CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Reg. Imp. 129656
Rea 129656**CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA**

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

Bilancio al 31/12/2007

Stato patrimoniale attivo	31/12/2007	31/12/2006
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	16.582	33.164
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	307.358	
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	176.735	83.228
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	4.371	5.100
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre		
	505.046	121.492
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	14.925.702	14.565.982
2) Impianti e macchinario		
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	69.396	68.528
5) Immobilizzazioni in corso e acconti		
	14.995.098	14.634.510
<i>III. Finanziarie</i>		
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		

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

c) verso controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
d) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	12.073	13.942
		<u>12.073</u>
		<u>13.942</u>
3) Altri titoli		
4) Azioni proprie (valore nominale complessivo)		
	12.073	13.942
Totale immobilizzazioni	15.512.217	14.769.944

C) Attivo circolante*I. Rimanenze*

- 1) Materie prime, sussidiarie e di consumo
- 2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati
- 3) Lavori in corso su ordinazione
- 4) Prodotti finiti e merci
- 5) Acconti

II. Crediti

1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	6.783.776	6.101.247
- oltre 12 mesi	5.111.340	4.686.663
		<u>11.895.116</u>
2) Verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
3) Verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
4) Verso controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
4-bis) Per crediti tributari		
- entro 12 mesi	602.741	432.345
- oltre 12 mesi		
		<u>602.741</u>
4-ter) Per imposte anticipate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	201.737	201.997
		<u>201.737</u>

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

5) Verso altri			
- entro 12 mesi	2.291.914		2.515.868
- oltre 12 mesi	967.062		864.681
		3.258.976	3.380.549
		15.958.570	14.802.801
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		8.302.353	13.316.989
2) Assegni			
3) Denaro e valori in cassa			
		8.302.353	13.316.989
Totale attivo circolante		24.260.923	28.119.790
D) Ratei e risconti			
- disaggio su prestiti			
- vari	120.922		110.284
		120.922	110.284
Totale attivo		39.894.062	43.000.018
Stato patrimoniale passivo			
		31/12/2007	31/12/2006
A) Patrimonio netto			
I. Capitale		6.000.000	6.000.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni			
III. Riserva di rivalutazione			
IV. Riserva legale		14.506	7.493
V. Riserve statutarie			
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio			
VII. Altre riserve			
Riserva straordinaria	162.828		29.585
Versamenti in conto capitale			
Versamenti conto copertura perdite			
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.			
Riserva per ammortamenti anticipati art. 67 T.U.			
Fondi riserve in sospensione di imposta			

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

- oltre 12 mesi	638.946	811.274	811.274
		811.274	977.013
6) Acconti			
- entro 12 mesi	66.073		
- oltre 12 mesi			
		66.073	
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	1.622.030		1.687.440
- oltre 12 mesi			
		1.622.030	1.687.440
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			
- oltre 12 mesi			
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	405.347		555.908
- oltre 12 mesi			
		405.347	555.908
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	130.288		3.158
- oltre 12 mesi			
		130.288	3.158
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	11.221.603		12.242.637
- oltre 12 mesi	16.977.978		19.031.249
		28.199.581	31.273.886
Totale debiti		31.234.593	34.497.405
E) Ratei e risconti			
- aggio sui prestiti			
- vari			
Totale passivo		39.894.062	43.000.018
Conti d'ordine		31/12/2007	31/12/2006

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

1) Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	31.154.136	25.868.554
2) Sistema improprio degli impegni		
3) Sistema improprio dei rischi		
4) Raccordo tra norme civili e fiscali		
Totale conti d'ordine	31.154.136	25.868.554

Conto economico	31/12/2007	31/12/2006
------------------------	-------------------	-------------------

A) Valore della produzione

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.908.645	11.812.475
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti		
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	312.679	173.579
- contributi in conto esercizio	165.739	240.531
- contributi in conto capitale (quote esercizio)		
	<u>478.418</u>	<u>414.110</u>

Totale valore della produzione	12.387.063	12.226.585
---------------------------------------	-------------------	-------------------

B) Costi della produzione

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	64.478	62.881
7) Per servizi	6.854.401	6.736.322
8) Per godimento di beni di terzi	41.664	27.488
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	2.050.442	2.026.870
b) Oneri sociali	659.684	643.301
c) Trattamento di fine rapporto	114.591	117.438
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi	36.296	46.703
	<u>2.861.013</u>	<u>2.834.312</u>
10) Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	148.488	41.519
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	95.684	93.212
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	620.498	598.018
	<u>864.670</u>	<u>732.749</u>

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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>	1.925.842	1.829.202
Totale costi della produzione	12.612.068	12.222.954
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)	(225.005)	3.631
C) Proventi e oneri finanziari		
15) <i>Proventi da partecipazioni:</i>		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- altri		
16) <i>Altri proventi finanziari:</i>		
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	908.872	718.997
		908.872
		718.997
		908.872
		718.997
17) <i>Interessi e altri oneri finanziari:</i>		
- da imprese controllate		
- da imprese collegate		
- da controllanti		
- altri	29.091	31.093
		29.091
		31.093
17-bis) <i>Utili e Perdite su cambi</i>		
Totale proventi e oneri finanziari	879.781	687.904
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
18) <i>Rivalutazioni:</i>		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

19) Svalutazioni:		
a) di partecipazioni		
b) di immobilizzazioni finanziarie		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante		
<hr/>		
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie		
E) Proventi e oneri straordinari		
20) Proventi:		
- plusvalenze da alienazioni	1.540	4.505
- varie	485.937	157.274
	<hr/>	<hr/>
		487.477
		<hr/>
		161.779
21) Oneri:		
- minusvalenze da alienazioni		3.048
- imposte esercizi precedenti		
- varie	594.699	230.157
	<hr/>	<hr/>
		594.699
		<hr/>
		233.205
Totale delle partite straordinarie		(107.222)
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		547.554
		620.109
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
a) Imposte correnti	380.210	479.978
b) Imposte differite (anticipate)	260	(125)
	<hr/>	<hr/>
		380.470
		<hr/>
		479.853
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		167.084
		140.256

Presidente del Consiglio di amministrazione
BIRICOTTI ANNAMARIA

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 31/12/2007

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.

Eventuale appartenenza a un Gruppo

La società non appartiene ad alcun Gruppo

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio.

In data 21/11/2007 è stato rinnovato il Consiglio di Amministrazione a seguito di modifica statutaria con riduzione del numero dei membri da sette a cinque ed accoglimento delle linee guida approvate dal Comune di Livorno per le società partecipate e controllate.

