

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 31/12/2014

Premessa

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 15.349.

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 stipula di un mutuo per il finanziamento relativo alla costruzione dei 12 alloggi in Via Galilei Galilei a Livorno, fabbricato entrato a reddito nell'anno 2014;
- scadenza il 31/03/2014 del Contratto di Servizio stipulato con il LODE Livornese;
- firma della convezione per l'invio delle Ingiunzioni Fiscali, quali strumento per il recupero della morosità degli alloggi ERP.

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 31/12/2014 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, ad eccezione della modifica nell'esposizione delle immobilizzazioni in corso di costruzione; che per spese di competenza sono state esposte a costi e ricavi e rimanenze, mentre quelle iscritte al 01/01 sono state girocontate a rimanenze.

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 costi di ricerca e sviluppo e sono stati ammortizzati con un'aliquota annua del 20%

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%
- parcheggi: 1%

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.

Si è proceduto alla contabilizzazione a Costi, Ricavi e Rimanenze delle spese iscritte in bilancio e relative a immobilizzazioni in corso per gli immobili di proprietà della Società.

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.

Per i dipendenti ex-INPDAP, l'INPS ha segnalato, per ora in via informale, che riterrebbe non dovuto, il versamento mensile dell'accantonamento del TFR. La Società rappresentata dall'Avv. Vannucci, che sta seguendo il ricorso in cassazione intentato dall'INPS per le contribuzioni minori, ha proposto all'Istituto di Previdenza di presentare Istanza di Prelievo, in modo da accorciare i tempi del procedimento giudiziario.

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;

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	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Impiegati	48	47	+1
Operai			
Altri			
	49	48	+1

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

L'incremento di una unità lavorativa è dovuto all'applicazione dell'art 1 commi dal 563 a 568 della Legge 147/2013 che prevede la possibilità di trasferimento del personale tra Società controllate direttamente od indirettamente da Enti Pubblici.

Nei fatti, in applicazione di questa norma, essendo la Società Labronica Corse Cavalli Srlu posta in liquidazione con una procedura di licenziamento collettivo aperta, e Casalp in sotto-organico di due unità lavorative, definite le professionalità si è proceduto all'assunzione a far data dal 01/03/2014 di un impiegato di livello B3.

Inoltre un dipendente ha chiesto ed ottenuto, a far data dal 21/09/2014, l'aspettativa non retribuita per la stipula di un contratto a tempo determinato con l'Università di Pisa della durata di tre anni.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	20.907		68.965	(48.058)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2013	Incrementi esercizio	Amm.to esercizio	Altri decrementi d'esercizio	Valore 31/12/2014
Impianto e ampliamento					
Ricerca, sviluppo e pubblicità	17.400		3.182	8.218	6.000
Diritti brevetti industriali	49.808		19.460	15.441	14.907
Concessioni, licenze, marchi	1.457			1.457	
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Altre	300			300	
Arrotondamento			(1)	1	
	68.965		22.641	25.417	20.907

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	Costo	Fondo amm.to	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore
-------------	-------	--------------	---------------	--------------	--------

costi	storico	netto
Impianto ampliamento		
Ricerca, sviluppo e pubblicità	17.400	17.400
Diritti brevetti industriali	49.808	49.808
Concessioni, licenze, marchi	1.457	1.457
Avviamento		
Immobilizzazioni in corso e acconti		
Altre	300	300
Arrotondamento		
	68.965	68.965

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	26.247.340		26.095.124	152.216

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo		
Costo storico	28.681.910		
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.662.541)		
Svalutazione esercizi precedenti			
Saldo al 31/12/2013	26.019.369	di cui terreni	334.248
Acquisizione dell'esercizio	(301.437)		
Ammortamenti dell'esercizio	(675.861)		
Saldo al 31/12/2014	25.042.071	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.

Si è proceduto ad ammortizzare con aliquota pari all'1% le spese sostenute per la realizzazione dei parcheggi siti in Livorno Via Machiavelli e in Portoferraio, Via Leoncini.

Si evidenzia che la variazione negativa è stata determinata dalla modifica, a partire dal 2014, del metodo di contabilizzare delle spese per le immobilizzazioni in corso, che è passato da imputazione diretta, a Costi, Ricavi e Rimanenze.

