare il giusto punto di equilibrio tra i costi ed i ricavi, nel caso dei servizi di Erp i canoni di affitto sono definiti per legge con criteri sottratti alle regole dell'equilibrio economico/finanziario del settore.

L'assenza di forme di compensazione economica utili a garantire tale necessario equilibrio, insieme con la difficoltà a recuperare in tempi medi situazioni di morosità che hanno origini lontanissime o che fanno capo a condizioni di non colpevolezza (per es. redditi zero o sotto la soglia della povertà oppure condizioni di estremo degrado) riorotate solo in pochissimi casi dai Comuni in attuazione del Contratto di Servizio, finiscono con lo scaricare su Casalp, società per azioni, in maniera impropria e con evidenti contraddizioni, i costi sociali dei servizi erogati.

E' un dato inconfutabile che l'equilibrio economico-finanziario di Casalp sia condizionato dallo scarto evidente fra i livelli della principale fonte di entrata rappresentata dai ricavi da canoni di affitto ed i costi di mercato che Casalp sostiene per la gestione del patrimonio immobiliare. Tale equilibrio può essere mantenuto soltanto attraverso la compressione della spesa per interventi di

manutenzione sul patrimonio immobiliare che comporta un progressivo peggioramento della qualità dello stesso.

Casalp, ha affrontato e sta affrontando alcune delle criticità gestionali prodotte dalla situazione complessiva attraverso:

■ **SUL PIANO ORGANIZZATIVO:**

- nell'ottimizzazione del modello di gestione per adeguarlo alle esigenze della nuova forma societaria improntato su procedure di qualità certificate, sulla contabilità analitica, sul controllo di gestione, sulla formazione del personale;
- nella promozione della flessibilità di tale modello di gestione per renderlo sempre più aderente ai problemi del disagio e dell'emergenza abitativa, nonché alle esigenze di miglioramento dei servizi erogati;
- nella sperimentazione di nuovi modelli gestionali e nuovi servizi con la collaborazione dei Servizi territoriali, l'Associazione ed il Volontariato;

■ **SUL PIANO OPERATIVO:**

- nel perfezionamento dei modelli informatizzati di monitoraggio del patrimonio esistente (Progetto Atlante);
- nella elaborazione di proposte di manutenzione del patrimonio utili a migliorare il budget disponibile per la manutenzione ordinaria attraverso la ricerca di ulteriori fonti di finanziamento rispetto a quelle dei canoni di affitto ed attraverso la definizione in maniera più adeguata degli interventi di manutenzione straordinaria e di ripristino alloggi finanziabili dalla Regione;

- nella sperimentazione di nuove procedure interne indirizzate alla prevenzione ed al recupero di una situazione di forte morosità che crea preoccupazioni sul piano del rispetto delle regole e dei flussi di cassa, pretendendo un atteggiamento di contrasto molto deciso da parte di Casalp e dei Comuni;
- il perfezionamento delle procedure interne indirizzate al miglioramento del rapporto con i fornitori:
 - 1) nella sperimentazione dell'affidamento di lavori sulla base dei principi dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
 - 2) nell'istituzione e l'aggiornamento periodico dell'Albo dei Fornitori da invitare alle procedure negoziate;
 - 3) all'introduzione di nuove regole relative ai controlli delle prestazioni ricevute;
- nel rafforzamento delle iniziative di controllo sui redditi e sui requisiti soggettivi per l'accesso e la permanenza nell'Erp, nonché sulla composizione di nuclei familiari e le condizioni di stabilità nell'uso dell'alloggio attraverso verifiche mirate e/o a campione richiedendo la collaborazione degli uffici Anagrafe dei Comuni, dell'Agenzia delle Entrate, dei Servizi Sociali e Socio-sanitari, del PRA, delle residenze per anziani, della CCIAA, dei vigili urbani ed anche, ove ritenuto opportuno, della Guardia di Finanza;
- nell'ampliamento dei servizi a favore dell'utenza: sportelli di Urp a Livorno, Piombino, Portoferraio, Donoratico e Cecina; servizio urgenze ed emergenze per 24 ore al giorno tutti i giorni dell'anno;
- nella sperimentazione di nuove iniziative utili a responsabilizzare

l'utenza Erp nell'uso di beni pubblici ed a ripristinare un clima di rispetto della legalità, nonché a migliorare le condizioni di vivibilità, sicurezza e integrazione nell'Erp:

- servizio di mediazione e portierato sociale con la collaborazione dell'Associazionismo, del Volontariato e la rete dei Servizi Territoriali per la risoluzione dei conflitti, affermazione di una cultura della legalità, della solidarietà, dell'inclusione sociale e del reciproco aiuto;
- iniziative di collaborazione strutturata con i Servizi Sociali e Socio-sanitari sulla base di un protocollo di intesa promosso da Casalp, reso necessario dai forti elementi di socialità afferenti i servizi erogati evidenziati, in particolare, dalla presenza di situazioni "a rischio" che non possono essere gestiti da Casalp, ma necessitano degli interventi propri dei servizi territoriali che curano tali situazioni al fine di garantire la piena tutela dei soggetti deboli ed il loro inserimento nel tessuto sociale in un contesto di vivibilità, sicurezza, legalità.

