

## 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 31/12/2012

#### Premessa

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 23.228.

#### Attività svolte

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

#### Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

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

- ♦ l'approvazione del nuovo Piano di Impresa per il triennio 2011-2013 allineato all'anno 2012;
- ♦ 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 31/12/2012 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.

<b>Organico</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>Variazioni</b>
Dirigenti		2	-2
Impiegati	49	50	-1
Operai			
Altri			
	<b>49</b>	<b>52</b>	<b>-3</b>

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

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

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
93.762	211.234	(117.472)

**Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali**

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2011	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2012
Impianto e ampliamento					
Ricerca, sviluppo e pubblicità	109.447		(1)	95.184	14.264
Diritti brevetti industriali	80.058	9.275		21.185	68.148
Concessioni, licenze, marchi	2.129			729	1.400
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Altre	19.600			9.650	9.950
Arrotondamento					
	<b>211.234</b>	<b>9.275</b>	<b>(1)</b>	<b>126.748</b>	<b>93.762</b>

**Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni**

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

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

Descrizione costi	Costo storico	Fondo amm.to	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore netto
Impianto ampliamento					
Ricerca, sviluppo e pubblicità	109.447				109.447
Diritti brevetti industriali	80.058				80.058
Concessioni, licenze, marchi	2.129				2.129
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Altre	19.600				19.600
Arrotondamento					
	<b>211.234</b>				<b>211.234</b>

**II. Immobilizzazioni materiali**

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
26.007.416	24.132.908	1.874.508

**Terreni e fabbricati**

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

Descrizione	Importo	
Costo storico	25.724.844	
Ammortamenti esercizi precedenti	(1.642.324)	
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>24.082.520</b>	di cui terreni 334.248
Acquisizione dell'esercizio	2.237.039	
Ammortamenti dell'esercizio	(362.099)	
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>25.957.460</b>	di cui terreni 334.248

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

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

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

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

### Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	210.918
Ammortamenti esercizi precedenti	(160.530)
Svalutazione esercizi precedenti	
<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>50.388</b>
Acquisizione dell'esercizio	13.512
Ammortamenti dell'esercizio	(13.944)
<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>49.956</b>

### III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
54.563	47.667	6.896

### Crediti

Descrizione	31/12/2011	Incremento	Decremento	31/12/2012
Imprese controllate				
Imprese collegate				
Imprese controllanti				
Altri	47.667		(6.896)	54.563
Arrotondamento				
	<b>47.667</b>		<b>(6.896)</b>	<b>54.563</b>

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

La ripartizione dei crediti al 31/12/2012 secondo area geografica interessa esclusivamente la Provincia di Livorno

Crediti per Area Geografica	V / Controllate	V / collegate	V / controllanti	V / altri	Totale
Italia				54.563	54.563
<b>Totale</b>				<b>54.563</b>	<b>54.563</b>

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

## C) Attivo circolante

### II. Crediti

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
27.443.673	25.146.702	2.296.971

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	13.143.202	5.969.663		19.112.865
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso controllanti				
Per crediti tributari	657.918			657.918
Per imposte anticipate		200.322		200.322
Verso altri	6.216.882	1.255.686		7.472.568
Arrotondamento				
	<b>20.018.002</b>	<b>7.425.671</b>		<b>27.443.673</b>

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 € 16.495.008 che al netto del fondo svalutazione crediti ammontano a 9.247.803;
- crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari per € 7.020.026 di cui esigibili nel corso dell'esercizio 2012 € 1.050.363;
- fatture da emettere per € 2.845.035.

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 31/12/2011		6.732.996	6.732.996
Utilizzo nell'esercizio		465.628	465.628
Accantonamento esercizio		979.837	979.837
<b>Saldo al 31/12/2012</b>		<b>7.247.205</b>	<b>7.247.205</b>

Nel corso dell'esercizio 2012 si è provveduto a cancellare crediti per canoni di locazione e servizi a rimborso, divenuti ormai inesigibili sulla base di elementi certi e precisi; per operazione è stato utilizzato il Fondo di

svalutazione come specificato nel prospetto di cui sopra.

Si è inoltre provveduto ad effettuare un accantonamento per l'importo di € 979.837 corrispondente al 6% 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 31/12/2012 e al 31/12/2011, nonché le relative variazioni.

