

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
esercente anche attività di controllo contabile ai sensi dell'art. 2429 C.C.

SUL PROGETTO DI BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2012
di "CASA LIVORNO E PROVINCIA S.p.a."

All'Assemblea degli Azionisti della Società "CASA LIVORNO E PROVINCIA S.p.A. "

Signori Azionisti,

premesso che nella Vostra Società al Collegio Sindacale sono state attribuite le attività di vigilanza sull'osservanza della Legge e dello Statuto Sociale, del rispetto dei principi di corretta amministrazione, ecc. ex art. 2403 c.c., oltre alle funzioni di revisione contabile a norma dell'art. 2477, co. 4 c.c., diamo conto del nostro operato per l'esercizio chiuso il 31/12/2012

Parte I^:

Relazione ex art. 2409-ter, co. 1, lett. c) c.c.

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società CASALP S.p.A. chiuso al 31/12/2012
2. Il nostro esame è stato condotto secondo i principi della revisione contabile. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio fosse viziato da errori significativi e se risultasse, nel suo complesso, attendibile. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale. Sono stati svolti i lavori preliminari, durante il periodo dell'incarico, con l'esame delle procedure di controllo interno e precisamente, del ciclo ricavi, ciclo tesoreria, ciclo acquisti e costo del personale, verifica della "bontà" dei sistemi ed ambienti informatici della Società.
3. Nell'ambito della nostra attività di controllo contabile abbiamo verificato:
 - ◆ la regolarità e la correttezza della tenuta della contabilità aziendale;
 - ◆ la corrispondenza del bilancio d'esercizio alle scritture contabili e la conformità dello stesso alle norme contabili.
4. I nostri controlli sono stati ancora finalizzati al reperimento di ogni elemento utile per accertare se il bilancio di esercizio potesse essere viziato da errori significativi e se risultasse, nel suo complesso, attendibile.
5. Il lavoro di verifica contabile ha incluso l'esame, sulla base di verifiche campionarie, degli elementi probatori a sostegno dei saldi e delle informazioni del bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili impiegati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori.
6. Nel precisare a codesta Assemblea che la responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori della Società, evidenziamo come il nostro compito sia quello di esprimere un giudizio professionale sul bilancio in base alla revisione svolta. A nostro giudizio, il suddetto bilancio nel suo complesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione

patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico in conformità alle norme che disciplinano il bilancio d'esercizio per quanto riguarda l'esercizio 2012.

7. Dall'esame del Conto Economico emerge il buon risultato ottenuto dall'Azienda nell'area della gestione caratteristica che infatti presenta un saldo positivo di **€ 385.804**: tale risultato è stato influenzato: dalla politica di ottimizzazione della spesa per la manutenzione ordinaria e il ripristino degli alloggi in linea con gli intenti espressi nel Piano di Impresa 2011/2013; dalla riduzione delle spese del personale, dalla politica di contenimento delle spese generali. Abbiamo quindi verificato ed analizzato i rapporti bancari e finanziari, e se ne deduce che anche la gestione finanziaria (**saldo € 481.423**) ha consentito il raggiungimento di un risultato finale complessivo di esercizio positivo.
8. Abbiamo verificato gli adempimenti fiscali e contributivi che risultano essere regolarmente effettuati, secondo le normali scadenze fissate dalle norme.

Parte II^:

Relazione ai sensi dell'art. 2429 del Cod. Civ.