Andamento della gestione ed evoluzione prevedibile

La missione di Casalp, che si sostanzia nella erogazione di servizi rivolti al settore abitativo prioritariamente all'Edilizia Residenziale Pubblica, oltre che al mercato delle abitazioni, ben si collega con la necessità impellente della creazione di un grande mercato sociale dell'affitto, comprensivo del canone sociale e del canone concordato e/o sostenibile.

Tale esigenza nasce dagli enormi ritardi accumulati dal nostro Paese nel delicatissimo settore della casa.

L'Italia, infatti, a differenza della maggior parte dei Paesi europei, ha, per molti anni, "rimosso" il problema della casa nella convinzione diffusa che l'elevato tasso di proprietà (l'80% degli alloggi) e la presenza dell'Edilizia Residenziale Pubblica indirizzata alla fascia debole della popolazione (il 5% degli alloggi) fossero una garanzia sufficiente per la soddisfazione del fabbisogno generale.

Ma negli anni, fattori di pressione sul fronte demografico e sociale e sul fronte economico, hanno modificato i termini del problema, sia dal lato della domanda, sia dal lato dell'offerta dimostrando come l'assetto del sistema abitativo italiano e la sua rigidità non siano in grado di fronteggiare le situazioni di disagio e di emergenza abitativa alimentate dalle profonde trasformazioni demografiche, sociali, culturali della nostra società ed, in particolare, dalla crisi economica che accresce la domanda di casa a "canone sociale" o a "canone sostenibile" non solo dei ceti tradizionalmente deboli indirizzati all'ERP, ma anche di larga parte dei ceti medi che non riesce più a pagare il mutuo o l'affitto di alloggi privati i cui canoni sono, spesso, insostenibili.

Tra i fattori di pressione: la crescita del numero delle famiglie, l'aumento dei fenomeni migratori e l'invecchiamento della popolazione, la precarizzazione dei rapporti di lavoro e la difficoltà dei giovani di uscire dalle famiglie di origine, la perdita del lavoro, il crescente indebitamento delle famiglie e le difficoltà connesse all'andamento delle dinamiche salariali.

E' da rilevare che, nei principali paesi europei, il settore pubblico svolge un ruolo fondamentale, accanto al settore privato, nella gestione di abitazioni in affitto e nella stimolazione dell'offerta di alloggi a canone accessibile quale elemento costitutivo di una strategia globale che favorisce la tutela di categorie economicamente svantaggiate, il sostegno alle famiglie in difficoltà anche

temporanea, lo sviluppo economico, la mobilità territoriale della forza lavoro, l'integrazione degli immigrati.

In Italia è indispensabile ripensare le logiche dell'intervento sociale per l'abitare dotando il Paese di una strategia per governare il cambiamento indirizzato al rilancio dell'Erp ed alla promozione dell'housing sociale al fine di fornire risposte flessibili.

Le aziende casa pubbliche che nel panorama nazionale risultano di varia natura, perché regolate da leggi regionali diverse successive alla modifica del Titolo V della Costituzione e del decentramento alle Regioni delle funzioni in materia di politiche abitative, rappresentano, allo stato attuale, un importante riferimento per le politiche pubbliche del settore.

L'esperienza avviata in Toscana con l'attuazione della legge regionale n.77/98 che ha consentito di raggiungere risultati discreti consente, oggi, di essere giocata positivamente.

Principali dati economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 | Variazione |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ricavi netti | 11.321.192 | 12.972.116 | (1.650.924) |
| Costi esterni | 8.926.568 | 9.652.415 | (725.847) |
| Valore Aggiunto | 2.394.624 | 3.319.701 | (925.077) |
| Costo del lavoro | 2.449.969 | 2.616.763 | (166.794) |
| Margine Operativo Lordo | (55.345) | 702.938 | (758.283) |
| Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti | 722.487 | 512.290 | 210.197 |

| | | | |
|--------------------------------------|------------------|----------------|------------------|
| Risultato Operativo | (777.832) | 190.648 | (968.480) |
| Proventi diversi | 618.555 | 195.156 | 423.399 |
| Proventi e oneri finanziari | 579.075 | 481.423 | 97.652 |
| Risultato Ordinario | 419.798 | 867.227 | (447.429) |
| Componenti straordinarie nette | 82.613 | (288.885) | 371.497 |
| Risultato prima delle imposte | 502.411 | 578.342 | (75.931) |
| Imposte sul reddito | 485.945 | 555.114 | (69.169) |
| Risultato netto | 16.466 | 23.228 | (6.762) |

I costi esterni comprendono quelli di natura generale - amministrativa, quelli commerciali e quelli inerenti ai servizi.