In data 19 giugno 2007 l'Azienda ha conseguito la certificazione per la qualità ISO 9001:2000 da parte di Dasa Register società accreditata dal Sincert.

Nel corso dell'anno è stata effettuata la rilevazione biennale della situazione reddituale degli utenti in seguito alla quale con decorrenza 1 gennaio 2008 saranno rideterminati i canoni di locazione degli alloggi.

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.

Criteri di valutazione

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2007 non si discostano

dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi e fatte salve le variazioni derivanti dall'applicazione dei nuovi principi introdotti dal decreto legislativo n. 6/2003 recante la riforma del diritto societario.

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.

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 costi di impianto e di ampliamento, i costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale e sono ammortizzati in un periodo di 5 esercizi.

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.

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:

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

Per i fabbricati riguardanti i fondi commerciali si è ritenuto opportuno di non effettuare ammortamenti, conformemente all'esercizio precedente, in quanto nella perizia di stima per il conferimento della ex Ater sono stati adottati criteri estremamente prudenziali. Di fatto l'attuale andamento al rialzo del mercato annulla l'effetto di invecchiamento degli immobili in questione.

Si è ritenuto invece opportuno procedere all'ammortamento dell'immobile adibito a sede dell'Azienda.

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Le operazioni di locazione finanziaria sono rappresentate in bilancio secondo il metodo patrimoniale, contabilizzando a conto economico i canoni corrisposti secondo il principio di competenza. In apposita sezione della nota integrativa sono fornite le informazioni complementari previste dalla legge relative alla rappresentazione dei contratti di locazione finanziaria secondo il metodo finanziario.

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.

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.

Titoli

Non vi sono titoli immobilizzati

Partecipazioni

Non vi sono partecipazioni in imprese controllate e collegate

Azioni proprie

Non vi sono azioni proprie iscritte nelle immobilizzazioni

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.

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 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.

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.

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	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Dirigenti	3	3	
Impiegati	52	48	4
Operai			
Altri	9	4	5
	64	55	9

La voce altri include n. 5 contratti a progetto per l'aggiornamento biennale dei dati reddituali dell'utenza cui consegue la revisione dei canoni di locazione ai sensi della

L.R.96/96.

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

Attività

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Non ve ne sono.

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
505.046	121.492	383.554

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Descrizione costi	Valore 31/12/2006	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2007
Impianto e ampliamento	33.164			16.582	16.582
Ricerca, sviluppo e pubblicità		384.198		76.840	307.358
Diritti brevetti industriali	83.228	147.844		54.337	176.735
Concessioni, licenze, marchi	5.100			729	4.371
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Altre					
Arrotondamento					
	121.492	532.042		148.488	505.046

L'incremento di € 384.198 per ricerca e sviluppo riguarda gli oneri sostenuti per la rilevazione del patrimonio Erp e non Erp relativa al Progetto Atlante. L'incremento di € 147.844 per diritti e brevetti comprende, tra le altre voci, il costo per il software sul Progetto Atlante per € 94.892 e l'applicativo informatico per l'archiviazione ottica sostitutiva dei documenti fiscali per €18.891.

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

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

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Descrizione costi	Costo storico	Fondo amm.to	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore netto
Impianto ampliamento	49.746	16.582			33.164
Ricerca, sviluppo e pubblicità					
Diritti brevetti industriali	107.437	24.209			83.228
Concessioni, licenze, marchi	5.828	728			5.100
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Altre					
Arrotondamento					
	163.011	41.519			121.492

Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di ricerca, di sviluppo e costi di pubblicità

Si indica qui di seguito la composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di ricerca, di sviluppo e costi di pubblicità iscritti con il consenso del Collegio Sindacale.

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Valore 31/12/2006	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2007
Costituzione	33.165			16.582	16.583
Trasformazione					
Fusione					
Aumento capitale sociale					
Altre variazioni atto costitutivo					
	33.164			16.582	16.582

Si tratta degli oneri sostenuti dalla società per la sua costituzione (spese notarili, pareri sul nuovo assetto giuridico e fiscale, piano di impresa correlato alla stessa costituzione).

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2007	14.995.098	Saldo al 31/12/2006	14.634.510	Variazioni	360.588
---------------------	------------	---------------------	------------	------------	---------

Terreni e fabbricati

Descrizione	Importo		
Costo storico	14.716.518		
Rivalutazione monetaria			
Rivalutazione economica			
Ammortamenti esercizi precedenti	(150.536)		
Svalutazione esercizi precedenti			
Saldo al 31/12/2006	14.565.982	di cui terreni	341.808
Acquisizione dell'esercizio	430.687		
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	(70.967)		
Saldo al 31/12/2007	14.925.702	di cui terreni	341.808

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.

Altri beni

Descrizione	Importo
Costo storico	123.034
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(54.506)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2006	68.528
Acquisizione dell'esercizio	25.585
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	(24.717)
Saldo al 31/12/2007	69.396

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si precisa che non sono intervenute nel corso dell'esercizio rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al	31/12/2007	Saldo al	31/12/2006	Variazioni
	12.073		13.942	(1.869)

Crediti

Descrizione	31/12/2006	Incremento	Decremento	31/12/2007
Imprese controllate				
Imprese collegate				
Imprese controllanti				
Altri	13.942		1.869	12.073
Arrotondamento				
	13.942		1.869	12.073

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

La ripartizione dei crediti al 31/12/07 secondo l'area geografica interessa esclusivamente la Provincia di Livorno

Altri titoli

Non ve ne sono.

Azioni proprie

Non ve ne sono

Informazioni relative alle immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al fair value

Non esistono immobilizzazioni finanziarie che hanno necessitato di una valutazione al 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	31/12/2007	Saldo al	31/12/2006	Variazioni
	15.958.570		14.802.801	1.155.769

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso clienti	6.783.776	5.111.340		11.895.116
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso controllanti				
Per crediti tributari	602.741			602.741
Per imposte anticipate		201.737		201.737
Verso altri	2.291.914	967.062		3.258.976
Arrotondamento				
	9.678.431	6.280.139		15.958.570

Il saldo è così suddiviso in relazione a operazioni che prevedono l'obbligo di retrocessione a termine (articolo 2427, primo comma, n. 6-ter, C.c.).

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 € 9.907.899 (al lordo della svalutazione dei crediti);
- crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari per €6.050.302 di cui esigibili nel corso dell'esercizio 2007 €938.962;
- fatture da emettere per €1.266.859.