1. Nell'anno 2012 questo Collegio ha svolto la sua attività ispirandosi alle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale, raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili
2. In particolare:
 - Abbiamo vigilato sull'osservanza della Legge e dell'Atto costitutivo e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.
 - Abbiamo partecipato regolarmente alle adunanze del Consiglio di Amministrazione e delle assemblee, tutte svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali possiamo ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale; e non sono manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.
 - La società è dotata a livello gestionale di alcuni strumenti importanti per l'analisi della gestione in tempo reale quali la contabilità industriale e la rendicontazione dei flussi finanziari. Infatti tali strumenti hanno lo scopo di analizzare le aree più importanti della società: la sfera dei costi di gestione di una attività aziendale caratterizzata da spiccati elementi a contenuto "sociale", e la sfera finanziaria che per analoghi motivi "sociali" impone una gestione attenta e ben monitorata. Quindi si conferma particolarmente positiva l'organizzazione dell'amministrazione per centri di costo, monitorati anche con riferimento ai *budgets* previsti di spesa.
 - Nel corso del 2012 l'Azienda ha concluso un progetto di revisione dei carichi di lavoro, avvalendosi della consulenza della Società TiForma; tale progetto, in un'ottica di ottimizzazione dell'utilizzo delle risorse umane, ha portato alla definizione di una nuova organizzazione dell'ufficio dedicato all'URP; sono stati, pertanto, implementati la nuova location e la formazione del personale ad esso relativa.
 - Abbiamo esaminato le procedure informatiche che risultano essere adeguate alla complessità aziendale. La società è certificata UNI EN ISO 9001/2008 e ciò contribuisce ad un buon risultato delle impostazioni amministrativo contabili.

- Mediante l'ottenimento di informazioni dai Responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione trasmessaci, si conferma l'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché l'affidabilità del medesimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione. Di supporto all'analisi complessiva interna, la società elabora il rendiconto finanziario 2012, quale allegato, non obbligatorio, al bilancio per meglio illustrare agli azionisti le caratteristiche finanziarie e dei flussi di cassa gestionali della società.
- Nel periodo dell'incarico, nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dagli Amministratori sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione. Dal punto di vista amministrativo-contabile la tematica del recupero crediti è di vitale importanza. La società negli ultimi anni ha cercato impostazioni organizzative interne che permettessero una più efficace attività di recupero crediti, anche attraverso attività a carattere prima "bonario" e poi maggiormente coercitivo. Il difficile equilibrio tra riscossione della morosità e attività definitive quali "sfratti per morosità" è un argomento spesso presente all'ordine del giorno dei consigli di amministrazione. Infatti, stante il fatto che l'attività di edilizia popolare è l'attività predominante di questa società svolta per conto dei Comuni della Provincia di Livorno, occorre, pur nella tenacia dell'attività di riscossione dei crediti, procedere con attenta valutazione rispetto alla definizione coercitiva del rapporto di credito ed ai consequenziali effetti che comporta. Il Collegio, dal momento della nomina, si è interessato in maniera particolare al monitoraggio dei crediti e delle morosità, stimolando la sempre e continua attività di sollecito al pagamento da parte dei "clienti". Per quanto riguarda il 2012, il Collegio rileva con preoccupazione la conferma delle tendenze all'incremento della morosità. In tabella allegata si evidenziano alcuni valori che devono indurre l'Azienda a prendere provvedimenti ancora più efficaci. Il Consiglio di Amministrazione ha provveduto ad un accantonamento annuale per rischi di morosità pari ad € 979.837; l'accantonamento, pari al 6% dei canoni di locazione bollettati nell'esercizio, comprende quest'anno anche quanto bollettato per servizi a rimborso, in quanto particolarmente significativo rispetto alla morosità relativa ai canoni di locazione. I crediti *c.d.* vs/clienti ammontano complessivamente ad euro 19.112.865 ed apparirebbe auspicabile una maggiore rotazione dei medesimi con riduzione della stratificazione per tempi di formazione, anche proprio al fine di perseguire pienamente l'oggetto sociale. I crediti verso clienti sono indicati al netto del relativo fondo svalutazione crediti ammontante ad euro 7.247.205. Detto fondo è stato utilizzato nel corso del 2012 per euro 465.628 per cancellare crediti di locazione e per servizi a rimborso divenuti ormai inesigibili sulla base di elementi certi e precisi.

3. Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 Codice Civile.
4. Il Collegio Sindacale, nel corso dell'esercizio, non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.
5. Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2012, per il quale, come rilevato nella prima parte della presente relazione, attestiamo come rappresenti in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Vostra Società.
6. Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dall'art. 2423, quarto comma, del Codice Civile.
7. Abbiamo effettuato le verifiche di legge attraverso la partecipazione ad apposite riunioni e partecipato alle riunioni del C.d.A., salvo impedimenti giustificati.
9. Abbiamo regolarmente intrattenuto colloqui con il Presidente del C.d.A. e con i Responsabili delle

varie aree, talvolta anche attraverso la loro presenza per audizione nelle riunioni del Consiglio di Amministrazione. Il Progetto di Bilancio ci è stato trasmesso tempestivamente dal Consiglio di Amministrazione, unitamente ai prospetti ed agli allegati di dettaglio ed alla relazione degli amministratori.

Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio positivo di Euro 23.228 e si riassume nei seguenti valori raggruppati nelle classi di valore sotto riportate, ivi compresi i così detti conti d'ordine, che evidenziano l'entità dei finanziamenti accreditati e/o depositati c/o Bankitalia, per le opere nuove da realizzare per conto dei comuni, ovvero per le manutenzioni straordinarie da effettuare sugli immobili posti in essere nell'esercizio 2012.

	Euro	58.092.228
Attività		
Passività	Euro	42.322.839
- Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	15.746.161
- Utile (perdita) dell'esercizio		23.228
	Euro	
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	13.167.272
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	12.781.468
Differenza		385.804
	Euro	
Proventi e oneri finanziari	Euro	481.423
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	
Proventi e oneri straordinari	Euro	(288.885)
Risultato prima delle imposte		578.342
	Euro	
Imposte sul reddito	Euro	555.114
Utile (Perdita) dell'esercizio		23.228
	Euro	

Il Conto Economico presenta in sintesi, i seguenti valori, divisi secondo la gestione caratteristica, positiva per l'esercizio 2012 (€ 385.804) e la gestione finanziaria (€ 481.423) e straordinaria dell'Impresa (- € 288.885), che contribuiscono, con evidente rilevanza, a determinare un risultato lordo complessivo positivo di esercizio (€ 578.342).

Permane elevata l'incidenza delle imposte anche in considerazione della svalutazione civilistica di parte di crediti (€ 555.114), dovuti proprio alla morosità dei locatari che non consente però un'analoga completa deducibilità fiscale, in ossequio alle norme tributarie vigenti.

Nello Stato Patrimoniale della società è presente il fondo rischi ed oneri futuri per euro 666.500, originato dalla necessità di accantonare fondi per eventualmente fronteggiare esiti di cause con risultati negativi. Tale fondo non è stato utilizzato nell'esercizio 2012. Il collegio ritiene che detto fondo possa essere anche a garanzia degli eventuali oneri derivanti dal processo di constatazione redatto dalla GG. di FF e non ancora concretizzatosi in accertamento fiscale dell'Agenzia delle Entrate.

Nelle riunioni del Consiglio di Amministrazione abbiamo ottenuto dagli Amministratori le informazioni richieste sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale. Possiamo, quindi, attestare di aver controllato l'amministrazione della società, esprimendo un giudizio di conformità degli atti di gestione rispetto alle norme di legge e statutarie.

Il Collegio non ha conoscenza, allo stato, della presenza di contenziosi tributari in essere, stante il fatto che dal processo di costatazione della Guardia di finanza emesso all'inizio del 2010, a tutt'oggi, non è seguita alcuna attività accertatrice dell'agenzia delle Entrate competente.

Relativamente al contenzioso Inps promosso dalla società per ottenere il rimborso di contributi versati ad aliquote superiori e ritenuti non dovuti, si segnala nel 2012 il giudice del Lavoro, in appello promosso dall'Inps, si è espresso favorevolmente nei confronti di Casalp, confermando la sentenza di primo grado e condannando l'Inps alla restituzione di quanto versato in eccesso.

La relazione sulla gestione espone ed illustra in modo adeguato l'evoluzione dell'operatività comunque limitatamente all'esercizio 2012, chiuso al 31/12.

Il Documento Programmatico sulla Sicurezza appare conforme.

Gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi degli artt. 2423 c.c. e 2423 *bis* c.c.