Il controllo di gestione per centri di costo.

Il controllo di gestione per centri di costo conferma per il 7° anno consecutivo il trasferimento a favore dell'Erp di significative risorse aziendali provenienti dal settore di gestione del patrimonio di proprietà della Società e dal settore tecnico. Il sistema contabile permette di rendicontare la gestione dell'Erp per centri di costo riferito a ciascun Comune della Provincia.

Ne deriva un risultato finale pari a € 16.466 (utile d'esercizio) che è così composto:

- ❖ il risultato di gestione degli alloggi di Erp è negativo per € 61.409;
- ❖ il risultato di gestione degli immobili extra Erp (principalmente fondi commerciali) è positivo per € 727.408;
- ❖ il risultato degli interventi edilizi è negativo per € 150.408;
- ❖ il risultato degli interventi di Manutenzione Straordinaria è negativo per € 220.017;
- ❖ il risultato degli altri interventi di nuove costruzioni extra Erp è negativo per

€ 17.368;

- ❖ il risultato della gestione finanziaria è negativo per € 901;
- ❖ il risultato dell'agenzia dell'affitto è positivo per €. 6.362.

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 | Variazione |
|--|-------------------|--------------------|------------------|
| Immobilizzazioni immateriali nette | 68.965 | 93.762 | (24.797) |
| Immobilizzazioni materiali nette | 26.095.124 | 26.007.416 | 87.708 |
| Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie | 7.265.860 | 7.425.671 | (159.811) |
| Capitale immobilizzato | 33.429.949 | 33.526.849 | (96.900) |
| Rimanenze di magazzino | | | |
| Crediti verso Clienti | 15.403.406 | 13.143.202 | 2.260.204 |
| Altri crediti | 11.964.064 | 6.874.800 | 5.089.264 |
| Ratei e risconti attivi | 245.962 | 240.467 | 5.495 |
| Attività d'esercizio a breve termine | 27.613.432 | 20.258.469 | 7.354.963 |
| Debiti verso fornitori | 1.968.336 | 742.371 | 1.225.965 |
| Acconti | | | |
| Debiti tributari e previdenziali | 579.507 | 802.564 | (223.057) |
| Altri debiti | 23.193.595 | 20.626.892 | 2.566.703 |
| Ratei e risconti passivi | | | |
| Passività d'esercizio a breve termine | 25.741.438 | 22.171.827 | 3.569.611 |
| Capitale d'esercizio netto | 1.871.994 | (1.913.358) | 3.785.352 |

| | | | |
|---|---------------------|---------------------|------------------|
| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | 457.576 | 424.430 | 33.146 |
| Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi) | | | |
| Altre passività a medio e lungo termine | 22.929.456 | 19.722.852 | 3.206.604 |
| Passività a medio lungo termine | 23.387.032 | 20.147.282 | 3.239.750 |
| Capitale investito | 11.914.911 | 11.466.209 | 448.702 |
| Patrimonio netto | (15.585.533) | (15.769.389) | 183.856 |
| Posizione finanziaria netta a medio lungo termine | 55.513 | 54.563 | 950 |
| Posizione finanziaria netta a breve termine | 3.615.109 | 4.248.617 | (633.508) |
| Mezzi propri e indebitamento finanziario netto | (11.914.911) | (11.466.209) | 448.702 |

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2012, era la seguente (in Euro):

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 | Variazione |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Depositi bancari | 3.616.794 | 4.252.347 | (635.553) |
| Denaro e altri valori in cassa | | | |
| Azioni proprie | | | |
| Disponibilità liquide ed azioni proprie | 3.616.794 | 4.252.347 | (635.553) |

**Attività finanziarie che non
costituiscono immobilizzazioni**

Obbligazioni e obbligazioni convertibili

(entro 12 mesi)

Debiti verso soci per finanziamento (entro

12 mesi)

Debiti verso banche (entro 12 mesi)

| | | | |
|--|-------|-------|---------|
| Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi) | 1.685 | 3.730 | (2.045) |
|--|-------|-------|---------|

