

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.

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2011

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:

- l'approvazione del nuovo Piano di Impresa per il triennio 2011-2013;
- 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 31/12/2011 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

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

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

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

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

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

Deroghe

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

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

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

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

Materiali

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

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

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

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

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

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

Crediti

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

Debiti

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

Ratei e risconti

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

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

Fondo TFR

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

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate fino al 31 dicembre 2006 a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

Imposte sul reddito

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

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

Riconoscimento ricavi

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

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
	1		
Dirigenti	2	2	
Impiegati	50	52	-2
	52	54	-2

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

Attività**B) Immobilizzazioni****I. Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al	31/12/2011	Saldo al	31/12/2010	Variazioni
----------	------------	----------	------------	------------

211.234

437.850

(226.616)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2010	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2011
Ricerca, sviluppo e pubblicità	300.449			191.002	109.447
Diritti brevetti industriali	106.265	11.146		37.353	80.058
Concessioni, licenze, marchi	2.186	671		728	2.129
Altre	28.950	300		9.650	19.600
	437.850	12.117		238.733	211.234

Riguardo all'incremento di € 11.146 delle spese per diritti brevetti industriali, 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 l'archiviazione ottica sostitutiva.

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
Ricerca, sviluppo e pubblicità	300.449				300.449
Diritti brevetti industriali	106.265				106.265
Concessioni, licenze, marchi	2.186				2.186
Altre	28.950				28.950
	437.850				437.850

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al	31/12/2011	Saldo al	31/12/2010	Variazioni
	24.132.908		23.666.355	466.553

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo	
Costo storico	24.902.047	
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.280.110)	
Saldo al 31/12/2010	23.621.937	di cui terreni 334.248
Acquisizione dell'esercizio	822.797	
Ammortamenti dell'esercizio	(362.214)	
Saldo al 31/12/2011	24.082.520	di cui terreni 334.248

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, abbiamo provveduto a incorporare 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	193.547
Ammortamenti esercizi precedenti	(149.129)
Saldo al 31/12/2010	44.418
Acquisizione dell'esercizio	22.675
Ammortamenti dell'esercizio	(16.705)
Saldo al 31/12/2011	50.388

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
47.667	34.416	13.251

Crediti

Descrizione	31/12/2010	Incremento	Decremento	31/12/2011
Altri	34.416		(13.251)	47.667
	34.416		(13.251)	47.667

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

La ripartizione dei crediti al 31/12/2011 secondo 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

II. Crediti

Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
25.146.702	20.885.226	4.261.476

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	11.409.265	4.807.016		16.216.281
Per crediti tributari	552.195			552.195
Per imposte anticipate		200.322		200.322
Verso altri	6.308.913	1.868.991		8.177.904
	18.270.373	6.876.329		25.146.702

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 € 14.869.203 che al

netto del fondo svalutazione crediti ammontano a € 8.136.206;

- crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari per € 5.786.884 di cui esigibili nel corso dell'esercizio 2011 € 979.868;
- fatture da emettere per € 2.293.191.

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

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2010		5.934.697	5.934.697
Accantonamento esercizio		798.299	798.299
Saldo al 31/12/2011		6.732.996	6.732.996

Si è inoltre provveduto ad effettuare un accantonamento per l'importo di € 798.299 corrispondente al 5% dell'ammontare complessivo dei crediti per canoni di locazione compresi 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 31/12/2011 e al 31/12/2010, nonché le relative variazioni.