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.

I crediti per canoni di locazione e servizi a rimborso sono ridotti mediante lo stanziamento di un fondo svalutazione crediti ammontante, all'esercizio precedente, ad € 4.987.994; al 31/12/2007 si è ritenuto opportuno procedere ad una ulteriore svalutazione dei crediti pari a €620.498 allo scopo di avvicinare i crediti, nel rispetto del principio della prudenza, al valore di presumibile realizzazione.

Nel corso dell'esercizio 2007 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 un importo complessivo di € 278.547; tale perdita è stata ripianata attraverso l'utilizzo del relativo 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
-------------	--	---	--------

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Saldo al 31/12/2006	4.987.994	4.987.994
Utilizzo nell'esercizio	278.547	278.547
Accantonamento esercizio	620.498	620.498
Saldo al 31/12/2007	5.329.945	5.329.945

Tra i crediti verso assegnatari per canoni di locazione l'importo di € 287.855 è stato valutato da Casalp per i casi accertati con il Comune di Livorno ritenuti socialmente rilevanti; l'importo comprende i casi di applicazione del canone sanzionatorio, gli interessi di mora e le sanzioni per ritardato pagamento ed è relativo al periodo 01/04/2004-31/12/2007.

I crediti per imposte anticipate derivano dall'apporto di A.T.E.R. e sono stati calcolati per tenere conto del beneficio fiscale (IRES) latente nei fondi rischi conferiti alla società come componenti passive non dedotte (fondi tassati).

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.

III. Attività finanziarie

Non ve ne sono.

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
8.302.353	13.316.989	(5.014.636)

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006
Depositi bancari e postali	8.302.353	13.316.989
Assegni		
Denaro e altri valori in cassa		
Arrotondamento		
	8.302.353	13.316.989

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

La sensibile riduzione rispetto all'esercizio precedente è influenzata dai consistenti versamenti in contabilità speciale (presso la Banca d'Italia) che sono stati effettuati in corso d'anno per € 5.870.248 relativamente agli incassi derivanti dalla vendita degli alloggi ex Legge 560/93 e per € 829.626 per il debito determinato in base all'1% del monte canoni ai sensi della L.R. 96/96.

D) Ratei e risconti

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
120.922	110.284	10.638

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 31/12/2007, 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 gestione automezzi assicurazioni gestione sistema informativo Altri di ammontare non apprezzabile	1.936 100.200 3.400 15.386 120.922

Passività**A) Patrimonio netto**

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
8.087.334	7.920.247	167.087

Descrizione	31/12/2006	Incrementi	Decrementi	31/12/2007
Capitale	6.000.000			6.000.000
Riserva da sovrapprezzo az.				
Riserve di rivalutazione				
Riserva legale	7.493	7.013		14.506
Riserve statutarie				
Riserve per azioni proprie in portafoglio				
Altre riserve				
Riserva straordinaria	29.585	133.243		162.828
Versamenti in conto capitale				
Versamenti conto copertura perdita				
Fondo contributi in conto capitale art. 55 T.U.				
Riserva per amm.ti anticipati art. 67 T.U.				
Fondi riserve in sospensione di imposta				
Riserve da conferimenti agevolati				
Riserve di cui all'art. 15 d.l. 429/1982				
Fondi plusvalenze (legge168/1982)				
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993				
Riserva non distribuibile ex art. 2426				
Riserva per conversione / arrotondamento in Euro	(2)	3		1
Fondo asseverazione	259.358			259.358
Riserva da conferimento	1.483.557			1.483.557
Conto personalizzabile				
Altre .				
Arrotondamento .				

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Utili (perdite) portati a nuovo	140.256	167.084	140.256	167.084
Utile (perdita) dell'esercizio	7.920.247	307.343	140.256	8.087.334

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	1000200	6
Azioni Privilegiate		
Azioni A Voto limitato		
Azioni Prest. Accessorie		
Azioni Godimento		
Azioni A Favore prestatori di lavoro		
Azioni senza diritto di voto		
Quote		
Totale	1000200	

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	14.506	B			
Riserve statutarie		A, B			
Riserva per azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve	1.905.744	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

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

- Composizione della voce Riserve di rivalutazione. Non ve ne sono
- Composizione della voce Riserve statutarie Non ve ne sono .

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al	31/12/2007	Saldo al	31/12/2006	Variazioni
	305.716		315.000	(9.284)

Descrizione	31/12/2006	Incrementi	Decrementi	31/12/2007
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte, anche differite				
Altri	315.000		9.284	305.716
Arrotondamento				
	315.000		9.284	305.716

Si tratta in particolare di un fondo conferito da Ater per coprire spese e perdite che potrebbero verificarsi in futuro per cause riconducibili alla ex Ater allo scopo di fronteggiare possibili passività di natura legale, ivi compresa la scarsa recuperabilità delle spese di giudizio afferenti il recupero della morosità.

Nel corso dell'esercizio 2007 è stato utilizzato per € 9.284 per recuperare le spese sostenute per una causa iniziata dalla ex Ater.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al	31/12/2007	Saldo al	31/12/2006	Variazioni
	266.419		267.366	(947)

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2006	Incrementi	Decrementi	31/12/2007
TFR, movimenti del periodo	262.924	114.591	116.626	260.889

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2007 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

D) Debiti

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

Saldo al	31/12/2007	Saldo al	31/12/2006	Variazioni
	31.234.593		34.497.405	(3.262.812)

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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	172.328	638.946		811.274
Acconti	66.073			66.073
Debiti verso fornitori	1.622.030			1.622.030
Debiti costituiti da titoli di credito				
Debiti verso imprese controllate				
Debiti verso imprese collegate				
Debiti verso controllanti				
Debiti tributari	405.347			405.347
Debiti verso istituti di previdenza	130.288			130.288
Altri debiti	11.221.603	16.977.978		28.199.581
Arrotondamento				
	13.617.669	17.616.924		31.234.593

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 € 800.171 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 iscriverne nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES pari a Euro 265.379, e debiti per imposta IRAP pari a Euro 114.831.

