

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 31/12/2013

Premessa

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 16.466.

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:

- il conseguimento con successo del rinnovo della certificazione per la qualità ISO 9001:2008 da parte di Dasa Register società accreditata dal Sincert;
- la modifica del Titolo V dello statuto societario, avvenuta in occasione dell'assemblea per l'approvazione del Consuntivo 2012. E' stata introdotta la figura dell'Amministratore Unico quale possibile organo amministrativo;
- è stato rinnovato l'organo amministrativo, ed è stato nominato Amministratore Unico.

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 31/12/2013 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 rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

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

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

- terreni e fabbricati: 3%
- 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.

Il fondo TFR Tesoreria INPS, nato dal 01 gennaio 2007, viene comunque incrementato delle somme versate nell'anno presso il fondo tesoreria INPS. Tale operazione si compensa nei crediti verso Enti Previdenziali. Detta registrazione, non obbligatoria, viene effettuata per esporre più chiaramente, il credito dell'Azienda per TFR verso l'istituto INPS, che dovrà essere recuperato al momento dell'uscita dall'Azienda di un dipendente.

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	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Dirigenti	1		1
Impiegati	47	49	-2
Operai			
Altri			
	48	49	-1

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

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
68.965	93.762	(24.797)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2012	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Fondo amm.to	Valore 31/12/2013
Impianto e ampliamento					
Ricerca, sviluppo e pubblicità	14.264			(6.079)	17.400
Diritti brevetti industriali	68.148	6.677		(15.802)	49.808
Concessioni, licenze, marchi	1.400	728		(671)	1.457
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Altre	9.950			(9.650)	300
Arrotondamento					
	93.762	7.405		32.202	68.965

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	14.264				14.264
Diritti brevetti industriali	68.148				68.148
Concessioni, licenze, marchi	1.400				1.400
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Altre	9.950				9.950
Arrotondamento					
	93.762				93.762

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
26.095.124	26.007.416	87.708

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo	
Costo storico	27.961.883	
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.004.423)	
Saldo al 31/12/2012	25.957.460	di cui terreni 334.248
Acquisizione dell'esercizio	720.028	
Ammortamenti dell'esercizio	(658.119)	
Saldo al 31/12/2013	26.019.369	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	224.430
Ammortamenti esercizi precedenti	(174.474)
Saldo al 31/12/2012	49.956
Acquisizione dell'esercizio	45.143
Ammortamenti dell'esercizio	(19.344)
Saldo al 31/12/2013	75.755

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 la società ha ottenuto dalla Regione Toscana, l'erogazione di due contributi per un totale di Euro 664.664,48 e relativi rispettivamente per Euro 171.297,54, all'intervento di Nuova costruzione di 12 alloggi in Via Landi, Piombino e per Euro 493.366,94 all'intervento di Nuova Costruzione di 13 alloggi in Località Livorno.

Per la contabilizzazione di tali contributi è stato scelto il metodo di imputazione a Conto Economico del contributo, gradatamente sulla vita utile del cespite al quale si riferisce. Ne consegue che la riscontazione del contributo inizierà non appena il cespite entrerà in funzione. Si segnala che al 31/12/2013, i sopraccitati immobili non sono entrati a reddito

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
55.513	54.563	950

Crediti

Descrizione	31/12/2013	Incremento	Decremento	31/12/2012
Imprese controllate				

Imprese collegate			
Imprese controllanti			
Altri	55.513	950	54.563
Arrotondamento			
	55.513	950	54.563

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

La ripartizione dei crediti al 31/12/2013 secondo area geografica interessa esclusivamente la Provincia di Livorno

Crediti per Area Geografica	V / Controllate	V / collegate	V / controllanti	V / altri	Totale
Italia				55.513	55.513
Totale				55.513	55.513

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

C) Attivo circolante

II. Crediti

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
34.633.329	27.443.673	7.189.656

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	15.403.406	6.175.163		21.578.569
Verso imprese controllate				
Verso imprese collegate				
Verso controllanti				
Per crediti tributari	556.653			556.653
Per imposte anticipate				
Verso altri	11.407.411	1.090.696		12.498.107
Arrotondamento				
	27.367.470	7.265.859		34.633.329

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 € 19.542.886 che al netto del fondo svalutazione crediti ammontano a 11.425.149;
- crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari per € 7.229.638 di cui esigibili nel corso dell'esercizio 2013 € 1.054.474;
- fatture da emettere per € 2.923.782.

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 31/12/2012		7.247.205	7.247.205
Utilizzo nell'esercizio		96.876	96.876
Accantonamento esercizio		967.408	967.408
Saldo al 31/12/2013		8.117.737	8.117.737

Nel corso dell'esercizio 2013 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 € 967.408 corrispondente al 6% dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione compresi i servizi a rimborso, maturati nel 2013.