Descrizione del conto	31/12/2011	31/12/2010	VARIAZIONI
II) Crediti	25.146.703	20.885.226	4.261.477
1) Verso clienti	16.216.282	14.474.022	1.742.260
1) Esigibili entro 12 mesi	11.409.265	9.920.407	1.488.858
a) Crediti documentati da fatture	13.445.031	12.070.687	1.374.344
Crediti per canoni di locazione	13.445.031	12.070.687	1.374.344
h) Altri crediti ...	2.404.040	2.397.053	6.987
Crediti per conguagli servizi a rimborso	1.424.172	1.458.868	-34.696
Crediti per cessioni alloggi debito residuo	966.208	879.802	86.406
Crediti per mutuatari debito residuo	13.660	15.245	-1.585
i) Fatture da emettere	2.293.191	1.387.364	905.827
l) (Fondi svalutazione crediti)	6.732.996	5.934.697	798.299
2) Esigibili oltre 12 mesi	4.807.016	4.553.615	253.401
h) Altri crediti ...	4.807.016	4.553.615	253.401
Crediti per cessioni alloggi debito residuo	4.742.924	4.131.438	611.486
Crediti per mutuatari debito residuo	64.092	70.049	-5.957
4 bis) Per crediti tributari	552.195	535.290	16.905
1) Esigibili entro 12 mesi	552.195	535.290	16.905
a) Crediti verso l'Eraio per ritenute subite	150.236	147.051	3.185
c) Crediti IRPEG/ILOR/IRAP	0	40.220	-40.220
e) Acconti d'imposta IRES	401.426	332.357	69.069
g) Credito I.V.A.	533	15.661	-15.128
4 ter) Per imposte anticipate	200.322	200.440	-119
2) Esigibili oltre 12 mesi	200.322	200.440	-119
a) Imposte anticipate	200.322	200.440	-119
5) Verso altri	8.177.905	5.675.474	2.502.431
1) Esigibili entro 12 mesi	6.308.913	4.011.218	2.297.695
a) Crediti verso i dipendenti	208.517	112.819	95.698
b) Crediti verso altri soggetti	144.572	59.006	85.566
d) Crediti diversi	5.955.824	3.839.393	2.116.431
2) Esigibili oltre 12 mesi	1.868.991	1.664.256	204.735
b) Crediti verso altri soggetti	1.866.613	1.662.354	204.259
e) Altro ...	2.378	1.902	476

IV. Disponibilità liquide

Saldo al	31/12/2011	Saldo al	31/12/2010	Variazioni
	6.447.027		3.727.568	2.719.459

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010
Depositi bancari e postali	6.447.027	3.727.568
	6.447.027	3.727.568

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

D) Ratei e risconti

Saldo al	31/12/2011	Saldo al	31/12/2010	Variazioni
	513.025		254.954	258.071

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 31/12/2011, 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	5.723
assicurazioni	492.329
gestione sistema informativo	8.485
Altri di ammontare non apprezzabile	6.488
	513.025

Passività**A) Patrimonio netto**

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

Saldo al	31/12/2011	Saldo al	31/12/2010	Variazioni
	15.746.159		15.774.425	(28.266)

Descrizione	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
Capitale	6.000.000			6.000.000
Riserva legale	32.227	2.032		34.259
Riserva straordinaria o facoltativa	499.524	34.614		534.138
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1		1	
Varie altre riserve	9.202.027			9.122.135
Riserva da conferimento	1.483.557			1.483.557
Riserva da rivalutazione	7.459.112		79.892	7.379.220
Fondo asseverazione	259.358			259.358
Utile (perdita) dell'esercizio	40.646	55.627	40.646	55.627
	15.774.425	92.273	120.539	15.746.159

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
Totale	1.000.200	

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	6.000.000	B			
Riserva legale	34.259				
Altre riserve	9.656.273	A, B, C			

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

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al	31/12/2011	Saldo al	31/12/2010	Variazioni
	666.500		668.496	(1.996)

Descrizione	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
Altri	668.496		1.996	666.500
	668.496		1.996	666.500

I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

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

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al	31/12/2011	Saldo al	31/12/2010	Variazioni
	467.514		365.977	101.537

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2010	Incrementi	Decrementi	31/12/2011
TFR, movimenti del periodo	227.491	131.353	151.804	207.040

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2011 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	31/12/2011	Saldo al	31/12/2010	Variazioni
	39.618.390		32.197.471	7.420.919

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
Debiti verso altri finanziatori	13.465			13.465
Debiti verso fornitori	1.306.192			1.306.192
Debiti tributari	502.042			502.042
Debiti verso istituti di previdenza	172.662			172.662
Altri debiti	17.862.830	19.761.199		37.624.029
	19.857.191	19.761.199		39.618.390

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 €. 644.560 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 332.470, e debiti per imposta IRAP pari a Euro 169.572.

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 2011, pari a €. 2.304.795, le somme versate dagli assegnatari e cessionari in attesa di contratto riguardanti le cessioni degli alloggi ai sensi della Lg. 560/93, per €. 662.028; le somme dovute alla Regione relativamente alla Gestione Speciale che ammontano a €. 30.551.496 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 € 6.921.328, di cui € 3.373.586 quale debito maturato dalla ex Ater al 31/03/2004, le somme ricavate dalla cessione degli alloggi ai sensi della L.560/93 per € 12.497.960, le rate di ammortamento incassate nel caso di vendite rateizzate per € 5.709.132, le somme dovute per finanziamenti di vari interventi costruttivi per € 3.324.957 e le somme dovute per finanziamenti di vari interventi di risanamento per € 1.821.826.

