

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Sede in VIALE IPPOLITO NIEVO 59/61 - 57100 LIVORNO (LI) Capitale sociale Euro 6.000.000,00 i.v.

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2010

Premessa

Attività svolte

La società opera nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

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 rinnovo delle cariche sociali avvenuto nel mese di giugno;
- il conseguimento con successo del rinnovo della certificazione per la qualità ISO 9001:2008 da parte di Dasa Register società accreditata dal Sincert.

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 31/12/2010 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente

elle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. Il bilancio di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di valutazione 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.

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%

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.

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.

Rimanenze magazzino

Non ve ne sono.

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 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

onate 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.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

La valutazione dei beni di terzi presso l'impresa è stata effettuata in base al valore nominale desunto dalla documentazione esistente.

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	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Dirigenti	2	3	-1
Impiegati	52	50	2
Operai			
Altri			
	54	53	1

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

Attività

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Non ve ne sono.



1. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
437.850	622.628	(184.778)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2009	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2010
Impianto e ampliamento					
Ricerca, sviluppo e pubblicità	480.803	15.908		196.262	300.449
Diritti brevetti industriali	100.311	59.550		53.596	106.265
Concessioni, licenze, marchi	2.914			728	2.186
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Altre	38.600			9.650	28.950
Arrotondamento					
	622.628	75.458		260.236	437.850

Riguardo all'incremento di € 15.908 delle spese per ricerca, sviluppo e pubblicità, inserito previo consenso del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2426 punto 5 del c.c., si precisa che trattasi dei costi ed oneri sostenuti per la informatizzazione del patrimonio immobiliare ERP e non ERP (il cosiddetto Progetto Atlante).

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	480.803				480.803
Diritti brevetti industriali	100.311				100.311
Concessioni, licenze, marchi	2.914				2.914
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Altre	38.600				38.600
Arrotondamento					
	622.628				622.628

010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
355	23.056.303	610.052

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo	
Costo storico	16.396.210	
Rivalutazione monetaria	7.537.055	
Rivalutazione economica		
Ammortamenti esercizi precedenti	(921.261)	
Svalutazione esercizi precedenti		
Saldo al 31/12/2009	23.012.004	di cui terreni 341.808
Acquisizione dell'esercizio	968.783	
Rivalutazione monetaria		
Rivalutazione economica dell'esercizio		
Svalutazione dell'esercizio		
Cessioni dell'esercizio		
Giroconti positivi (riclassificazione)		
Giroconti negativi (riclassificazione)		
Interessi capitalizzati nell'esercizio		
Ammortamenti dell'esercizio	(358.850)	
Saldo al 31/12/2010	23.621.937	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.

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	171.944
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(127.645)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2009	44.299
Acquisizione dell'esercizio	21.331
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	

Saldo al 31/12/2010 (21.212) **44.418**

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
34.416	24.399	10.017

Crediti

Descrizione	31/12/2009	Incremento	Decremento	31/12/2010
Imprese controllate				
Imprese collegate				
Imprese controllanti				
Altri	24.399	10.017		34.416
Arrotondamento				
	24.399	10.017		34.416

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

La ripartizione dei crediti al 31/12/10 secondo l'area geografica interessa esclusivamente la Provincia di Livorno

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

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

Non ve ne sono dal momento che la società svolge esclusivamente attività consistenti nella prestazione di servizi.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
20.885.226	19.479.557	1.405.669

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	9.920.407	4.553.615		14.474.022



	535.290		535.290
		200.440	200.440
Verso altri	4.011.218	1.664.256	5.675.474
Arrotondamento			
	14.466.915	6.418.311	20.885.226

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 ü 13.529.554 che al netto del fondo svalutazione crediti ammontano a ü 7.594.857;
- crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari per ü 5.448.662 di cui esigibili nel corso dell'esercizio 2010 ü 879.802;
- fatture da emettere per ü 1.387.364.

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.