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 31/12/2013 e al 31/12/2012, nonché le relative variazioni.

Descrizione del conto	31/12/2013	31/12/2012	VARIAZIONI
II) Crediti	34.633.329	27.443.673	7.189.656
1) Verso clienti	21.578.569	19.112.865	2.465.704
1) Esigibili entro 12 mesi	15.403.406	13.143.202	2.260.204
a) Crediti documentati da fatture	2.923.782	2.845.035	78.747
Crediti per canoni di locazione	16.456.572	14.677.172	1.779.400
h) Altri crediti ...	4.140.788	2.868.200	1.272.588
Crediti per conguagli servizi a rimborso	3.086.314	1.817.836	1.268.478
Crediti per cessioni alloggi debito residuo	1.040.000	1.036.000	4.000
Crediti per mutuatari debito residuo	14.474	14.363	111
i) Fatture da emettere	2.923.782	2.845.035	78.747
l) (Fondi svalutazione crediti)	8.117.737	7.247.205	870.532
2) Esigibili oltre 12 mesi	6.175.163	5.969.663	205.500
h) Altri crediti ...	6.175.163	5.969.663	205.500
Crediti per cessioni alloggi debito residuo	6.111.885	5.906.274	205.611
Crediti per mutuatari debito residuo	63.278	63.389	(111)
4 bis) Per crediti tributari	556.653	657.918	(101.265)
1) Esigibili entro 12 mesi	556.653	657.918	(101.265)
a) Crediti verso l'Erario per ritenute subite	49.333	151.729	(102.396)
e) Acconti d'imposta IRES	507.319	506.189	1.130
g) Credito I.V.A.	0	0	-
4 ter) Per imposte anticipate	0	200.322	(200.322)
2) Esigibili oltre 12 mesi	0	200.322	(200.322)
a) Imposte anticipate	0	200.322	(200.322)
5) Verso altri	12.498.106	7.472.568	5.025.538
1) Esigibili entro 12 mesi	11.407.411	6.216.882	5.190.529
a) Crediti verso i dipendenti	316.295	250.653	65.642
b) Crediti verso altri soggetti	223.553	100.165	123.388
d) Crediti diversi	10.867.562	5.866.064	5.001.498
2) Esigibili oltre 12 mesi	1.090.696	1.255.686	(164.990)
b) Crediti verso altri soggetti	1.084.680	1.251.048	(166.368)
e) Altro ...	6.016	4.638	1.378

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
3.616.794	4.252.347	(635.553)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012
Depositi bancari e postali	3.616.794	4.252.347
Assegni		
Denaro e altri valori in cassa		
Arrotondamento		
	3.616.794	4.252.347

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 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
245.962	240.467	5.495

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 31/12/2013, 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	16.998
	245.962

Passività

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
15.585.532	15.769.389	20.858

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Capitale	6.000.000			6.000.000
Riserva legale	38.202	1.162		37.040
Riserva straordinaria o facoltativa	609.050	22.067		586.983
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro			3	3
Varie altre riserve	8.921.814			9.122.135
Riserva da conferimento	1.483.557			1.483.557
Riserva da rivalutazione	7.379.220			7.379.220
Fondo asseverazione	59.037		200.322	259.358
Utile (perdita) dell'esercizio	16.466	16.466	23.228	23.228
	15.585.532	39.694	223.553	15.769.389

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	1.000.200	6
Quote		
Totale	1.000.200	

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

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
----------------------	---------	--------------------------	-------------------	--	--

Capitale	6.000.000	B			
Riserva legale	38.202				
Riserve statutarie		A, B			
Altre riserve	9.530.864	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 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
666.500	666.500	

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte, anche differite				
Altri	666.500			666.500
Arrotondamento				
	666.500			666.500

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 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
457.576	424.430	33.146

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2012
TFR, movimenti del periodo	457.576	169.207	136.061	424.430

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2013 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.

Il fondo TFR Tesoreria INPS, nato dal 01 gennaio 2007, viene comunque incrementato delle somme versate nell'anno presso il fondo tesoreria INPS. Tale operazione si compensa nei crediti verso Enti Previdenziali. Detta registrazione, non obbligatoria, viene effettuata per esporre più chiaramente, il credito dell'Azienda per TFR verso l'istituto INPS, che dovrà essere recuperato al momento dell'uscita dall'Azienda di un dipendente.

