

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
esercitante anche attività di controllo legale

SUL PROGETTO DI BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2014
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 31/12/2014.

Parte Prima:

Relazione di revisione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. n. 39/2010

1. Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società CASALP S.p.A. chiuso al 31/12/2014, approvato in bozza, con delibera di Consiglio di Amministrazione del 30/3/2015.

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 dall'amministratore. L'ufficio amministrativo ha provveduto ad inviare alcune richieste di conferma credito, con campione casuale, che sono state acquisite dal Collegio agli atti.

6. Nel precisare a codesta Assemblea che la responsabilità della redazione del bilancio compete all'organo amministrativo 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 sostanzialmente 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 2014.

7. Dall'esame del Conto Economico emerge un risultato positivo nell'area della gestione caratteristica che infatti presenta un saldo positivo di € 434.131 contro un saldo negativo del 2013 di € 159.277. Tale risultato è stato influenzato essenzialmente dalla riduzione delle spese di manutenzione e ripristini e un lieve aumento dei ricavi (+ € 139.435) per canoni conseguente all'aggiornamento dell'anagrafe dei redditi. Il conto economico ed il risultato di esercizio sono influenzati in modo significativo da poste contabili di natura straordinaria di derivazione di anni precedenti.

Abbiamo quindi verificato ed analizzato i rapporti bancari e finanziari, e se ne deduce che anche la gestione posizione finanziaria, come evidenziato nella relazione sulla gestione (+ € 3.796.300) ha conseguito il raggiungimento di un risultato finale di esercizio positivo.

8. Si rende noto che il Piano di Impresa 2011/2013 è scaduto. Si segnala nuovamente ai soci che il contratto del servizio è scaduto il 31/03/14 e non è stato per il 2014 oggetto di discussione e nuova redazione presso il LODE. Questo fatto ha reso impossibile la redazione di un nuovo piano di impresa per il biennio 2014/15 e rende attualmente difficoltosa la programmazione economico-finanziaria della società specialmente in tema di spese di manutenzione e ripristini. Il Collegio raccomanda ai soci anche, quali componenti del LODE, di definire urgentemente il nuovo contratto di servizio, alla luce anche e soprattutto della modifica della Legge Regionale 96/1996, ed in particolare dell'art. 23 che prevede espressamente le modalità di utilizzo del canone di locazione (LR 41/2015 pubblicata sul BURT del 8 aprile 2015 n. 19).

9. Abbiamo verificato gli adempimenti fiscali e contributivi che risultano essere regolarmente effettuati, secondo le normali scadenze fissate dalle norme.

10. Si evidenzia che il Direttore Generale della società ha cessato, per dimissioni, il suo incarico in data 3 Novembre 2013. In data primo aprile 2015 si è proceduto alla pubblicazione del Bando per la selezione del Direttore Generale. Si è preso atto, che la Società, pur in assenza del Direttore Generale ha di fatto, ridistribuito le relative competenze pur manifestandosi una particolare tensione organizzativa. Al fine di migliorare anche la gestione amministrativa della società, il Collegio suggerisce agli amministratori di riconsiderare l'adeguatezza dell'apparato amministrativo sia in termini di risorse tecniche che umane.

La società ad oggi conserva un dirigente di area.

11. La responsabilità della relazione sulla gestione in conformità a quanto previsto dalle norme di Legge compete all'organo amministrativo della società. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, come richiesto dall'art. 14 comma 2 lettera e) del D.Lgs. n. 39/2010. A tal fine abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione legale dei conti. PR 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandato dalla Consob. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio di esercizio della società.

12. Non vi sono fatti per cui si rende necessario effettuare richiami di informativa o censure.

Parte Seconda:

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

1. Nell'anno 2014 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 a riunioni con l'amministratore unico non essendo presente il Consiglio di Amministrazione, organo fra l'altro nominato dalla assemblea dei soci del 13 febbraio 2015. Il Collegio non registra azioni od atti manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

- Abbiamo regolarmente partecipato alle assemblee ordinarie, 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.

- La società in passato si è dotata a livello gestionale di alcuni strumenti per l'analisi della gestione in tempo reale quali la contabilità industriale. Tale strumenti che hanno lo scopo di analizzare le aree più importanti della società, ad oggi non appaiono più in linea con l'evoluzione della tecnologia e della normativa. Come riferito dalla struttura amministrativa, sarebbe opportuno che la società inserisse nel prossimo budget l'investimento relativo all'adeguamento degli apparati informatici e del relativo software.