La voce altri debiti, suddivisa a seconda della scadenza degli stessi, comprende principalmente: il debito verso i Comuni della Provincia per il canone concessorio di competenza dell'esercizio 2007 e da conguagliare come previsto dal contratto di servizio, nel mese di febbraio 2008, pari a € 191.124, i debiti verso gli assegnatari e i cessionari per le somme versate in attesa di contratto riguardanti le cessioni degli alloggi ai sensi della Lg. 560/93, per € 1.363.670; il debito verso la Gestione Speciale per € 23.050.688 che al suo interno, come voci principali, comprende: i rientri destinati ai sensi dell'art. 25 della Lg. 513/77 tra cui lo 0,50% del valore locativo degli alloggi per €5.627.627, di cui €3.373.586 quale debito maturato dalla ex Ater al 31/03/2003, le somme ricavate dalla cessione degli alloggi ai sensi della L.560/93 per €8.364.164, le rate di ammortamento incassate nel caso di vendite rateizzate per €5.929.952, i debiti per finanziamenti di vari interventi costruttivi per €2.167.136, il debito per le rate di ammortamento scadute per €1.245.597.

Nella suddetta voce altri debiti è incluso anche il debito verso la Regione Toscana per la Gestione Ordinaria per € 183.480, determinato in base all'1% del monte canoni ai sensi della L.R. 96/96 e allo 0,25% sempre del monte canoni ai sensi dell'art. 32 bis della medesima legge. 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.

Nel corso dell'esercizio 2007 si è provveduto al versamento del debito determinato in base all'1% del monte canoni ai sensi della L.R. 96/96 per l'importo di €829.626, di cui €578.929 quale debito maturato al 31/03/2004 dalla ex Ater.

E) Ratei e risconti

Non ve ne sono.

Conti d'ordine

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

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	31.154.136	25.868.554	5.285.582
Sistema improprio degli impegni			
Sistema improprio dei rischi			
Raccordo tra norme civili e fiscali			

I conti d'ordine accolgono nell'attivo l'ammontare pari a € 31.154.136 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.

Accolgono anche €7.761 pari alla somma dei canoni ancora da corrispondere e del prezzo pattuito in merito ai contratti di leasing finanziario stipulati.

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

12.387.063	12.226.585	160.478
------------	------------	---------

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	11.908.645	11.812.475	96.170
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	478.418	414.110	64.308
	12.387.063	12.226.585	160.478

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi sono così ripartiti:
 canoni di locazione su alloggi di ERP di competenza dell'esercizio 2007 per € 9.253.949; canoni relativi ai fondi commerciali di proprietà della società per € 773.838, canoni per alloggi di proprietà € 7.984, compensi per amministrazione degli stabili per € 466.208; corrispettivi derivanti dal rimborso delle spese di manutenzione agli stabili € 456.906; corrispettivi tecnici € 911.879; affitti delle aree € 37.881.
 La voce altri ricavi e proventi comprende, tra gli altri, i contributi in conto esercizio relativi al contributo in conto interessi ricevuto su mutui con il M.P.S. per € 165.739.

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
12.612.068	12.222.954	389.114

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	64.478	62.881	1.597
Servizi	6.854.401	6.736.322	118.079
Godimento di beni di terzi	41.664	27.488	14.176
Salari e stipendi	2.050.442	2.026.870	23.572
Oneri sociali	659.684	643.301	16.383
Trattamento di fine rapporto	114.591	117.438	(2.847)
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	36.296	46.703	(10.407)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	148.488	41.519	106.969
Ammortamento immobilizzazioni materiali	95.684	93.212	2.472
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante	620.498	598.018	22.480
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	1.925.842	1.829.202	96.640
	12.612.068	12.222.954	389.114

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

- Nelle spese per servizi, ammontanti a € 6.854.401, le voci più rilevanti riguardano:
- spese di amministrazione degli alloggi per € 522.159;

- spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi per € 3.354.297*;
- spese per interventi edilizi per € 286.129;
- canone concessorio per € 2.102.152.

Costi per il godimento di beni di terzi.

La voce, pari a €41.664, comprende i canoni leasing di competenza dell'esercizio 2007 relativi all'affitto dei computers per l'intera struttura. Più avanti si forniscono le informazioni relative ai contratti stipulati

Costi per il personale

La voce, pari a €2.861.013, 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.

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 € 620.498.

Oneri diversi di gestione

In tale voce gli importi più rilevanti sono riferibili a:

- perdite per rientri da accreditare alla Gestione Speciale per €625.394 che riguarda lo 0,50% del valore locativo calcolato sugli immobili gestiti;
- perdite per rientri a favore della Regione per €115.674 corrispondente allo 1% e allo 0,25% del monte canoni;
- imposta di registro per €254.638;
- ICI per €111.208;
- IVA indetraibile per €561.441.

* La spesa, costantemente monitorata, ha assunto per l'anno 2007 un carattere del tutto eccezionale reso possibile dalle risorse straordinarie derivanti dai corrispettivi tecnici conseguenti alla conclusione della fase progettuale dei programmi finanziati con i fondi "Contratto di Quartiere II" in Livorno e Piombino. Di fatto la vetustà del patrimonio gestito richiederebbe un fabbisogno di risorse da destinare alla manutenzione decisamente superiore alle risorse effettivamente disponibili e derivanti dall'ERP.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
879.781	687.904	191.877

Descrizione	31/12/2007	31/12/2006	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	908.872	718.997	189.875
(Interessi e altri oneri finanziari)	(29.091)	(31.093)	2.002
Utili (perdite) su cambi			
	879.781	687.904	191.877

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni					
Interessi su titoli					
Interessi bancari e postali				480.000	480.000
Interessi su finanziamenti					
Interessi su crediti commerciali					
Altri proventi				428.871	428.871
Arrotondamento				1	1
				908.872	908.872

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					
Interessi fornitori				178	178
Interessi medio credito					
Sconti o oneri finanziari				28.912	28.912
Interessi su finanziamenti					
Ammortamento disaggio di emissione obbligazioni					
Altri oneri su operazioni finanziarie					
Accantonamento al fondo rischi su cambi					
Arrotondamento				1	1
				29.091	29.091

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Non ve ne sono.

E) Proventi e oneri straordinari

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

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
(107.222)	(71.426)	(35.796)

Descrizione	31/12/2007	Anno precedente	31/12/2006
Plusvalenze da alienazioni	1.540	Plusvalenze da alienazioni	4.505
Varie	485.937	Varie	157.274
Totale proventi	487.477	Totale proventi	161.779
Minusvalenze		Minusvalenze	(3.048)
Imposte esercizi		Imposte esercizi	
Varie	(594.699)	Varie	(230.157)
Totale oneri	(594.699)	Totale oneri	(233.205)
	(107.222)		(71.426)

Tra i proventi e gli oneri straordinari sono iscritti gli effetti derivanti dallo storno e dalle rettifiche di valore relativi agli esercizi precedenti .