Descrizione del conto	31/12/2012	31/12/2011	VARIAZIONI
<b>II) Crediti</b>	27.446.673	25.146.703	2.296.971
<b>1) Verso clienti</b>	19.112.865	16.216.282	2.896.584
1) Esigibili entro 12 mesi	13.143.202	11.409.265	1.733.937
a) Crediti documentati da fatture	14.677.172	13.445.031	1.232.141
Crediti per canoni di locazione	14.677.172	13.445.031	1.232.141
h) Altri crediti ...	2.868.199	2.404.040	464.160
Crediti per conguagli servizi a rimborso	1.817.836	1.424.172	393.664
Crediti per cessioni alloggi debito residuo	1.036.000	966.208	69.792
Crediti per mutuatari debito residuo	14.363	13.660	706
i) Fatture da emettere	2.840.035	2.293.191	551.844
l) (Fondi svalutazione crediti)	7.247.205	6.732.996	514.209
2) Esigibili oltre 12 mesi	5.969.663	4.807.016	1.162.647
h) Altri crediti ...	5.969.663	4.807.016	1.162.647
Crediti per cessioni alloggi debito residuo	5.906.274	4.742.924	1.163.350
Crediti per mutuatari debito residuo	63.389	64.092	-7037
<b>4 bis) Per crediti tributari</b>	657.918	552.195	105.723
1) Esigibili entro 12 mesi	657.918	552.195	105.723
a) Crediti verso l'Erario per ritenute subite	151.729	150.236	1.493
e) Acconti d'imposta IRES	506.189	401.426	104.763
g) Credito I.V.A.	0	533	-533
<b>4 ter) Per imposte anticipate</b>	200.322	200.322	0
2) Esigibili oltre 12 mesi	200.322	200.322	0
a) Imposte anticipate	200.322	200.322	0
<b>5) Verso altri</b>	7.472.568	8.177.905	-705.336
1) Esigibili entro 12 mesi	6.216.882	6.308.913	-92.031
a) Crediti verso i dipendenti	250.653	208.517	42.136
b) Crediti verso altri soggetti	100.165	144.572	-44.407
d) Crediti diversi	5.866.061	5.955.824	-89.760
2) Esigibili oltre 12 mesi	1.255.686	1.868.991	-613.305
b) Crediti verso altri soggetti	1.251.048	1.866.613	-615.565
e) Altro ...	4.638	2.378	2.260

#### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
4.252.347	6.447.027	(2.194.680)

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011
Depositi bancari e postali	4.252.347	6.447.027
Assegni		
Denaro e altri valori in cassa		
Arrotondamento		
	<b>4.252.347</b>	<b>6.447.027</b>

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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
240.467	513.025	(272.558)

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

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

Non sussistono, al 31/12/2012, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

Descrizione	Importo
assicurazioni	228.964
Altri di ammontare non apprezzabile	11.503
	<b>240.467</b>

**Passività****A) Patrimonio netto**

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

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
15.769.389	15.746.159	23.230

Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Capitale	6.000.000			6.000.000
Riserva legale	34.259	2.781		37.040
Riserva straordinaria o facoltativa	534.138	52.845		586.983
Varie altre riserve	9.122.135			9.122.135
Riserva da conferimento	1.483.557			1.483.557
Riserva da rivalutazione	7.379.220			7.379.220
Fondo asseverazione	259.358			259.358
Utile (perdita) dell'esercizio	55.627	23.228	55.627	23.228
	<b>15.746.159</b>	<b>78.854</b>	<b>55.627</b>	<b>15.769.389</b>

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
Quote		
<b>Totale</b>	<b>1.000.200</b>	

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	37.040				
Altre riserve	9.709.121	A, B, C			
<b>Totale</b>					

(\*) 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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
666.500	666.500	

Descrizione	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte, anche differite				
Altri	666.500			666.500
Arrotondamento				
	<b>666.500</b>			<b>666.500</b>

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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
424.430	467.514	(43.084)

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2011	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
TFR, movimenti del periodo	207.040	114.646	178.598	143.088

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2012 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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
41.231.909	39.618.390	1.613.519

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	3.730			3.730
Debiti verso fornitori	742.371			742.371
Debiti tributari	706.940			706.940
Debiti verso istituti di previdenza	95.624			95.624
Altri debiti	20.626.892	19.056.352		39.683.244
Arrotondamento				
	<b>22.175.557</b>	<b>19.056.352</b>		<b>41.231.909</b>

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 €. 571.555 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 378.396, e debiti per imposta IRAP pari a Euro 176.718.