Gli importi spesi fino al 2013 per gli interventi in corso di costruzione e non ancora terminati al 31/12/2014, pari ad €. 1.140.010, sono state imputati nel 2014, in diminuzione delle immobilizzazioni ed in aumento delle Immobilizzazioni in corso.

Di fatto nel corso del 2014, si sono verificati incrementi che riguardano immobili di proprietà dell'Azienda per €. 811.393 riferiti per €. 155.282 agli interventi effettuati sulla sede della società per ripristini e adeguamento impianto antincendio e per €. 656.111 i 16 Alloggi siti in Collesalveti.

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	269.574
Ammortamenti esercizi precedenti	(193.819)
Saldo al 31/12/2013	75.755
Acquisizione dell'esercizio	2.613
Ammortamenti dell'esercizio	(18.267)

Saldo al 31/12/2014	60.101
----------------------------	---------------

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2013	0
Acquisizione dell'esercizio	1.145.168
Saldo al 31/12/2014	1.145.168

A partire dal 2014, è stato modificato il metodo di contabilizzazione delle spese per le immobilizzazioni in corso, si è passati da imputazione diretta in Stato Patrimoniale, a Costi, Ricavi e Rimanenze; gli importi spesi fino al 2013 per gli interventi in corso di costruzione e non ancora terminati al 31/12/2014, pari ad €. 1.140.010, sono state imputati nel 2014, in diminuzione delle immobilizzazioni ed in aumento delle Immobilizzazioni in corso, mentre i costi d'esercizio sono stati imputati in corso d'anno alla Voce B7. Tra le scritture di rettifica, si è proceduto al 31/12/2014, a rettificare il Conto economico, registrando le Rimanenze finali nella Voce A2 per un totale di €. 5.158.

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.

Nell'anno 2014, il fabbricato sito in Livorno, è entrato a reddito, ed è stata eseguita la prevista imputazione a Conto Economico, nella voce A5, della quota annua del contributo ricevuto nel 2013.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
55.442	55.513	(71)

Crediti

Descrizione	31/12/2013	Incremento	Decremento	31/12/2014
Imprese controllate				
Imprese collegate				
Imprese controllanti				
Altri	55.513		71	55.442
Arrotondamento				
	55.513		71	55.442

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

La ripartizione dei crediti al 31/12/2014 secondo area geografica interessa esclusivamente la Provincia di Livorno

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

Italia	55.442	55.442
Totale	55.442	55.442

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

C) Attivo circolante

II. Crediti

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	33.573.319		34.633.330	(1.060.011)

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	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione a termine
Verso clienti	17.573.253	5.369.054		22.942.307	
Per crediti tributari	343.145			343.145	
Verso altri	8.882.237	1.405.630		10.287.867	
Arrotondamento					
	26.798.635	6.774.684		33.573.319	

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 € 22.266.809 che al netto del fondo svalutazione crediti ammontano a 13.046.196;
- crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari per € 6.643.528 di cui esigibili nel corso dell'esercizio 2013 € 1.274.474;
- fatture da emettere per € 3.154.535.

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 31/12/2013		8.117.737	8.117.737
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio		1.006.607	1.006.607
Saldo al 31/12/2014		9.124.344	9.124.344

Nel corso dell'esercizio 2014 non sono stati cancellati crediti per canoni di locazione e servizi a rimborso. Si è invece provveduto ad effettuare un accantonamento per l'importo di € 1.102.876 corrispondente al 7% dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione compresi i servizi a rimborso, maturati nel 2014.

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 31/12/2014 e al 31/12/2013, nonché le relative variazioni.