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
380.470	479.853	(99.383)

Imposte	Saldo al 31/12/2007	Saldo al 31/12/2006	Variazioni
Imposte correnti:	380.210	479.978	(99.768)
IRES	265.379	341.720	(76.341)
IRAP	114.831	138.258	(23.427)
Imposte sostitutive			
Imposte differite (anticipate)	260	(125)	385
IRES	260	(110)	370
IRAP		(15)	15
	380.470	479.853	(99.383)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Fiscalità differita / anticipata

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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.

Si è inoltre provveduto al ricalcolo delle imposte differite/anticipate per effetto della riduzione delle aliquote Ires e Irap operata dalla Finanziaria 2008 a partire dal prossimo esercizio.

Sono state iscritte imposte anticipate per Euro 236, derivanti da spese di rappresentanza riportabili dell'esercizio di Euro 1.761, sussistendo le condizioni richieste dai principi contabili per la contabilizzazione del beneficio fiscale futuro, in particolare la ragionevole certezza che nel futuro la società conseguirà imponibili fiscali tali da consentire l'assorbimento di tali perdite.

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	547.554	
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:	0	
nessuna		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Spese di rappresentanza	1.761	+581
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Spese di rappresentanza	1.128	-372
Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi		
nessuna	0	0
Imponibile fiscale	803.547	209
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		265.379

Determinazione dell'imponibile IRAP

	Descrizione	Valore	Imposte
	Differenza tra valore e costi della produzione	3.256.506	
	Costi non rilevanti ai fini IRAP	-555.226	
	Ricavi non rilevanti ai fini IRAP		
		2.701.280	
	Onere fiscale teorico (%)	4,25	114.804
	Differenza temporanea deducibile in esercizi successivi:		
Ai	Spese di rappresentanza	2.201	+94
S	Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
	Spese di rappresentanza	1.568	-67
	Imponibile Irap	2.701.912	27
	IRAP corrente per l'esercizio	4,25	114.831

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

La società ha in essere n. 2 contratti di locazione finanziaria per i principali dei quali, ai sensi dell'articolo 2427, primo comma, n. 22, C.c. si forniscono le seguenti informazioni:

contratto di leasing n. 434744/1 del 20/04/2006

durata del contratto di leasing anni (mesi) 36
 bene utilizzato computers;
 costo del bene in Euro 12.452;
 Valore attuale delle rate di canone non scadute Euro 5.042;
 Onere finanziario effettivo attribuibile ad esso e riferibile all'esercizio Euro 517;

contratto di leasing n. 434744/2 del 20/06/2006
 durata del contratto di leasing anni (mesi) 30
 bene utilizzato computers;
 costo del bene in Euro 1.350;
 Valore attuale delle rate di canone non scadute Euro 579;
 Onere finanziario effettivo attribuibile ad esso e riferibile all'esercizio Euro 69;

contratto di leasing n. 434744/3 del 20/10/2006
 durata del contratto di leasing anni (mesi) 30
 bene utilizzato computers;
 costo del bene in Euro 4.084;
 Valore attuale delle rate di canone non scadute Euro 1.961;
 Onere finanziario effettivo attribuibile ad esso e riferibile all'esercizio Euro 292;

Conformemente alle indicazioni fornite dal documento OIC 1 - I PRINCIPALI EFFETTI DELLA RIFORMA DEL DIRITTO SOCIETARIO SULLA REDAZIONE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO, nella tabella seguente sono fornite le informazioni sugli effetti che si sarebbero prodotti sul Patrimonio Netto e sul Conto Economico rilevando le operazioni di locazione finanziaria con il metodo finanziario rispetto al criterio cosiddetto patrimoniale dell'addebito al Conto Economico dei canoni corrisposti.

Attività

a) Contratti in corso

Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente, al netto degli ammortamenti complessivi pari a Euro alla fine dell'esercizio precedente
 + Beni acquisiti in leasing finanziario nel corso dell'esercizio 17.887
 - Beni in leasing finanziario riscattati nel corso dell'esercizio
 - Quote di ammortamento di competenza dell'esercizio
 + / - Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario
 Beni in leasing finanziario al termine dell'esercizio, al netto degli ammortamenti complessivi pari a Euro 17.887

b) Beni riscattati

Maggior valore complessivo dei beni riscattati, determinato secondo la metodologia finanziaria, rispetto al loro valore netto contabile alla fine dell'esercizio

c) Passività

Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente (di cui scadenti nell'esercizio successivo Euro scadenti da 1 a 5 anni Euro e Euro scadenti oltre i 5 anni)
 + Debiti impliciti sorti nell'esercizio 17.887
 - Riduzioni per rimborso delle quote capitale 17.887
 - Riduzioni per riscatti nel corso dell'esercizio
 Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio (di cui scadenti nell'esercizio successivo Euro scadenti da 1 a 5 anni Euro e Euro scadenti oltre i 5 anni)

d) Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio (a+b-c) 17.887

e) Effetto netto fiscale

f) Effetto sul Patrimonio Netto alla fine dell'esercizio (d-e) 17.887

L'effetto sul Conto Economico può essere così rappresentato
 Storno di canoni su operazioni di leasing finanziario

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Rilevazione degli oneri finanziari su operazioni di leasing finanziario	(17.887)
Rilevazione di	
- quote di ammortamento	
- su contratti in essere	
- su beni riscattati	
- rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario	
Effetto sul risultato prima delle imposte	17.887
Rilevazione dell'effetto fiscale	
Effetto sul risultato d'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario	17.887

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	127.426
Collegio sindacale	54.958

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
BIRICOTTI ANNAMARIA

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2007

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2007 riporta un risultato positivo pari a Euro 167.084.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Casa Livorno e Provincia (Casalp) S.p.A. è nata il 1 aprile 2004, in attuazione della L.R.T. n. 77/98 che ha provveduto a regolamentare il settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica (REP), dopo lo scioglimento delle A.T.E.R. (Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale).

I Comuni della Provincia di Livorno, riuniti nel LODE (Livello ottimale d'esercizio), hanno convenuto di sviluppare, tramite la costituzione di una Società per azioni a totale capitale pubblico, le seguenti attività:

- amministrazione, gestione, manutenzione, recupero del patrimonio di ERP e nuove costruzioni sulla base del contratto di servizio stipulato tra il LODE LIVORNESE ed il soggetto gestore il 3 marzo 2005;
- interventi di recupero e di ristrutturazione urbanistica;
- interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi destinati alla vendita e/o al mercato delle locazioni a canone concordato;
- attività strumentali alla realizzazione dei compiti indicati.