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 2012, pari a €. 871.630, le somme versate dagli assegnatari e cessionari in attesa di contratto riguardanti le cessioni degli alloggi ai sensi della Lg. 560/93, per €. 682.337; le somme dovute alla Regione relativamente alla Gestione Speciale che ammontano a €. 33.553.120 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 € 7.617.730, 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 € 16.454.353, le rate di ammortamento incassate nel caso di vendite rateizzate per € 6.942.274, le somme dovute per finanziamenti di vari interventi costruttivi per € 1.059.292 e le somme dovute per finanziamenti di vari interventi di risanamento per € 1.204.627.

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 €. 791.304, 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 31/12/2012 e al 31/12/2011, nonché le relative variazioni.

D) Debiti	31/12/2012	31/12/2011	VARIAZIONI
<b>V) Debiti verso altri finanziatori</b>			
1) Entro 12 mesi	3.730	13.465	-9.735
d) Debiti verso altri soggetti	3.730	13.465	-9.735
Mutui contributi Stato	3.730	13.465	-9.735
<b>VII) Debiti verso fornitori</b>			
1) Entro 12 mesi	742.371	1.306.192	-563.821
a) Fornitori di beni e servizi	170.817	661.632	-490.815
b) Fatture da ricevere	571.555	644.560	-73.005
<b>XII) Debiti tributari</b>			
1) Entro 12 mesi	706.940	502.042	204.898
a) IRES e IRAP	716.940	502.042	204.898
c) IVA	555.114	502.042	53.072
f) Altri debiti tributari	4.713	0	4.713
f) Altri debiti tributari	147.113	0	147.113
<b>XIII) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>			
	95.624	172.662	-77.038

<b>1) Entro 12 mesi</b>	95.624	172.662	-77.038
a) Enti previdenziali	95.624	172.662	-77.038
<b>XIV) Altri debiti</b>	39.683.244	37.624.029	2.059.215
<b>1) Entro 12 mesi</b>	20.626.892	17.862.830	2.764.062
f) Altri debiti ...	20.626.892	17.862.830	2.764.062
Debiti per canone concessorio	871.630	2.304.795	-1.433.165
Debito verso Regione per Gestione Speciale L.560/93	16.454.353	12.497.960	3.956.393
Debito verso Regione per Gestione Ordinaria	791.304	774.953	16.351
Debiti verso assicurazioni in attesa collaudo	682.337	682.337	0
Debiti verso inquilini e condominii	73.163	21.143	52.020
Debiti diversi	1.625.964	1.581.642	44.322
Agenzia Affitto	128.141	0	128.141
<b>2) Oltre 12 mesi</b>	19.056.352	19.761.199	-704.847
f) Altri debiti ...	19.056.352	19.761.199	-704.847
Depositi cauzionali	945.337	904.917	40.420
Depositi e ritenute a imprese	146.349	140.718	5.631
Debiti verso assegnatari e cessionari	855.525	662.029	193.496
Debito verso Regione per Gestione Speciale	17.109.141	18.053.535	-944.394

## Conti d'ordine

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

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	23.595.188	25.133.577	-1.538.389
Sistema improprio degli impegni			
Sistema improprio dei rischi			
Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	23.595.188	25.133.577	-1.538.389

I conti d'ordine accolgono nell'attivo l'ammontare pari a € 23.595.188 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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
13.167.272	13.473.422	(306.150)

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	12.972.116	12.664.217	307.899
Altri ricavi e proventi	195.156	809.205	(614.049)
	<b>13.167.272</b>	<b>13.473.422</b>	<b>(306.150)</b>

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi sono così ripartiti:  
canoni di locazione su alloggi di ERP di competenza dell'esercizio 2012 per €. 10.084.859; canoni relativi ai

fondi commerciali di proprietà della società per €. 919.863, canoni per alloggi di proprietà € 18.615, compensi per amministrazione degli stabili per €. 468.836; corrispettivi derivanti dal rimborso delle spese di manutenzione agli stabili €. 482.464; corrispettivi tecnici €. 881.314; affitti delle aree €. 60.651. La voce altri ricavi e proventi, tra gli altri, comprende i rimborsi dalle assicurazioni per danni ai fabbricati per € 54.635.