Anticipazioni per pagamenti esteri

Quota a breve di finanziamenti

| | | | |
|--|--------------|--------------|----------------|
| Debiti finanziari a breve termine | 1.685 | 3.730 | (2.045) |
|--|--------------|--------------|----------------|

| | | | |
|--|------------------|------------------|------------------|
| Posizione finanziaria netta a breve | 3.615.109 | 4.248.617 | (633.508) |
|--|------------------|------------------|------------------|

termine

Obbligazioni e obbligazioni convertibili

(oltre 12 mesi)

Debiti verso soci per finanziamento (oltre

12 mesi)

Debiti verso banche (oltre 12 mesi)

Debiti verso altri finanziatori (oltre 12
mesi)

Anticipazioni per pagamenti esteri

Quota a lungo di finanziamenti

| | | | |
|--------------------|----------|----------|-------|
| Crediti finanziari | (55.513) | (54.563) | (950) |
|--------------------|----------|----------|-------|

Posizione finanziaria netta a medio e

| | | | |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| lungo termine | 55.513 | 54.563 | 950 |
| Posizione finanziaria netta | 3.670.622 | 4.303.180 | (632.558) |

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

| | 31/12/2013 | 31/12/2012 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Liquidità primaria | 1,21 | 1,11 |
| Liquidità secondaria | 1,07 | 1,11 |
| Indebitamento | 2,32 | 2,64 |
| Tasso di copertura degli immobilizzi | 1,15 | 1,05 |

L'indice di liquidità primaria è pari a 1,21. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,07. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,15, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. I mezzi propri unitamente ai debiti consolidati sono da considerarsi di ammontare appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti

informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva.

Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

| Immobilizzazioni | Acquisizioni dell'esercizio |
|--|------------------------------------|
| Terreni e fabbricati | 720.028 |
| Impianti e macchinari | |
| Attrezzature industriali e commerciali | |
| Altri beni | 45.143 |

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2 numero 1 si dà atto delle seguenti informative:

Il Progetto Qualità.

L'Azienda ha ottenuto nel 2007 la certificazione ISO 9001:2000. Nel corso del 2013 ha ottenuto il rinnovo della certificazione.

L'URP

Nel corso dell'anno 2013 è stato attivato il nuovo URP, come sviluppato nel

progetto di riorganizzazione e potenziamento elaborato nell'anno 2012. Tra le altre novità, si è provveduto ad implementare gli orari di apertura al pubblico, la presenza sul territorio aprendo gli sportelli a Donoratico e Cecina, e riorganizzare l'attività del centralino telefonico.

L'Agenzia per l'Affitto

Nel corso dell'anno 2013 è definitivamente entrata in funzione l'Agenzia per l'Affitto. Nata a seguito di una convenzione stipulata tra Comune di Livorno, Fondazione Cassa di Risparmio di Livorno e Casalp Spa, ed avente come scopo, quello di dare una risposta alternativa a quella parte di popolazione, che avendo un reddito familiare troppo elevato per partecipare ai bandi di ERP, non è comunque in grado di sostenere i normali canoni di mercato.

E' allo studio un progetto di revisione delle attività dell'Agenzia, che dovrebbe portare alla sua completa autonomia.

Il nuovo soggetto, che dovrebbe nascere, medierà tra le richieste delle famiglie in cerca di un alloggio ad un canone calmierato ed i proprietari di appartamenti che troveranno nell'attività dell'Agenzia maggiori garanzie sulla riscossione dei canoni d'affitto.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

La società non detiene e non ha detenuto, nel corso dell'esercizio, azioni proprie.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile in merito all'utilizzo degli strumenti finanziari, stante la natura dell'attività svolta da Casalp, non vi sono informazioni rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non vi sono particolari segnalazioni da fare.

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

| Risultato d'esercizio al 31/12/2013 | Euro | 20.862 |
|--|-------------|---------------|
| 5% a riserva legale | Euro | 1.043 |
| a riserva straordinaria | Euro | 19.819 |
| a dividendo | Euro | |

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

L'Amministratore Unico

Stefano Taddia

Allegato B

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

esercente 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 dell'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 |
| 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:

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 constatazione 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% |
| | | | 100,00% |

| | | |
|---------------|-------------|---------------|
| 9.129.532,52 | 338641,9487 | 8.790.890,57 |
| 6.035.172,94 | 223862,8013 | 5.811.310,14 |
| 15.164.705,46 | 562504,75 | 14.602.200,71 |

Essendo esauriti gli argomenti all'Ordine del Giorno la seduta è chiusa alle ore
13,15.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
(Avv. Stefano Taddia)

Il Segretario
(Rag. Stefano Baldanzi)

*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'.*