La Società, a partecipazione totalmente pubblica, dei venti Comuni della Provincia, si configura come braccio operativo delle Amministrazioni Comunali per la gestione del servizio pubblico.

Pur essendo un ente di diritto privato, la società è soggetta ai vincoli della legislazione Erp e degli appalti pubblici.

L'equilibrio economico, dunque, è fortemente condizionato, da un lato, da entrate di ridotta entità derivanti dall'applicazione di norme nazionali e regionali che mirano alla tutela di categorie economicamente svantaggiate, dall'altro lato, da uscite determinate dai costi di mercato ai quali si aggiunge il complesso degli oneri destinati alla P.A. che assorbe oltre il 41% del complesso delle risorse disponibili. Ciò genera effetti particolarmente negativi sulla manutenzione del patrimonio che per la sua vetustà presenta esigenze cui è possibile rispondere solo parzialmente.

Il sistema ERP, "povero" per sua natura, manifesta, nel suo funzionamento, difficoltà derivanti dal fatto che le normative vigenti riducono quasi esclusivamente all'autofinanziamento le prospettive di sviluppo del sistema stesso:

- i nuovi investimenti e la manutenzione straordinaria del patrimonio esistente sono finanziati

- principalmente con il ricavato dalla alienazione di alloggi che, per contro, produce una progressiva riduzione del numero di alloggi disponibili;
- i fondi nazionali, regionali e provinciali che finanziano il sistema ERP sono alimentati dai canoni di locazione che, viceversa, non garantiscono l'equilibrio economico finanziario del sistema stesso;
 - la morosità incomprimibile legata ad alcune categorie sociali cui l'Erp è naturalmente destinata riduce ulteriormente le entrate da canoni di locazione.

A fronte di tali criticità e della prevista ulteriore riforma del sistema di gestione del comparto regionale di ERP, Casalp si sta attrezzando:

- sul piano organizzativo, mediante moderni sistemi di programmazione, controllo e valutazione della gestione aziendale;
- sul piano operativo, attraverso modelli informatizzati di monitoraggio del patrimonio esistente;
- sul piano della programmazione, con iniziative capaci di intergere l'ERP con interventi di edilizia sociale.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che l'attività viene svolta nella sede di Livorno.

Andamento della gestione

Andamento generale dell'attività.

La missione di Casalp, sintetizzabile nello slogan "Fare impresa per fare sociale", si sostanzia nella erogazione di servizi rivolti al settore abitativo, prioritariamente, all'Edilizia Residenziale Pubblica, ma anche al mercato delle abitazioni. Si tratta di servizi di amministrazione e gestione immobiliare, progettazione e direzione lavori di manutenzione, recupero, realizzazione di nuovi alloggi.

Permane nei Comuni del Lode livornese il problema della carenza strutturale di alloggi in locazione a prezzi accessibili per la maggior parte della cittadinanza, sempre più impoverita e destabilizzata da una crescente precarizzazione del lavoro e dalla mancanza di certezze per il futuro.

Tale problema si associa a quello derivante dalla nuova tipologia dei nuclei familiari, tendenzialmente indirizzati alla creazione di monofamiglie.

Aumentano, poi, le richieste delle giovani coppie che non riescono ad acquistare un alloggio sul mercato, mentre si fanno più articolate le problematiche legate agli anziani che, sempre più spesso, vivendo da soli, hanno bisogno di una rete sinergica di interventi che chiama in causa sia i servizi sanitari che quelli sociali.

Per fronteggiare i problemi abitativi presenti nella Provincia Casalp sta sviluppando i seguenti programmi:

- Ø **un programma** che prevede la realizzazione di n. **385 alloggi di ERP** e la **ristrutturazione di n. 32 ulteriori alloggi** di cui:
 - ✓ n. **247 in corso di realizzazione:**
 - 12 alloggi a Campiglia,
 - 12 alloggi in Via Giordano Bruno a Livorno,
 - 117 alloggi nel quartiere Shangay a Livorno,
 - 55 alloggi nel quartiere Scopaia a Livorno,
 - 12 alloggi a Piombino Poggetto Cotone,
 - 27 alloggi a Vada,
 - 12 alloggi a Cecina in San Pietro in Palazzi
 - ✓ n. **18 alloggi a Cecina in fase di esecuzione avanzata**
 - ✓ **è in fase di consegna anche** la scuola in Via Stenone, Livorno, realizzata in attuazione di intese con il Comune di Livorno
 - ✓ **n. 120 alloggi in fase di attuazione del Contratto di Quartiere II :**

- n. 60 alloggi a Piombino di cui sono già stati aggiudicati i lavori ;
 - n. 60 alloggi a Livorno già progettati ed in attesa di appalto.
- ✓ **n. 32 alloggi da ristrutturare** sulla base delle risorse rese disponibili dal Decreto Legge 159/2007 per la realizzazione del programma straordinario di Edilizia Residenziale Pubblica
- n. 25 in Via della Padula nel Comune di Livorno (è in fase di verifica la possibilità di rendere più significativo numericamente l'intervento di ristrutturazione);
 - n. 4 alloggi nel Comune di Piombino;
 - n. 3 alloggi da ristrutturare nel Comune di Rosignano

Ø Un **programma** che prevede la **realizzazione** di n. **129 alloggi extra ERP**:

- ✓ **N. 83 in corso di realizzazione**, di cui:
- 45 alloggi a Collesalvetti,
 - 26 alloggi a Livorno edificio La Marmora,
 - 12 alloggi a Piombino in Via Landi,
- ✓ **n. 46 alloggi in corso di programmazione** di cui:
- 30 alloggi a Livorno nell'ambito del contratto di Quartiere II,
 - 12 alloggi a Marciana Marina,
 - 4 fondi commerciali da trasformare in alloggi a Piombino.
- ✓ **E' in corso di recupero inoltre l'intero immobile denominato ex-Commissariato, sito in Livorno/Shangay di proprietà Casalp, concesso in parte in locazione alla UISP Provinciale e in parte da concedere alla Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno;**

Sono in corso di definizione inoltre ulteriori intese con i Comuni di Portoferraio, Cecina e Rosignano.

Prosegue, inoltre, l'altra attività strategica attuativa del piano d'impresa volta a rispondere al grande fabbisogno di **riqualificazione e recupero** del patrimonio esistente per migliorare la vivibilità.

E' in corso di progettazione e realizzazione un **programma di interventi di Manutenzione Straordinaria di € 5.300.000** relativi al piano operativo di reinvestimento approvato dal Lode Livornese .