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 €. 675.854, 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 31/12/2011 e al 31/12/2010, nonché le relative variazioni.

D) Debiti	31/12/2011	31/12/2010	VARIAZIONI
V) Debiti verso altri finanziatori	13.465	225.249	-211.784
1) Entro 12 mesi	13.465	211.784	-198.319
d) Debiti verso altri soggetti	13.465	211.784	-198.319
Mutui contributi altri enti	0	193.089	-193.089
Mutui contributi Stato	13.465	18.695	-5.230

2) Oltre 12 mesi	0	13.465	-13.465
d) Debiti verso altri soggetti	0	13.465	-13.465
Mutui contribuiti altri enti	0	13.465	-13.465
VII) Debiti verso fornitori	1.306.192	1.178.191	128.001
1) Entro 12 mesi	1.306.192	1.178.191	128.001
a) Fornitori di beni e servizi	661.632	444.841	216.791
b) Fatture da ricevere	644.560	733.350	-88.790
XII) Debiti tributari	502.042	395.236	106.806
1) Entro 12 mesi	502.042	395.236	106.806
a) IRES e IRAP	502.042	395.236	106.806
XIII) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	172.662	166.442	6.220
1) Entro 12 mesi	172.662	166.442	6.220
a) Enti previdenziali	172.662	166.442	6.220
XIV) Altri debiti	37.624.029	30.232.353	7.391.676
1) Entro 12 mesi	17.862.830	13.452.045	4.410.785
f) Altri debiti ...	17.862.830	13.452.045	4.410.785
Debiti per canone concessorio	2.304.795	1.445.057	859.738
Debito verso Regione per Gestione Speciale L.560/93	12.497.960	9.290.502	3.207.458
Debito verso Regione per Gestione Ordinaria	774.953	555.149	219.804
Debiti verso assicurazioni in attesa collaudo	682.337	682.337	0
Debiti verso inquilini e condomini	21.143	74.933	-53.790
Debiti diversi	1.581.642	1.404.066	177.576
2) Oltre 12 mesi	19.761.199	16.780.308	2.980.891
f) Altri debiti ...	19.761.199	16.780.308	2.980.891
Depositi cauzionali	904.917	869.075	35.842
Depositi e ritenute a imprese	140.718	176.305	-35.587
Debiti verso assegnatari e cessionari	662.029	729.847	-67.818
Debito verso Regione per Gestione Speciale	18.053.535	15.005.082	3.048.453

Conti d'ordine

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

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	25.133.577	26.762.496	1.628.919
Sistema improprio degli impegni			
Sistema improprio dei rischi			
Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	25.133.577	26.762.496	1.628.919

I conti d'ordine accolgono nell'attivo l'ammontare pari a € 25.133.577 delle disponibilità liquide giacenti presso la Banca d'Italia e rappresentano l'ammontare delle somme disponibili vincolate agli interventi (nuove costruzioni, lavori di recupero/manutenzione straordinaria) stabiliti dalle varie leggi di riferimento in materia di ERP.

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

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al	31/12/2011	Saldo al	31/12/2010	Variazioni
	13.473.422		14.398.996	(925.574)
Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni	
Ricavi vendite e prestazioni	12.664.217	12.699.093	(34.876)	
Altri ricavi e proventi	809.205	1.699.903	(890.698)	

13.473.422	14.398.996	(925.574)
-------------------	-------------------	------------------

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi sono così ripartiti:

canoni di locazione su alloggi di ERP di competenza dell'esercizio 2011 per €. 9.657.651; canoni relativi ai fondi commerciali di proprietà della società per €. 925.817, canoni per alloggi di proprietà €. 9.987, compensi per amministrazione degli stabili per €. 379.672; corrispettivi derivanti dal rimborso delle spese di manutenzione agli stabili €. 459.355; corrispettivi tecnici €. 1.166.143; affitti delle aree €. 65.592.

La voce altri ricavi e proventi, tra gli altri, comprende: i contributi in conto esercizio da parte dei Comuni Soci per €. 194.210; rimborsi dalle assicurazioni per danni ai fabbricati per €. 175.500; i contributi in conto esercizio relativi al contributo in conto interessi ricevuto su mutui con il M.P.S. per €. 211.784.