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
48.006.079	41.231.909	6.774.170

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	1.685			1.685
Debiti verso fornitori	1.968.336			1.968.336
Debiti tributari	447.115			447.115
Debiti verso istituti di previdenza	132.392			132.392
Altri debiti	23.193.595	22.262.956		45.456.551
Arrotondamento				
	25.743.123	22.262.956		48.006.079

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 €. 540.277 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 348.154, e debiti per imposta IRAP pari a Euro 137.791.

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 2013, pari a €. 2.035.667, le somme versate dagli assegnatari e cessionari in attesa di contratto riguardanti le cessioni degli alloggi ai sensi della Lg. 560/93, per €. 1.338.874; le somme dovute alla Regione relativamente alla Gestione Speciale che ammontano a €. 37.362.365 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 € 8.315.610, 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 € 17.563.580, le rate di ammortamento incassate nel caso di vendite rateizzate per € 7.151.886, le somme dovute per finanziamenti di vari interventi costruttivi per € 1.032.487 e le somme dovute per finanziamenti di vari interventi di risanamento per € 3.042.898.

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 €. 908.485, 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 31/12/2013 e al 31/12/2012, nonché le relative variazioni.

D) Debiti	31/12/2013	31/12/2012	VARIAZIONI
V) Debiti verso altri finanziatori	1.684	3.730	(2.046)
1) Entro 12 mesi	1.684	3.730	(2.046)
d) Debiti verso altri soggetti	1.684	3.730	(2.046)
Mutui contributi Stato	1.684	3.730	(2.046)
VII) Debiti verso fornitori	1.968.336	742.371	1.225.965
1) Entro 12 mesi	1.968.336	742.371	1.225.965
a) Fornitori di beni e servizi	1.428.059	170.817	1.257.242
b) Fatture da ricevere	540.277	571.555	-31.278
XII) Debiti tributari	447.115	706.940	-259.825
1) Entro 12 mesi	447.115	716.940	-269.825
a) IRES e IRAP	447.115	555.114	-107.999
c) IVA	0	4.713	-4.713
f) Altri debiti tributari	0	147.113	-147.113
XIII) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	132.392	95.624	36.768
1) Entro 12 mesi	132.392	95.624	36.768
a) Enti previdenziali	132.392	95.624	36.768
XIV) Altri debiti	45.456.551	39.683.244	5.773.307
1) Entro 12 mesi	23.193.595	20.626.892	2.566.703
f) Altri debiti ...	23.193.595	20.626.892	2.566.703
Debiti per canone concessorio	2.035.667	871.630	1.164.037
Debito verso Regione per Gestione Speciale L.560/93	17.563.580	16.454.353	1.109.227
Debito verso Regione per Gestione Ordinaria	908.485	791.304	117.181
Debiti verso assicurazioni in attesa collaudo	682.337	682.337	0
Debiti verso inquilini e condominii	122.454	73.163	49.291
Debiti diversi	1.646.490	1.625.964	20.526
Agenzia Affitto	223.768	128.141	95.627
2) Oltre 12 mesi	22.262.956	19.056.352	3.206.604
f) Altri debiti ...	22.262.956	19.056.352	3.206.604
Depositi cauzionali	981.385	945.337	36.048
Depositi e ritenute a imprese	143.912	146.349	-2.437
Debiti verso assegnatari e cessionari	1.338.874	855.525	483.349
Debito verso Regione per Gestione Speciale	19.798.785	17.109.141	2.689.644

Conti d'ordine

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

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	25.424.509	23.595.188	1.829.321
Sistema improprio degli impegni			
Sistema improprio dei rischi			
Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	25.424.509	23.595.188	1.829.321

I conti d'ordine accolgono nell'attivo l'ammontare pari a € 25.424.509 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 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
11.939.747	13.167.272	(1.227.525)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	11.321.192	12.972.116	(1.650.924)
Altri ricavi e proventi	618.555	195.156	423.399
	11.939.747	13.167.272	(1.227.525)

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi sono così ripartiti:

canoni di locazione su alloggi di ERP di competenza dell'esercizio 2013 per €. 9.445.985; canoni relativi ai fondi commerciali di proprietà della società per €. 886.199, canoni per alloggi di proprietà € 58.929, compensi per amministrazione degli stabili per €. 385.822; corrispettivi tecnici €. 317.811; affitti delle aree €. 61.449.

La voce altri ricavi e proventi, tra gli altri, comprende i rimborsi dalle assicurazioni per danni ai fabbricati per € 29.579.