Nel quadro delle iniziative di recupero e risanamento dei Quartieri Nord della città, Casalp ha proposto al Comune di Livorno intese per interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia in zona Fiorentina attraverso la demolizione e la ricostruzione di alloggi, nonché la costruzione di alloggi da destinare all'ERP, alla vendita o all'affitto a canone concordato in Via Dodoli in area di proprietà di Casalp. Per l'avvio di tali programmi occorre siano assunti gli atti urbanistici necessari.

Casalp è inoltre impegnata in un **programma graduale di riqualificazione energetica del patrimonio abitativo pubblico**. A questo fine, si è attuato un intervento formativo rivolto al personale tecnico e sono in corso iniziative volte a progettare e realizzare alcuni primi interventi sperimentali sul patrimonio esistente.

Sviluppare iniziative di questo tipo significa creare prospettive di lavoro per le imprese capaci di produrre innovazione tecnologica, oltre a realizzare condizioni di risparmio per le famiglie assegnatarie di alloggi gestiti dalla Società, nonché condizioni di maggiore comfort.

La distribuzione delle risorse Erp.

Relativamente all'anno 2007, le condizioni operative descritte che determinano l'andamento dei flussi di entrata ed uscita della Società hanno reso possibile la seguente distribuzione delle risorse provenienti dall'ERP:

- spese per il personale 30,92%;
- trasferimenti alla P.A. (imposte e tasse, fondi per l'Erp, canone concessorio) 40,74%;
- spese di amministrazione 5,64%;
- spese di manutenzione 36,25%.

La somma delle percentuali eccede il 100% (113,55%). Ciò rende evidente che il monte canoni di locazione non è sufficiente a coprire le spese suddette. L'equilibrio del bilancio è, pertanto, reso possibile grazie alle risorse derivanti da altre attività aziendali come specificato più avanti.

La spesa per il personale

Le spese per il personale non subiscono apprezzabili variazioni rispetto all'esercizio precedente.

Principali dati economici

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

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
Ricavi netti	11.908.645	11.812.475	96.170
Costi esterni	9.506.883	9.253.911	252.972
Valore Aggiunto	2.401.762	2.558.564	(156.802)
Costo del lavoro	2.861.013	2.834.312	26.701
Margine Operativo Lordo	(459.251)	(275.748)	(183.503)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	244.172	134.731	109.441
Risultato Operativo	(703.423)	(410.479)	(292.944)
Proventi diversi	478.418	414.110	64.308
Proventi e oneri finanziari	879.781	687.904	191.877
Risultato Ordinario	654.776	691.535	(36.759)
Componenti straordinarie nette	(107.222)	(71.426)	(35.796)
Risultato prima delle imposte	547.554	620.109	(72.555)
Imposte sul reddito	380.470	479.853	(99.383)
Risultato netto	167.084	140.256	26.828

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 secondo anno di sviluppo del controllo di gestione per centri di costo conferma il trasferimento a favore dell'Erp di 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.

Il risultato che ne è derivato è riassunto nella seguente tabella:

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

IMMOBILI ERP	MANUTENZIONE			AMMINISTRAZIONE			RISULTATO GESTIONE	RISULTATO GESTIONE / TOT. RICAVI	
	RICAVI	COSTI	RISULTATO	RICAVI	COSTI				RISULTATO
					Altri Costi	Can.conc. - Imp. E Tasse F.do ERP - Sval. Cred.			
SOMMA ALGEBRICA	599.485	3.406.948	-2.807.463	10.907.884	4.381.427	4.861.754	1.664.703	-1.142.760	
IMMOBILI DI PROPRIETA'	MANUTENZIONE			AMMINISTRAZIONE			RISULTATO GESTIONE		
CASA LIVORNO S.P.A.	RICAVI	COSTI	RISULTATO	RICAVI	COSTI	RISULTATO	RISULTATO GESTIONE		
	0	59.597	- 59.597	819.789	355.452	464.337	404.739		
INTERVENTI EDILIZI	RICAVI			COSTI			RISULTATO GESTIONE	Di cui Spese del Personale	
Totali Interventi	883.415			386.269			497.146	239.428	
RISTRUTTURAZIONI E M. STR.	RICAVI			COSTI			RISULTATO GESTIONE	Di cui Spese del Personale	
Totali Interventi	56.070			128.321			- 72.250	86.165	
ALTRI INTERVENTI	RICAVI			COSTI			RISULTATO GESTIONE		
12 ALL VIA LANDI PIOMBINO	17.588			25			17.564		
15 ALL VICARELLO	7.090			25			7.065		
30 ALL COLLESALVETTI	3.545			25			3.520		
GESTIONE FINANZIARIA	RICAVI			COSTI			RISULTATO GESTIONE		
CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.	452.240			178			452.061		
RISULTATO DELLA GESTIONE							167.084		

Come si può vedere dalle tabelle, il risultato complessivo relativo alla gestione per immobili di ERP presenta un saldo di - €1.142.760 che denota una distribuzione sufficientemente uniforme delle risorse tra tutti i Comuni soci.

Con il gettito derivante dai canoni, seppure di livello completamente inadeguato al patrimonio in gestione, si è riusciti far fronte ai costi di amministrazione, alla perdita derivante dall'accantonamento ai fondi per l'ERP, al pagamento del canone concessorio ai Comuni proprietari, a una spesa per manutenzione a livelli superiori con quelli stabiliti nel piano d'impresa.

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	505.046	121.492	383.554
Immobilizzazioni materiali nette	14.995.098	14.634.510	360.588
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	6.280.139	5.753.341	526.798
Capitale immobilizzato	21.780.283	20.509.343	1.270.940
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	6.783.776	6.101.247	682.529
Altri crediti	2.894.655	2.948.213	(53.558)
Ratei e risconti attivi	120.922	110.284	10.638

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Attività d'esercizio a breve termine	9.799.353	9.159.744	639.609
Debiti verso fornitori	1.622.030	1.687.440	(65.410)
Acconti	66.073		66.073
Debiti tributari e previdenziali	535.635	559.066	(23.431)
Altri debiti	11.221.603	12.242.637	(1.021.034)
Ratei e risconti passivi			
Passività d'esercizio a breve termine	13.445.341	14.489.143	(1.043.802)
Capitale d'esercizio netto	(3.645.988)	(5.329.399)	1.683.411
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	266.419	267.366	(947)
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	17.283.694	19.346.249	(2.062.555)
Passività a medio lungo termine	17.550.113	19.613.615	(2.063.502)
Capitale investito	584.182	(4.433.671)	5.017.853
Patrimonio netto	(8.087.334)	(7.920.247)	(167.087)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(626.873)	(797.332)	170.459
Posizione finanziaria netta a breve termine	8.130.025	13.151.250	(5.021.225)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(584.182)	4.433.671	(5.017.853)

Si rileva che nel corso degli esercizi di attività di Casalp, dalla costituzione fino al 31/12/2007, si è verificato un costante incremento del patrimonio netto che alla chiusura dell'esercizio ammonta a €8.087.334.