Ai sensi dell'art. 2426 c.c., punto 5, il Collegio Sindacale, esprime il proprio consenso, al mantenimento dell'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto e di ricerca (euro 11.146) (trattasi dei costi ed oneri sostenuti per l'archiviazione ottica sostitutiva: la posta trovasi allocata nelle "*immobilizzazioni immateriali p.to 3 diritti brevetti industriali*").

Il progetto di bilancio è formato nel rispetto dei criteri esposti nella Nota Integrativa, da noi condivisi, improntati al principio di prudenza e di continuità aziendale e risulta redatto con l'osservanza delle norme di legge e con l'applicazione di corretti principi contabili in ordine alla formazione, alla rappresentazione ed alla impostazione, come accertato sia tramite verifiche dirette, sia attraverso le informazioni avute dai responsabili dell'ufficio amministrativo.

Art. 2403 – doveri del collegio sindacale – note

Questo Collegio ritiene opportuno, in appendice alla propria relazione di accompagnamento al bilancio 2012, nel rispetto dei principi di corretta amministrazione, prudenza e continuità aziendale rappresentare sinteticamente taluni aspetti, che appaiono, a sommosso parere degli scriventi, importanti per le gestione degli esercizi futuri.

Tenuto conto dello scopo sociale della società e delle norme che regolano la sua attività, in particolare per quanto concerne l'attività di edilizia popolare e di gestione immobiliare a spiccato contenuto sociale, il collegio segnala agli amministratori ed agli Azionisti che sia il lato finanziario che quello economico della società devono essere costantemente attenzionati e monitorati. Infatti dal punto di vista economico la gestione ha un sostanziale risultato positivo, incrementato rispetto all'esercizio precedente, e generato in particolare dalla gestione caratteristica ed ordinaria. Inoltre la parte dei proventi finanziari con l'importo di euro 535.741 costituito da proventi per interessi di mora e interessi per ritardato pagamento su canoni scaduti, contribuisce positivamente sul risultato di esercizio anche se tali proventi, nel breve periodo, non generano analoghi flussi finanziari poiché collegati all'andamento della morosità verso gli inquilini.

A parere dei sottoscritti membri del collegio sindacale, anche in presenza di una ripresa delle vendite immobiliari approvate dalla Regione appaiono inevitabili, per il perseguimento dell'oggetto

sociale e per una migliore liquidità della Società, la continuità nelle azioni per :

- a) liquidazione dei crediti da canoni di soggetti morosi, anche con operazioni complesse con politiche rafforzate di recupero
- b) acquisizione di risorse finanziarie di terzi con ammortamento di medio lungo periodo soprattutto in considerazione dell'operazione immobiliari di acquisizione per ristrutturazione e creazione di nuovi alloggi a canoni concordati in Livorno e Piombino.
- c) ridefinizione dei rapporti di dare e di avere con la Regione Toscana, e con ciascun socio ente pubblico in ordine alle partite dare/avere non ancora definite;
- d) adeguamento dei canoni a valori maggiori, ove possibile, comunque nel rispetto della normativa regionale

Nel corso dell'attività di vigilanza non sono emersi fatti censurabili da richiedere la segnalazione e/o la menzione nella presente relazione.

A nostro giudizio, il bilancio, corredato dalla relazione sulla gestione, corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili e la valutazione del patrimonio sociale è stata effettuata in conformità ai criteri dell'art. 2426 c.c.. Esso è redatto con chiarezza e nel suo complesso fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della società CASA LIVORNO E PROVINCIA S.p.a. per l'esercizio chiuso al 31/12/2012, in conformità alle norme che disciplinano i criteri di redazione del bilancio di esercizio.

Esprimiamo, pertanto, per quanto di nostra competenza, parere favorevole alla sua approvazione, previa considerazione da parte dell'Assemblea degli Azionisti e del Consiglio di Amministrazione anche delle note di cui prima, oltre che della proposta degli amministratori in merito alla destinazione dell'utile di esercizio.