Ricavi per categoria di attività

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

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

Ricavi per area geografica

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

La ripartizione dei ricavi per aree geografiche non è significativa.

B) Costi della produzione

Saldo al	31/12/2011	Saldo al	31/12/2010	Variazioni
	13.187.691		14.492.762	(1.305.071)

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	57.915	55.861	2.054
Servizi	6.812.031	8.219.906	(1.407.875)
Salari e stipendi	2.080.362	2.091.982	(11.620)
Oneri sociali	687.651	691.228	(3.577)
Trattamento di fine rapporto	131.353	127.138	4.215
Altri costi del personale	49.735	71.616	(21.881)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	238.733	249.858	(11.125)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	378.919	380.062	(1.143)
Svalutazioni crediti attivo circolante	798.299	603.000	195.299
Oneri diversi di gestione	1.952.693	2.002.111	(49.418)
	13.187.691	14.492.762	(1.305.071)

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

Nelle spese per servizi, ammontanti a €. 6.812.031, le voci più rilevanti riguardano:

- spese di amministrazione degli alloggi per €. 645.260;
- spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi per €. 3.068.714;
- spese per interventi edilizi per €. 307.546;
- canone concessorio per €. 2.152.854.

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Costi per il personale

La voce, pari a €. 2.949.101, comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi il fondo miglioramento efficienza servizi, straordinari, contributi e accantonamenti di legge.

Il peso degli oneri sociali dipende dal notevole carico dei contributi INPS: a tal proposito la Società ha instaurato nell'ottobre 2006, un contenzioso con l'Istituto di previdenza ritenendo che tali contributi non siano

interamente dovuti. Ad ottobre 2011 il Tribunale di Livorno, sezione lavoro, si è espresso con sentenza favorevole a Casalp, condannando l'Inps alla restituzione di quanto versato in eccesso. Nel frattempo l'Inps ha proposto ricorso in appello.

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 € 798.299.

Oneri diversi di gestione

In tale voce gli importi più rilevanti sono riferibili a:

- accantonamenti accreditati alla Regione per Gestione Speciale per € 707.659 che riguardano lo 0,50% del valore locativo calcolato sugli immobili gestiti;
- accantonamenti a favore della Regione per € 120.704 corrispondenti allo 1% e allo 0,25% del monte canoni;
- imposta di registro per € 280.382;
- imposta di bollo per € 39.487;
- ICI per € 81.665;
- IVA indetraibile per € 491.663.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al	31/12/2011	Saldo al	31/12/2010	Variazioni
	375.941		481.141	(105.200)

Descrizione	31/12/2011	31/12/2010	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	412.411	516.653	(104.242)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(36.470)	(35.512)	(958)
	375.941	481.141	(105.200)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				70.805	70.805
Altri proventi				341.605	341.605
Arrotondamento				1	1
				412.411	412.411

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				70	70
Interessi fornitori				138	138
Sconti o oneri finanziari				36.263	36.263
					36.263
Arrotondamento				(1)	(1)

36.470

36.470

E) Proventi e oneri straordinari

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

Saldo al	31/12/2011	Saldo al	31/12/2010	Variazioni
	(103.885)		48.789	(152.674)

Descrizione	31/12/2011	Anno precedente	31/12/2010
Varie	172.170	Varie	237.433
Totale proventi	172.170	Totale proventi	237.433
Varie	(276.055)	Varie	(188.644)
Totale oneri	(276.055)	Totale oneri	(188.644)
	(103.885)		48.789

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	31/12/2011	Saldo al	31/12/2010	Variazioni
	502.160		395.518	106.642

Imposte	Saldo al 31/12/2011	Saldo al 31/12/2010	Variazioni
Imposte correnti:	502.160	395.518	106.642
IRES	332.588	252.013	80.575
IRAP	169.572	143.505	26.067
Imposte sostitutive			
Imposte differite (anticipate)			
IRES			
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
	502.160	395.518	106.642

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	557.787	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	153.391
Differenze temporanee tassabili in esercizi successivi:		
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
Rigiro delle differenze temporanee da esercizi precedenti		
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	651.625	
	0	0
Imponibile fiscale	557.787	332.588

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	4.033.131	
	4.033.131	
Onere fiscale teorico (%)	3,9	157.292
Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi	515.046)	
Imponibile Irap	4.033.131	169.572

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

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

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

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

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

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e ai membri del Collegio sindacale (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.).

Qualifica	Compenso
Amministratori	95.978
Collegio sindacale	49.714

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
Stefano Taddia