Descrizione del conto	31/12/2013	31/12/2013	VARIAZIONI
II) Crediti	33.477.050	34.633.329	(1.156.279)
1) Verso clienti	22.846.038	21.578.569	1.267.469
1) Esigibili entro 12 mesi	17.476.984	15.403.406	2.073.578
a) Crediti documentati da fatture	3.154.535	2.923.782	230.753
Crediti per canoni di locazione	18.484.627	16.456.572	2.028.055
h) Altri crediti	5.053.961	4.140.788	913.173
Crediti per conguagli servizi a rimborso	3.782.181	3.086.314	695.867
Crediti per cessioni alloggi debito residuo	1.260.000	1.040.000	220.000
Crediti per mutuatari debito residuo	16.257	14.474	1.783
i) Fatture da emettere	3.154.535	2.923.782	230.753
l) (Fondi svalutazione crediti)	9.220.613	8.117.737	1.102.876
2) Esigibili oltre 12 mesi	5.369.054	6.175.163	(806.109)
h) Altri crediti ...	5.369.054	6.175.163	(806.109)
Crediti per cessioni alloggi debito residuo	5.305.775	6.111.885	(806.109)
Crediti per mutuatari debito residuo	63.278	63.278	0
4 bis) Per crediti tributari	343.145	556.653	(213.508)
1) Esigibili entro 12 mesi	343.145	556.653	(213.508)
a) Crediti verso l'Erario per ritenute subite	18.358	49.333	(30.975)
e-f) Acconti d'imposta IRES-IRAP	324.788	507.319	(182.531)
g) Credito I.V.A.	0	0	0
4 ter) Per imposte anticipate	0	0	0
2) Esigibili oltre 12 mesi	0	0	0
a) Imposte anticipate	0	0	0
5) Verso altri	10.287.867	12.498.106	(2.210.239)
1) Esigibili entro 12 mesi	8.882.236	11.407.411	(2.525.175)
a) Crediti verso i dipendenti	292.427	316.295	(23.868)
b) Crediti verso altri soggetti	136.500	223.553	(87.053)
d) Crediti diversi	8.453.310	10.867.562	(2.414.252)
2) Esigibili oltre 12 mesi	1.405.630	1.090.696	314.934
b) Crediti verso altri soggetti	1.398.674	1.084.680	313.994
e) Altro ...	7.256	6.016	1.240

Per meglio rappresentare i crediti per canoni di locazione, di seguito se ne dettaglia la composizione e l'incidenza della morosità a per anno di competenza:

Crediti per canoni di locazione € 18.484.627

Di cui per canoni alloggi € 18.208.407
Rate ammortamento € 219.703
Crediti minori. € 56.517

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12/2014	%
fino al 2006		12.261.629,68		3.855.691,66	
2007	14.310.045,74	2.213.949,27	15,47%	888.737,19	6,21%
2008	15.442.575,87	2.732.084,87	17,69%	1.072.567,75	6,95%
2009	15.064.824,22	2.616.655,09	17,37%	1.169.390,12	7,76%
2010	16.353.890,79	2.947.984,46	18,03%	1.564.547,94	9,57%
2011	15.965.984,85	2.923.818,60	18,31%	1.609.259,06	10,08%
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	2.049.672,32	12,55%
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	2.298.020,86	14,92%
2014	15.606.307,60			3.700.520,34	23,71%
				18.208.407,24	

IV. Disponibilità liquide

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	4.480.173		3.616.794	863.379

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013
Depositi bancari e postali	4.480.173	3.616.794
Arrotondamento		
	4.480.173	3.616.794

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	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	6.393		245.962	(239.569)

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 31/12/2014, 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
Altri di ammontare non apprezzabile	6.393
	6.393

Passività**A) Patrimonio netto**

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

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	15.600.880		15.585.533	15.347

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Capitale	6.000.000			6.000.000
Riserva legale	38.202		(823)	39.025
Riserve statutarie				
Riserva straordinaria o facoltativa	609.050		(15.642)	624.692
Varie altre riserve	8.921.815			8.921.814

Riserva da conferimento	1.483.557			1.483.557
Riserva da rivalutazione	7.379.220			7.379.220
Fondo asseverazione	59.037			59.037
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1		1	
Altre ...				
Arrotondamento				
Utili (perdite) portati a nuovo				
Utili (perdite) dell'esercizio	16.466	15.349	16.466	15.349
Totale	15.585.533	15.349	2	15.600.880

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	5,988
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.)

Descrizione	31/12/2013	Distribuzione dei dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	31/12/2014
Capitale	6.000.000						6.000.000
Riserva legale	38.202		823				39.025
Altre riserve							
Riserva straordinaria	609.050		15.642				624.692
Varie altre riserve	8.921.815		(1)				8.921.814
Utili (perdite) portati a nuovo							
Utili (perdite) dell'esercizio	16.466		(1.117)				15.349
Utili (perdita) d'esercizio di terzi							
Totale	15.585.533		15.347				15.600.880

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	6.000.000	B			
Riserva da sovrapprezzo delle azioni		A, B, C			
Riserve di rivalutazione		A, B			
Riserva legale	39.025				
Riserve statutarie		A, B			
Altre riserve	9.546.506	A, B, C			
Utili (perdite) portati a nuovo		A, B, C			
Totale					

(*) 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	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	418.095		666.500	(248.405)

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte, anche differite				
Altri	666.500		248.405	418.095
Arrotondamento				
	666.500		248.405	418.095

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.