Nel corso dell'esercizio 2010 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 l'operazione è stato utilizzato il Fondo di svalutazione come specificato nel prospetto che segue.

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2009		5.434.023	5.434.023
Utilizzo nell'esercizio		102.326	102.326
Accantonamento esercizio		603.000	603.000
Saldo al 31/12/2010		5.934.697	5.934.697

Si è inoltre provveduto ad effettuare un accantonamento per l'importo di ü 603.000 corrispondente al 5% dell'ammontare complessivo dei crediti per canoni di locazione (esclusi i servizi a rimborso).

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 31/12/2010 e al 31/12/2009, nonché le relative variazioni.



	31/12/10	31/12/09	VARIAZIONI
	20.885.225	19.479.557	1.405.668
1) Verso clienti	14.474.022	13.042.495	1.431.527
1) Esigibili entro 12 mesi	9.920.407	8.841.008	1.079.399
a) Crediti documentati da fatture	12.070.687	10.803.001	1.267.686
Crediti per canoni di locazione	12.070.687	10.803.001	1.267.686
h) Altri crediti ...	2.397.053	2.012.146	384.907
Crediti per conguagli servizi a rimborso	1.458.868	1.003.184	455.684
Crediti per cessioni alloggi debito residuo	879.802	987.000	-107.198
Crediti per mutuatari debito residuo	15.245	21.962	-6.717
i) Fatture da emettere	1.387.364	1.459.884	-72.520
l) (Fondi svalutazione crediti)	5.934.697	5.434.023	500.674
2) Esigibili oltre 12 mesi	4.553.615	4.201.487	352.128
h) Altri crediti ...	4.553.615	4.201.487	352.128
Crediti per cessioni alloggi debito residuo	4.491.108	4.131.438	359.670
Crediti per mutuatari debito residuo	62.507	70.049	-7.542
4 bis) Per crediti tributari	535.290	392.028	143.262
1) Esigibili entro 12 mesi	535.290	392.028	143.262
a) Crediti verso l'Erario per ritenute subite	147.051	150.744	-3.693
c) Crediti erariali	40.220	0	40.220
e) Acconti d'imposta IRES	332.357	241.284	91.073
g) Credito I.V.A.	15.661	0	15.661
4 ter) Per imposte anticipate	200.440	200.722	-283
2) Esigibili oltre 12 mesi	200.440	200.722	-283
a) Imposte anticipate	200.440	200.722	-283
5) Verso altri	5.675.474	5.844.312	-168.838
1) Esigibili entro 12 mesi	4.011.218	4.294.156	-282.938
a) Crediti verso i dipendenti	112.819	0	112.819
b) Crediti verso altri soggetti	59.006	59.006	0
d) Crediti diversi	3.839.393	4.235.150	-395.757
2) Esigibili oltre 12 mesi	1.664.256	1.550.156	114.100
b) Crediti verso altri soggetti	1.662.354	1.545.054	117.300
e) Altro ...	1.902	5.102	-3.200

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
3.727.568	5.449.927	(1.722.359)

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009
Depositi bancari e postali	3.727.568	5.449.927
Assegni		
Denaro e altri valori in cassa		
Arrotondamento		
	3.727.568	5.449.927

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. La sensibile riduzione è dovuta principalmente al consistente versamento effettuato dall'Azienda corrispondente a quanto incassato dall'Azienda per le vendite degli alloggi ai sensi della L.560/93.



Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
254.954	259.243	(4.289)

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.