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 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
12.099.024	12.781.468	(682.444)

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	38.920	35.592	3.328
Servizi	5.842.330	6.449.954	(607.624)
Godimento di beni di terzi	170.749	56.823	113.926
Salari e stipendi	1.814.597	1.928.585	(113.988)
Oneri sociali	486.852	512.377	(25.525)
Trattamento di fine rapporto	104.939	114.646	(9.707)
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	43.581	61.155	(17.574)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	45.024	136.248	(91.224)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	677.463	376.042	301.419
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante	967.408	979.837	(12.429)
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	1.907.161	2.130.209	(223.047)
	12.099.024	12.781.468	(682.444)

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

Nelle spese per servizi, ammontanti a €. 5.842.330, le voci più rilevanti riguardano:

- spese di amministrazione degli alloggi per €. 730.756;
- spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi per €. 2.261.263;
- spese per interventi edilizi per €. 329.306;
- canone concessorio per €. 2.088.891.

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 € 2.449.969, 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.

Le tre cause che erano state promosse contro l'Azienda: una promossa dalla quasi totalità dei dipendenti per ottenere il ricalcolo della retribuzione di anzianità, la seconda promossa da un Dirigente in merito al demansionamento, ricalcolo della retribuzione di anzianità ed altro, e la terza relativa alla riammissione in servizio di un dipendente collocato a riposo il 31/12/2011, hanno avuto nel 2013 esito favorevole alla Società.

Per la causa del personale dipendente, sono decorsi i termini per ricorrere in appello.

Per la causa di un Dirigente, nel settembre 2013 è stato notificato il ricorso in Cassazione.

Per l'altra causa, non sono ancora decorsi i termini per il ricorso.

E' stata valutata adeguata la capienza del fondo rischi che è stanziato genericamente in bilancio.

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 € 967.409.

Oneri diversi di gestione

In tale voce gli importi più rilevanti sono riferibili a:

- accantonamenti accreditati alla Regione per Gestione Speciale per € 697.880 che riguardano lo 0,50% del valore locativo calcolato sugli immobili gestiti;
- accantonamenti a favore della Regione per € 117.181 corrispondenti allo 1% e allo 0,25% del monte canoni;
- imposta di registro per € 233.650;
- imposta di bollo per € 34.786;
- IMU per € 183.791;
- IVA indetraibile per € 410.143.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
579.075	481.423	97.652

Descrizione	31/12/2013	31/12/2012	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti (Interessi e altri oneri finanziari)	668.413 (89.338)	535.741 (54.318)	132.672 (35.020)
Utili (perdite) su cambi			
	579.075	481.423	97.652

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				92.952	92.952
Altri proventi				575.461	575.461
				668.413	668.413

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				1.366	1.366
Interessi fornitori				13	13
Sconti o oneri finanziari				87.959	87.959
				89.338	89.338

E) Proventi e oneri straordinari

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

Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
82.613	(288.885)	371.498

Descrizione	31/12/2013	Anno precedente	31/12/2012
Varie	1.293.776	Varie	235.581
Totale proventi	1.293.776	Totale proventi	235.581
Varie	(1.211.163)	Varie	(524.466)
Totale oneri	(1.211.163)	Totale oneri	(524.466)
	82.613		(288.885)

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.

Inoltre è stato registrato sia tra i proventi che tra gli oneri, il contributo in c/capitale ricevuto dalla Regione Toscana per un totale di Euro 664.664,48 e relativi rispettivamente per Euro 171.297,54, all'intervento di Nuova costruzione di 12 alloggi in Piombino, Via Landi e per Euro 493.366,94 all'intervento di Nuova Costruzione di 13 alloggi in Località Livorno.

Per la contabilizzazione di tali contributi è stato scelto il metodo di imputazione a Conto Economico del contributo, gradatamente sulla vita utile del cespite al quale si riferisce. Ne consegue che la riscontazione del contributo inizierà non appena il cespite entrerà in funzione. Si segnala che al 31/12/2013, i sopraccitati immobili non sono entrati a reddito.

L'altra variazione, riguarda lo storno a Conto economico, sia tra i proventi che tra gli oneri, del Fondo imposte anticipate, conferito in Casalp, al 01/04/2004 e mai utilizzato. A tale scopo, è stato utilizzato il fondo asseverazione, creato appositamente in sede di costituzione della Società.

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
	485.495	555.114	52.703
Imposte	Saldo al 31/12/2013	Saldo al 31/12/2012	Variazioni
Imposte correnti:	485.945	555.114	(69.169)
IRES	348.154	378.396	(30.242)
IRAP	137.791	176.718	(38.927)
Imposte sostitutive			
Imposte differite (anticipate)			
IRES			
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
	485.945	555.114	(69.169)

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	502.411	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	138.163
	0	0
Imponibile fiscale	1.266.011	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		348.154

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	(159.277)	
Onere fiscale teorico (%)	4,82	
	0	0
Imponibile Irap	2.858.728	
IRAP corrente per l'esercizio		137.791

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	66.552
Collegio sindacale	38.403

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