Nel corso del 2014 è stato utilizzato per €. 248.405 per effettuare il pagamento della somma richiesta con atto di precetto relativo alla causa Civile Casalp/Leonessa Investimenti Srl. L'importo pagato deriva dalla sentenza di primo grado che ha visto Casalp soccombere alla richiesta della Società Leonessa Investimenti Srl, che pretendeva la restituzione della somma incassata da Ater, attraverso l'escussione delle polizze a garanzia per inadempienza contrattuale, relativa al ritardo nell'esecuzione dei lavori da parte dell'allora appaltatore Tedeco Spa.

Leonessa Investimenti Srl, infatti, è divenuta titolare di tutti i beni/crediti/diritti/rapporti compresi nel fallimento Tedeco Spa in liquidazione, già Tamburini Spa, a seguito dell'atto del Tribunale di Bologna che ha omologato il concordato fallimentare proposto da Tedeco Spa in liquidazione.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	540.551		457.576	82.975

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
TFR, movimenti del periodo	457.576	98.046	15.071	144.645

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2014 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.

Per i dipendenti ex-INPDAP, l'INPS ha segnalato, per ora in via informale, che riterrebbe non dovuto, il versamento mensile dell'accantonamento del TFR. La Società rappresentata dall'Avv. Vannucci, che sta seguendo il ricorso in cassazione intentato dall'INPS per le contribuzioni minori, ha proposto all'Istituto di Previdenza di presentare Istanza di Prelievo, in modo da accorciare i tempi del procedimento giudiziario.

D) Debiti

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

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	47.824.046		48.006.079	(182.033)

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	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione a termine
Debiti verso banche	21.200	718.115		739.315	
Debiti verso fornitori	3.218.405			3.218.405	
Debiti tributari	447.147			447.147	
Debiti verso istituti di previdenza	153.546			153.546	
Altri debiti					
Arrotondamento	21.285.833	21.979.800		43.265.633	
	25.126.131	22.697.915		47.824.046	

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2014 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Debiti per Area Geografica	V / fornitori	V /Controllate	V / Collegate	V / Controllanti	V / Altri	Totale
Italia	3.218.405				43.265.633	46.484.038
Totale	3.218.405				43.265.633	46.484.038

La voce debiti verso banche comprende il mutuo acceso con la Banca Cras. Si fa presente che 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, sono estinti.

I debiti Vs. fornitori sono iscritti al valore nominale opportunamente rettificato in occasione di rettifiche di fatturazione e comprendono l'importo di €. 784.058 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 419.918, e debiti per imposta IRAP pari a Euro 166.205.

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 e 2014, pari a €. 4.109.234,58, le somme versate dagli assegnatari e cessionari in attesa di contratto riguardanti le cessioni degli alloggi ai sensi della Lg. 560/93, per €. 786.439,57; le somme dovute alla Regione relativamente alla Gestione Speciale che ammontano a €. 32.055.589,49 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 € 8.999.645,83, di cui € 3.373.586 quale debito maturato dalla ex Ater al 31/03/2004, le somme ricavate dalla cessione degli alloggi ai sensi della L.560/93 per € 12.163.285,02, le rate di ammortamento incassate nel caso di vendite rateizzate per € 6.882.566,34, le somme dovute per finanziamenti di vari interventi costruttivi

per € 2.752.760,13 e le somme dovute per finanziamenti di vari interventi di risanamento per € 1.257.332,17. 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 €. 1.026.187, 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 31/12/2014 e al 31/12/2013, nonché le relative variazioni.