Non sussistono, al 31/12/2010, 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
Spese per servizi e manut.uffici	1.936
assicurazioni	219.015
gestione sistema informativo	3.400
Altri di ammontare non apprezzabile	30.603
	254.954

Passività

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
15.774.423	15.811.721	(37.298)

Descrizione	31/12/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2010
Capitale	6.000.000			6.000.000
Riserva da sovrapprezzo az.				
Riserve di rivalutazione				
Riserva legale	31.543	684		32.227
Riserve statutarie				
Riserve per azioni proprie in portafoglio				
Altre riserve				
Riserva straordinaria o facoltativa	486.539	12.985		499.524
Riserva per rinnovamento impianti e macchinari				
Varie altre riserve	9.279.970			9.202.027
Fondo contributi in conto capitale				
Riserva da conferimento	1.483.557			1.483.557
Riserva da rivalutazione	7.537.055		77.943	7.459.112
Fondo asseverazione	259.358			259.358
Altre .				
Arrotondamento .				
Utili (perdite) portati a nuovo				
Utile (perdita) dell'esercizio	13.669	40.645	13.669	40.645
	15.811.721	54.314	91.612	15.774.423

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

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni Ordinarie	1000200	6
Azioni Privilegiate		
Azioni A Voto limitato		
Azioni Prest. Accessorie		
Azioni Godimento		
Azioni A Favore prestatori di lavoro		
Azioni senza diritto di voto		
ALTRE		
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 da sovrapprezzo delle azioni		A, B, C			
Riserve di rivalutazione		A, B			
Riserva legale	32.227				
Riserve statutarie		A, B			
Riserva per azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve	9.701.551	A, B, C			
Utili (perdite) portati a nuovo		A, B, C			
Totale					
Quota non distribuibile					
Residua quota distribuibile					

(*) 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 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni	
	668.496	668.496		
Descrizione	31/12/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2010
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte, anche differite				
Altri	668.496			668.496
Arrotondamento				
	668.496			668.496

parte conferito da Ater, per coprire spese e perdite che futuro per cause ed avente lo scopo di fronteggiare la legale.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
365.977	249.594	116.383

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2009	Incrementi	Decrementi	31/12/2010
TFR, movimenti del periodo	232.090	127.138	131.737	227.491

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2010 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.

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
31.802.235	32.162.246	(360.011)

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 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Obbligazioni				
Obbligazioni convertibili				
Debiti verso soci per finanziamenti				
Debiti verso banche				
Debiti verso altri finanziatori	211.784	13.465		225.249
Acconti				
Debiti verso fornitori	1.178.191			1.178.191
Debiti costituiti da titoli di credito				
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso controllanti				
Debiti tributari	395.236			395.236
Debiti verso istituti di previdenza	166.442			166.442
Altri debiti	13.452.045	16.780.308		30.232.353
Arrotondamento				
	15.403.698	16.793.773		32.197.471

I 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 ü. 733.350 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 252.013, e debiti per imposta IRAP pari a Euro 143.505.

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 2010, pari a ü. 1.445.057, le somme versate dagli assegnatari e cessionari in attesa di contratto riguardanti le cessioni degli alloggi ai sensi della Lg. 560/93, per ü. 729.847; le somme dovute alla Regione relativamente alla Gestione Speciale che ammontano a ü. 24.295.584 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 ü 6.471.612, di cui ü 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 ü 9.290.502, le rate di ammortamento incassate nel caso di vendite rateizzate per ü 5.370.911, le somme dovute per finanziamenti di vari interventi costruttivi per ü 1.409.142 e le somme dovute per finanziamenti di vari interventi di risanamento per ü 1.579.619.

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 ü. 555.149, 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 31/12/2010 e al 31/12/2009, nonché le relative variazioni.