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2007, era la seguente (in Euro):

	31/12/2007	31/12/2006	Variazione
Depositi bancari	8.302.353	13.316.989	(5.014.636)
Denaro e altri valori in cassa			
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	8.302.353	13.316.989	(5.014.636)
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)	172.328	165.739	6.589
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Debiti finanziari a breve termine	172.328	165.739	6.589
Posizione finanziaria netta a breve termine	8.130.025	13.151.250	(5.021.225)
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	638.946	811.274	(172.328)
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari	(12.073)	(13.942)	1.869
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(626.873)	(797.332)	170.459
Posizione finanziaria netta	7.503.152	12.353.918	(4.850.766)

L'indice di liquidità primaria è pari a 1,33. La situazione finanziaria della società è, dunque, da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,33. Il valore assunto dal Capitale Circolante netto è soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 3,90, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	430.687
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	25.585

Attività di ricerca e sviluppo

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

Il Progetto Qualità.

Il progetto Qualità si è concluso con l'ottenimento della certificazione ISO 9001. Il risultato è stato particolarmente incoraggiante perché conseguito alla prima verifica dell'ente certificatore senza che siano state rilevate non conformità.

Nel corso del 2008 proseguirà il monitoraggio con il primo audit surveillance.

Il Progetto Atlante

CASALP si è dotata di un efficace strumento di programmazione e gestione del patrimonio alloggiativo pubblico particolarmente utile all'efficienza della propria azione, ma anche di quella dei Comuni. Tale strumento denominato Atlante Immobiliare, consente di disporre di dati informatici descrittivi di tutto il patrimonio di ERP, compresi i dati catastali e può essere oggetto di riuso e di utilizzazione da parte delle altre Società di gestione.

Sostanzialmente, il Progetto Atlante rappresenta l'attuazione del programma di informatizzazione della gestione dell'archivio patrimoniale. Il Censimento delle Unità Immobiliari affidato, tramite

procedura di evidenza pubblica, a tecnici abilitati, è in fase conclusiva e se ne prevede il completamento entro il marzo 2008.

Il Bilancio Sociale

Nell'anno 2007 Casalp ha sviluppato i dati di bilancio sociale relativamente al consuntivo dell'esercizio 2006, ripetendo la positiva esperienza di sperimentazione svolta nell'anno precedente. La disponibilità dei dati per gli esercizi 2005 e 2006, unitamente a quella del presente consuntivo 2007, permette alla Società di impegnarsi nella redazione di un bilancio sociale relativo al triennio 2005/2007 per la rendicontazione delle attività già programmate dal piano di impresa approvato nel giugno 2005.

L'U.R.P.

Continua la positiva esperienza dell'URP costituito nella sede di Livorno e presente bisettimanalmente nei Comuni Piombino e Portoferraio. Il programma di rilevazione dei contatti e la tipologia delle richieste consente di valutare l'efficacia reale dell'informazione all'utenza.

Dall'analisi dei dati relativi al 2007, emerge che il numero complessivo dei contatti a Livorno è stato di 6358, con una media giornaliera di 25,2. Principalmente, gli utenti si sono presentati di persona (53%), ma sono in crescita i contatti telefonici (36%, contro il 33 del 2006) e soprattutto quelli via mail che, se nel semestre giugno-dicembre 2006 erano stati il 3%, sono passati successivamente all'11%. La comunicazione via web è stata potenziata anche con l'apertura di una casella di posta elettronica che consente agli assegnatari di mettersi direttamente in contatto con l'URP.

L'analisi dei dati relativi agli sportelli Urp periferici evidenziano 3984 contatti complessivi nel 2007. La media settimanale è di 16,3 contatti per Portoferraio e 25,2 per Piombino.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

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

Informazioni 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

Il Piano di impresa

L'Assemblea dei Soci del 29/02/2008 ha approvato il Piano di Impresa 2008/2010 presentato dal Consiglio di Amministrazione e redatto da Casalp attraverso gli uffici e la Conferenza dei Dirigenti e Quadri.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il disegno strategico dell'Azienda è centrato sui seguenti punti:

✓ **Promuovere iniziative di sostenibilità sociale e ambientale in un rapporto qualificato con i cittadini e con le imprese attraverso:**

- Il miglioramento della gestione degli appalti avviando iniziative volte ad utilizzare il criterio di selezione **dell'offerta economicamente più vantaggiosa**.
- La promozione di **iniziative pubbliche** volte ad evidenziare la **necessità di urgente adeguamento** alle dinamiche dl mercato dei **massimali regionali di costo** delle nuove costruzioni.
- La promozione di interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente anche con iniziative di **miglioramento delle condizioni energetiche degli edifici**
- Il **monitoraggio delle attività di manutenzione ordinaria** in termini di **tempestività e qualità degli interventi** a seguito dell'applicazione dei **contratti"aperti"** .

✓ **Favorire la trasparenza e il miglioramento dei rapporti con gli utenti attraverso:**

- Il **consolidamento delle attività dell'URP**;
- La messa a punto di un **piano di comunicazione con l'utenza** comprendente anche la guida alla lettura della bolletta e l'utilizzo appropriato delle forniture di acqua, energia e gas finalizzate anche al risparmio e alla sicurezza;
- la sperimentazione di iniziative rivolte alla **mediazione sociale**.

Documento programmatico sulla sicurezza

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 recante Codice in materia di protezione dei dati personali, gli amministratori segnalano che il Documento Programmatico sulla Sicurezza, depositato presso la sede sociale e liberamente consultabile, è stato aggiornato in data 27/12/2007.

Destinazione del risultato d'esercizio

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

utile d'esercizio al 31/12/2007	Euro	167.084
5% a riserva legale	Euro	8.354
a riserva straordinaria	Euro	158.730
a dividendo	Euro	

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

Presidente del Consiglio di amministrazione
BIRICOTTI ANNAMARIA

Il sottoscritto Amministratore, tramite apposizione della propria firma digitale, dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società.

Biricotti Annamaria