D) Debiti	31/12/2014	31/12/2013	VARIAZIONI
V) Debiti verso altri finanziatori	0	1684	(1.684)
1) Entro 12 mesi	0	1.684	(1.684)
d) Debiti verso altri soggetti	0	1.684	(1.684)
Mutui contribuiti Stato	0	1.684	(1.684)
VII) Debiti verso fornitori	3.218.405	1.968.336	1.250.069
1) Entro 12 mesi	3.218.405	1.968.336	1.250.069
a) Fornitori di beni e servizi	2.434.347	1.428.059	1.006.288
b) Fatture da ricevere	784.058	540.277	243.781
XII) Debiti tributari	492.862	447.115	45.747
1) Entro 12 mesi	492.862	447.115	45.747
a) IRES e IRAP	492.862	447.115	45.747
c) IVA	0	0	0
f) Altri debiti tributari	0	0	0
XIII) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	153.546	132.392	21.154
1) Entro 12 mesi	153.546	132.392	21.154
a) Enti previdenziali	153.546	132.392	21.154
XIV) Altri debiti	43.265.633	45.456.551	(2.190.918)
1) Entro 12 mesi	21.285.833	23.193.595	(1.907.762)
f) Altri debiti ...	21.285.833	23.193.595	(1.907.762)
Debiti per canone concessorio	4.109.235	2.035.667	2.073.568
Debito verso Regione per Gestione Speciale L.560/93	12.163.285	17.563.580	(5.400.295)
Debito verso Regione per Gestione Ordinaria	1.026.187	908.485	117.702
Debiti verso assicurazioni in attesa collaudo	682.337	682.337	0
Debiti verso inquilini e condominii	168.002	122.454	45.548
Debiti diversi	2.911.409	1.646.490	1.264.919
Agenzia Affitto	225.378	223.768	1.610
2) Oltre 12 mesi	21.979.800	22.262.956	(283.156)
f) Altri debiti ...	21.979.800	22.262.956	(283.156)
Depositi cauzionali	1.024.005	981.385	42.620
Depositi e ritenute a imprese	162.677	143.912	18.765
Debiti verso assegnatari e cessionari	786.440	1.338.874	(552.434)
Debito verso Regione per Gestione Speciale	20.006.679	19.798.785	207.894

Conti d'ordine

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

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	28.864.770	25.424.509	3.440.261
Sistema improprio degli impegni			
Sistema improprio dei rischi			
	28.864.770	25.424.509	3.440.261

I conti d'ordine accolgono nell'attivo l'ammontare pari a € 28.864.770 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	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	12.079.182		11.939.747	139.435

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	11.869.309	11.321.192	548.117
Variazioni rimanenze prodotti	5.157		5.157
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	204.716	618.555	(413.839)
	12.079.182	11.939.747	139.435

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi sono così ripartiti:

canoni di locazione su alloggi di ERP di competenza dell'esercizio 2014 per €. 9.452.143; canoni relativi ai fondi commerciali di proprietà della società per €. 946.558, canoni per alloggi di proprietà €. 171.242, i canoni degli alloggi a canone concordato dell'Agenzia per l'Affitto €. 229.994, i compensi per amministrazione degli stabili per €. 468.482; corrispettivi tecnici €. 534.599; affitti delle aree €. 61.662, e proventi per produzione energia elettrica per €. 6.629.

La voce altri ricavi e proventi, tra gli altri, comprende i rimborsi dalle assicurazioni per danni ai fabbricati per €. 45.413.

Dal 2014, le immobilizzazioni in corso di costruzione, per gli immobili di proprietà della Società, vengono contabilizzati a Costi, Ricavi e Rimanenze, quindi troviamo valorizzato al 31/12/2014 l'importo di €. 5.158 relativo alle spese sostenute per la nuova costruzione di 12 alloggi a Piombino, ancora in corso.

Alla Voce A5, è stato registrato la quota parte di competenza dell'anno 2014, del contributo in c/capitale ricevuto dalla Regione Toscana nel 2013, relativo all'intervento di Nuova Costruzione di 13 alloggi in Località Livorno, considerato che l'immobile è entrato a reddito.