	31/12/10	31/12/09	VARIAZIONI
V) Debiti verso altri finanziatori	225.249	432.677	-207.428
1) Entro 12 mesi	211.784	207.428	4.356
d) Debiti verso altri soggetti	211.784	207.428	4.356
Mutui contributi altri enti	18.695	32.211	-13.516
Mutui contributi Stato	193.089	175.217	17.872
2) Oltre 12 mesi	13.465	225.249	-211.784
d) Debiti verso altri soggetti	13.465	225.249	-211.784
Mutui contributi altri enti	13.465	32.160	-18.695
Mutui contributi Stato	0	193.089	-193.089
Mutui senza contributo	0	0	0
VII) Debiti verso fornitori	1.178.191	1.353.537	-175.346
1) Entro 12 mesi	1.178.191	1.353.537	-175.346
a) Fornitori di beni e servizi	444.841	853.064	-408.223
b) Fatture da ricevere	733.350	500.473	232.877
XII) Debiti tributari	395.236	348.646	-46.590
1) Entro 12 mesi	395.236	348.646	-46.590
a) IRES e IRAP	395.236	348.646	-46.590
XIII) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	166.442	184.775	-18.333
1) Entro 12 mesi	166.442	184.775	-18.333
a) Enti previdenziali	166.442	184.775	-18.333
XIV) Altri debiti	30.232.353	29.842.611	389.742
1) Entro 12 mesi	13.452.045	14.023.022	-570.977
f) Altri debiti ...	13.452.045	14.023.022	-570.977
Debiti per canone concessorio	1.445.057	1.556.568	-111.511
Debito verso Regione per Gestione Speciale per L.560/93	9.290.502	10.382.521	-1.092.019
Debito verso Regione per Gestione Ordinaria	555.149	426.209	128.940
Debiti verso assicurazioni in attesa di collaudo	682.337	682.337	0
Debiti verso inquilini e condomini	74.933	68.540	6.393
Debiti diversi	1.404.066	906.847	497.219
2) Oltre 12 mesi	16.780.308	15.819.589	960.719
f) Altri debiti ...	16.780.308	15.819.589	960.719
Depositi cauzionali	869.075	842.869	26.206
Depositi e ritenute imprese	176.305	187.133	-10.828
Debiti verso assegnatari e cessionari	729.847	817.949	-88.102
Debito verso Regione per Gestione Speciale	15.005.082	13.971.638	1.033.444

Conti d'ordine

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

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	26.762.496	26.181.164	581.332
Sistema improprio degli impegni			
Sistema improprio dei rischi			
Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	26.762.496	26.181.164	581.332

I conti d'ordine raccolgono nell'attivo l'ammontare pari a ù 26.762.496 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



materia di ERP.

passivo accolgono i corrispondenti debiti di finanziamento
i 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 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
14.398.996	12.742.832	1.656.164

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	12.699.093	12.066.725	632.368
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	1.699.903	676.107	1.023.796
	14.398.996	12.742.832	1.656.164

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi sono così ripartiti:

canoni di locazione su alloggi di ERP di competenza dell'esercizio 2010 per ü. 10.316.339; canoni relativi ai fondi commerciali di proprietà della società per ü. 920.843, canoni per alloggi di proprietà ü. 8.227, compensi per amministrazione degli stabili per ü. 390.319; corrispettivi derivanti dal rimborso delle spese di manutenzione agli stabili ü. 581.381; corrispettivi tecnici ü. 431.225; affitti delle aree ü. 50.760.

La voce altri ricavi e proventi, tra gli altri, comprende: i contributi in conto esercizio da parte dei Comuni Soci per ü. 280.969; il contributo per il ripristino di alloggi sfitti di cui alla misura óAö deliberato dalla Regione Toscana per ü. 736.699; rimborsi dalle assicurazioni per danni ai fabbricati per ü. 216.391; i contributi in conto esercizio relativi al contributo in conto interessi ricevuto su mutui con il M.P.S. per ü. 207.427.

Riguardo, invece, ai corrispettivi tecnici derivanti dalle Misure óBö e óCö deliberate sempre dalla Regione Toscana, non sono stati contabilizzati in mancanza dell'autorizzazione ufficiale della effettiva erogazione del finanziamento e quindi della certezza giuridica del diritto al contributo.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
14.492.762	13.085.359	1.407.403

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	55.861	58.384	(2.523)
Servizi	8.219.906	6.990.578	1.229.328
Godimento di beni di terzi		37.938	(37.938)
Salari e stipendi	2.091.982	2.137.474	(45.492)
Oneri sociali	691.228	715.176	(23.948)
Trattamento di fine rapporto	127.138	137.108	(9.970)