### Ricavi per categoria di attività

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

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

### Ricavi per area geografica

La ripartizione dei ricavi per aree geografiche non è significativa.

## B) Costi della produzione

	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
	12.781.468	13.187.691	(406.223)
Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	35.592	57.915	(22.323)
Servizi	6.449.954	6.812.031	(362.077)
Godimento di beni di terzi	56.823		56.823
Salari e stipendi	1.928.585	2.080.362	(151.777)
Oneri sociali	512.377	687.651	(175.274)
Trattamento di fine rapporto	114.646	131.353	(16.707)
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	61.155	49.735	11.420
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	136.248	238.733	(102.485)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	376.042	378.919	(2.877)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante	979.837	798.299	181.538
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	2.130.209	1.952.693	177.516
	<b>12.781.468</b>	<b>13.187.691</b>	<b>(406.223)</b>

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

Nelle spese per servizi, ammontanti a €. 6.449.954, le voci più rilevanti riguardano:

- spese di amministrazione degli alloggi per €. 769.430;
- spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi per €. 2.838.279;
- spese per interventi edilizi per €. 212.263;
- canone concessorio per €. 2.118.850.

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 € 2.616.763, comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi il fondo miglioramento efficienza servizi, straordinari, contributi e accantonamenti di legge.

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

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 € 979.837.

#### **Oneri diversi di gestione**

In tale voce gli importi più rilevanti sono riferibili a:

- accantonamenti accreditati alla Regione per Gestione Speciale per € 705.761 che riguardano lo 0,50% del valore locativo calcolato sugli immobili gestiti;
- accantonamenti a favore della Regione per € 125.180 corrispondenti allo 1% e allo 0,25% del monte canoni;
- imposta di registro per € 234.370;
- imposta di bollo per € 24.529;
- IMU per € 178.710;
- IVA indetraibile per € 595.197.

### **C) Proventi e oneri finanziari**

Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni
481.423	375.941	105.482

Descrizione	31/12/2012	31/12/2011	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	535.741	412.411	123.330
(Interessi e altri oneri finanziari)	(54.318)	(36.470)	(17.848)
	<b>481.423</b>	<b>375.941</b>	<b>105.482</b>

#### **Altri proventi finanziari**

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				106.341	106.341
Altri proventi				429.400	429.400
				<b>535.741</b>	<b>535.741</b>

#### **Interessi e altri oneri finanziari**

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

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				146	146
Sconti o oneri finanziari				54.172	54.172
				<b>54.318</b>	<b>54.318</b>

### E) Proventi e oneri straordinari

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

Descrizione	31/12/2012	Anno precedente	31/12/2011
Saldo al 31/12/2012	(288.885)	Saldo al 31/12/2011	(103.885)
			Variazioni
			(185.000)
Varie	235.581	Varie	172.170
Totale proventi	235.581	Totale proventi	172.170
Varie	(524.466)	Varie	(276.055)
Totale oneri	(524.466)	Totale oneri	(276.055)
	<b>(288.885)</b>		<b>(103.885)</b>

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 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011	Variazioni	
555.114	502.160	52.954	
<b>Imposte</b>	<b>Saldo al 31/12/2012</b>	<b>Saldo al 31/12/2011</b>	<b>Variazioni</b>
<b>Imposte correnti:</b>	555.114	502.160	52.954
IRES	378.396	332.588	45.808
IRAP	176.718	169.572	7.146
<b>Imposte differite (anticipate)</b>			
IRES			
IRAP			
<b>Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale</b>			
	<b>555.114</b>	<b>502.160</b>	<b>52.954</b>

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	578.342	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	159.044
<b>Differenze che non si riverteranno negli esercizi successivi</b>	797.643	219.352
	0	0
Imponibile fiscale	578.342	

Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	378.396
---	---------

### Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	3.982.404	
	<b>3.982.404</b>	
Onere fiscale teorico (%)	4,82	191.952
<b>Differenze che non si riverseranno negli esercizi successivi</b>	(316.055)	
Imponibile Irap	3.666.349	
IRAP corrente per l'esercizio		176.718

### Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

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

La società non ha emesso strumenti finanziari.

### Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

### Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

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

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

### Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

### Altre informazioni

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

Qualifica	Compenso
Amministratori	93.998
Collegio sindacale	50.688

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