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	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	11.645.051		12.099.024	(453.973)

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	33.487	38.920	(5.433)
Servizi	5.371.099	5.842.330	(471.231)
Godimento di beni di terzi	270.189	170.749	99.440

Salari e stipendi	1.777.862	1.814.597	(36.735)
Oneri sociali	491.284	486.852	4.432
Trattamento di fine rapporto	98.046	104.939	(6.893)
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	65.242	43.581	21.661
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	22.641	45.024	(22.383)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	694.128	677.463	16.665
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante	1.006.607	967.408	39.199
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	1.814.466	1.907.161	(92.695)
	11.645.051	12.099.024	(453.973)

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

Nelle spese per servizi, ammontanti a €. 6.551.110, le voci più rilevanti riguardano:

- spese di amministrazione degli alloggi per €. 607.908;
- spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi per €. 2.056.698;
- spese per interventi edilizi per €. 244.598;
- canone concessorio per €. 2.103.128;
- immobilizzazioni in corso per €. 5.158.

Dal 2014, le immobilizzazioni in corso di costruzione, per gli immobili di proprietà della Società, vengono contabilizzati a Costi, Ricavi e Rimanenze, quindi troviamo valorizzato al 31/12/2014 l'importo di €. 5.158 relativo alla costruzione di 12 all a Piombino. 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 € 2.432.434, 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. Attualmente il giudizio pende in Cassazione.

Si riassumono, le cause che erano state promosse contro l'Azienda:

- un ex-Dirigente, l'ha promossa in merito al demansionamento, ricalcolo della retribuzione di anzianità ed altro. Nel 2013 il giudizio ha avuto esito favorevole alla Società. Nel settembre 2013 è stato notificato il ricorso in Appello, che è stato rigettato. Attualmente, non si hanno notizie se sia stato fatto ricorso in Cassazione.
- un ex-Dirigente, l'ha promossa per l'impugnazione ad ogni effetto di legge e di contratto della cessazione con decorrenza 01/01/2012 del rapporto di lavoro alle dipendenze di Casalp in seguito a risoluzione consensuale; anche in questo caso il giudizio di primo grado è stato favorevole alla Società. La causa attualmente attende il giudizio di Appello;
- giudizio intentato da parte di quattro ex-dipendenti, assunti antecedentemente all'anno 2010, a tempo determinato o con contratto a progetto, per il quale l'udienza per il dibattimento è rimandata ad Aprile 2015. Infine un dipendente ha chiesto ed ottenuto, a far data dal 21/09/2014, l'aspettativa non retribuita per la stipula di un contratto a tempo determinato con l'Università di Pisa della durata di tre anni.

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 € 1.102.876.

Oneri diversi di gestione

In tale voce gli importi più rilevanti sono riferibili a:

- accantonamenti accreditati alla Regione per Gestione Speciale per € 684.035 che riguardano lo 0,50% del valore locativo calcolato sugli immobili gestiti;
- accantonamenti a favore della Regione per € 118.289 corrispondenti allo 1% e allo 0,25% del monte canoni;
- imposta di registro per € 290.352;
- imposta di bollo per € 37.099;
- IMU per € 201.146;
- IVA indetraibile per € 296.055.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
537.464	579.075	(41.611)

Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti (Interessi e altri oneri finanziari)	663.478 (126.014)	668.413 (89.338)	(4.935) (36.676)
	537.464	579.075	(41.611)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				71.834	71.834
Altri proventi				591.644	591.644
				663.478	663.478

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				189	189
Interessi fornitori				333	333
Interessi medio credito				29.466	29.466
Sconti o oneri finanziari				96.026	96.026
				126.014	126.014

E) Proventi e oneri straordinari

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

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

(415.838) 82.613 (498.451)

Descrizione	31/12/2014	Anno precedente	31/12/2013
Varie	365.847	Varie	1.293.776
Totale proventi	365.847	Totale proventi	1.293.776
Minusvalenze		Minusvalenze	
Varie	(781.685)	Varie	(1.211.163)
Totale oneri	(781.685)	Totale oneri	(1.211.163)
	(415.838)		82.613

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	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	540.408		485.945	54.463
Imposte	Saldo al	Saldo al	Variazioni	
	31/12/2014	31/12/2013		
Imposte correnti:	540.408	485.945	54.463	
IRES	382.245	348.154	34.091	
IRAP	158.163	137.791	20.372	
	540.408	485.945	54.463	

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	555.757	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	152.833
	0	0
Imponibile fiscale	1.389.983	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		382.245

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	434.131	
Onere fiscale teorico (%)	4,82	20.925
	0	0
Imponibile Irap	3.281.384	
IRAP corrente per l'esercizio		158.163

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	49.209
Collegio sindacale	46.229

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.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Arch. Vanessa Soriani