	71.616	68.095	3.521
	249.858	244.640	5.218
	380.062	379.867	195
Svalutazioni crediti attivo circolante	603.000	470.000	133.000
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	2.002.111	1.846.099	156.012
	14.492.762	13.085.359	1.407.403

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

Nelle spese per servizi, ammontanti a ü. 8.219.906, le voci più rilevanti riguardano:

- spese di amministrazione degli alloggi per ü. 657.919;
- spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi per ü. 4.422.785;
- spese per interventi edilizi per ü. 444.642;
- canone concessorio per ü. 2.162.699.

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 ü 2.981.964, 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 un contenzioso con l'istituto di previdenza ritenendo che tali contributi non siano interamente dovuti. Tale contenzioso, partito nell'ottobre del 2006, attende ancora l'esito finale.

Si fa inoltre presente che sono tuttora in corso due cause contro l'Azienda: una promossa dalla quasi totalità dei dipendenti per ottenere il ricalcolo della retribuzione di anzianità e l'altra promossa da un dirigente in merito a demansionamento, ricalcolo della retribuzione di anzianità ed altro.

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 ü 603.000.

Oneri diversi di gestione

In tale voce gli importi più rilevanti sono riferibili a:

-accantonamenti accreditati alla Regione per Gestione Speciale per ü 713.501 che



valore locativo calcolato sugli immobili gestiti;
e della Regione per ü 128.940 corrispondenti allo 1% e
oni;
- imposta di registro per ü 286.981;
- imposta di bollo per ü 20.207;
- ICI per ü 82.594;
- IVA indetraibile per ü 532.081.

C) Proventi e oneri finanziari

	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
	481.141	430.689	50.452

Descrizione	31/12/2010	31/12/2009	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	516.653	464.440	52.213
(Interessi e altri oneri finanziari)	(35.512)	(33.751)	(1.761)
Utili (perdite) su cambi			
	481.141	430.689	50.452

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				58.022	58.022
Altri proventi				458.631	458.631
Arrotondamento					
				516.653	516.653

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni					
Interessi bancari				4	4
Interessi fornitori				373	373
Interessi medio credito					
Sconti o oneri finanziari				35.135	35.135
Interessi su finanziamenti					
Arrotondamento					
				35.512	35.512

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Non ve ne sono.

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

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
48.788	255.082	(206.294)

Descrizione	31/12/2010	Anno precedente	31/12/2009
Varie	237.432	Varie	629.658
Totale proventi	237.432	Totale proventi	629.658
Minusvalenze		Minusvalenze	
Imposte esercizi		Imposte esercizi	
Varie	(188.644)	Varie	(374.576)
Totale oneri	(188.644)	Totale oneri	(374.576)
	48.788		255.082

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.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
395.518	329.575	65.943

Imposte	Saldo al 31/12/2010	Saldo al 31/12/2009	Variazioni
Imposte correnti:	395.518	329.575	65.943
IRES	252.013	198.799	53.214
IRAP	143.505	130.776	12.729
Imposte sostitutive			
Imposte differite (anticipate)			
IRES			
IRAP			
	395.518	329.575	65.943

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	436.163	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	119.945
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		

eranno negli esercizi successivi	480.248	132.068
	0	0
	916.411	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		252.013

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	3.491.198	
Costi non rilevanti ai fini IRAP		
Ricavi non rilevanti ai fini IRAP		
	3.491.198	
Onere fiscale teorico (%)	4,82	168.275
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
Saldo variazioni fiscali	-513.909	-24.770
	0	0
Imponibile Irap	2.977.289	
IRAP corrente per l'esercizio		143.505

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

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.

lizzate 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 ai membri del Collegio sindacale (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.).

Qualifica	Compenso
Amministratori	92.979
Collegio sindacale	47.533

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.

Presidente del Consiglio di amministrazione
TADDIA STEFANO