Livorno, 15 aprile 2013

I SINDACI

f.to Rag. Carlo Cevenini (presidente)

f.to Dott. Leonardo Carolini (sindaco effettivo)

f.to Rag. Paola Trusendi (sindaco effettivo)

MOROSITA' al 31/12/2012

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12/2012	%
fino al 2006		12.261.629,68		4.411.623,39	
2007	14.310.045,74	2.213.949,27	15,47%	996.003,06	6,96%
2008	15.442.575,87	2.732.084,87	17,69%	1.189.675,33	7,70%
2009	15.064.824,22	2.616.655,09	17,37%	1.312.293,20	8,71%
2010	16.353.890,79	2.947.984,46	18,03%	1.815.190,56	11,10%
2011	15.965.984,85	2.923.818,60	18,31%	1.890.388,70	11,84%
2012	16.330.621,64			3.495.387,61	21,40%
				15.110.561,85	

morosità contabile	16.166.484,88] al lordo del fondo di svalutazione
non esigibile	880.592,24	
morosità in bilancio	15.285.892,64	
morosità ammortamenti	175.400,80	
morosità in bilancio al netto degli amm.ti	15.110.491,84	

morosità locazione alloggi:			<i>incidenza</i>
	per canoni	8.093.895,09	52,95%
	per servizi	5.326.684,76	34,85%
morosità alloggi ceduti in proprietà	per ammortamento	175.400,80	1,15%
	per quote accessorie	324.974,81	2,13%
morosità locali ad uso diverso dalla abitazione:		1.357.276,76	8,88%
morosità alloggi erp provincia di livorno		7.660,42	0,05%
		15.285.892,64	100,00%

RAPPRESENTAZIONE DELLA MOROSITA'
AFFERENTE LA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI
rilevazione effettuata sulla morosità registrata al 31/12/2012
considerando i debiti superiori a € 10,00 e più di due bollette insolte degli utenti attivi

Morosità complessiva registrata al 31/12/2012 comprensiva della morosità ex Ater <i>Stralcio crediti</i> valutati come <i>inesigibili</i> con provvedimento dell'Ufficio Legale dell'Azienda		11.898.446,01
		880.592,24
		11.017.853,7
Utenti interessati n. 1.805	(1)	7
Morosità degli assegnatari riconosciuti come “casi socialmente rilevanti” (di competenza dei Comuni in base al Contratto di Servizio) al netto delle sanzioni e interessi		
Utenti interessati n. 191	(2)	955.710,84
Morosità degli occupanti senza titolo, al netto di quelli assistiti dai Comuni		
Utenti interessati n. 76	(3)	851.708,69
Morosità degli assegnatari con reddito dichiarato pari a zero, al netto di quelli assistiti dai Comuni		
Utenti interessati n. 287	(4)	1.170.994,40
Morosità assegnatari sotto la soglia di povertà relativa (redditi anno 2010-2011) <i>Utenti interessati n. 493</i>	(5)	2.081.760,36

Componenti	Coefficiente	Linea Povertà 2011	Valore Anno	Nuclei	Morosi	Importo
1		718,47	8.621,64	562	74	180.273,69
2		984,20	11.810,40	651	144	632.654,46
3		1.221,85	14.662,20	365	112	532.481,97
4		1.486,92	17.843,04	256	84	377.960,40
5	1,90	1.869,98	22.439,76	154	55	222.421,63
6	2,16	2.125,87	25.510,46	55	17	99.163,83
7 o più	2,40	2.362,08	28.344,96	20	7	36.804,38
				2063	493	2.081.760,36

OSSERVAZIONI

La morosità che può essere ritenuta aggredibile ammonta a € **5.957.679,48** [(1)-(2+3+4+5)] e riguarda **758** nuclei familiari inadempienti, verso i quali dovrà essere diretta l'attività con possibilità di recupero del credito.

La morosità ritenuta irrecuperabile o di precaria recuperabilità, considerando assolta quella che fa capo ai Comuni, assomma a € **4.104.463,45** [(3)+(4)+(5)].

Il fondo svalutazione crediti accantonato dall'Azienda ammonta a € **7.247.205**.