- Mediante l'ottenimento di informazioni dai Responsabili delle rispettive funzioni e dall'esame della documentazione che ci è stata trasmessa, si conferma la necessità di adeguare il sistema amministrativo, contabile e tecnico-informatico e risorse umane. Di supporto all'analisi complessiva interna, la società ha elaborato il rendiconto finanziario 2014, quale allegato, non obbligatorio ma ancorché consigliato dal principio contabile OIC 10, al bilancio per meglio illustrare agli azionisti le caratteristiche finanziarie e dei flussi di cassa gestionali della società.

- Nel rispetto delle previsioni statutarie, siamo stati periodicamente informati dall'organo amministrativo 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, come già indicato da questo organo nella relazione al bilancio 2013, ha ricercato 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 una questione preminente della gestione quotidiana della società. Infatti, stante il fatto che l'attività di edilizia popolare è quella 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 conseguenti effetti che comporta. Il contratto di servizio (scaduto) prevedeva e prevede e tutte le opportune procedure per la gestione della fase critica che nella sostanza dovrebbero comportare il trasferimento dell'onere della morosità dalla società all'Ente Locale titolare effettivo delle politiche di sostegno sociale.

Il Collegio, dal momento della nomina, si è interessato in maniera particolare al monitoraggio dei crediti e delle morosità, stimolando continuamente attività di sollecito al pagamento da parte dei "clienti". Per quanto riguarda il 2014, il Collegio rileva con preoccupazione la conferma delle

tendenza all'incremento della morosità seppur in misura percentualmente inferiore rispetto agli anni passati circostanza che ha imposto la conferma dello stanziamento al fondo rischi su crediti. Si segnala, in particolare, un significativo recupero sul pregresso pari a circa un milione di euro anche se la morosità non accenna a diminuire. In apposita tabella in nota integrativa si evidenziano alcuni valori che devono indurre l'Azienda a prendere provvedimenti ancora più efficaci. L'organo amministrativo ha provveduto ad un accantonamento annuale per rischi di morosità pari ad € 1.006.607; l'accantonamento, pari a circa il 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/utenti sia per canoni di locazione che per servizi ammonta a € 22.846.038 (2013 € 21.578.569) di cui € 18.484.626 per canoni (anno 2013 € 16.456.576). La nota integrativa riporta nella sezione crediti una tabella che evidenzia la necessità di adottare provvedimenti ulteriormente incisivi.

I crediti verso clienti/utenti quindi sono indicati al netto del relativo fondo svalutazione crediti e ammontano a € 13.721.694 (anno 2013 € 13.460.832). Detto fondo per il 2014 non è stato utilizzato. Si segnala che nel corso del 2014 è stata stipulata convenzione con un legale per l'emissione dell'ingiunzione fiscale (circa 200) sulla morosità ERP i cui effetti, stante la tempistica della procedura, saranno apprezzabili a partire dall'esercizio 2015.

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 né sono pervenute allo stesso denunce o esposti.

5. Abbiamo esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2014, per il quale, come rilevato nella prima parte della presente relazione, attestiamo come lo stesso sostanzialmente rappresenti in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria ed il risultato economico della Vostra Società, tenuto conto anche dei necessari appostamenti stanziati nella parte straordinaria del conto economico.

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 regolarmente intrattenuto colloqui con l'Amministratore Unico e con i Responsabili delle varie aree, talvolta anche attraverso la loro presenza per audizioni ad hoc. Il Progetto di Bilancio ci è stato trasmesso tempestivamente dall'Organo Amministrativo, unitamente ai prospetti ed agli allegati di dettaglio ed alla relazione sulla gestione.

Lo stato patrimoniale evidenzia un risultato d'esercizio positivo di € 15.349 e si riassume nei seguenti valori raggruppati nelle classi di valore sotto riportate, ivi compresi i così detti conti d'ordine. I conti d'ordine pari a € 28.864.770 rappresentano le disponibilità liquide giacenti presso la Banca di Italia come somme vincolate agli interventi (nuove costruzioni, lavori di manutenzione straordinaria e recupero) per alloggi ERP.

Attività	Euro	64.383.574
Passività	Euro	48.782.704

- Patrimonio netto (escluso l'utile dell'esercizio)	Euro	15.585.521
- Utile dell'esercizio		15.349
	Euro	
Conti, impegni, rischi e altri conti d'ordine	Euro	28.864.770

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	12.079.182
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	11.645.051
Differenza		434.131
	Euro	
Proventi e oneri finanziari	Euro	537.464
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	
Proventi e oneri straordinari	Euro	(415.838)
Risultato prima delle imposte		555.757
	Euro	
Imposte sul reddito	Euro	540.408
Utile dell'esercizio		15.349
	Euro	

Il Conto Economico presenta in sintesi, i seguenti valori, divisi secondo la gestione caratteristica, positiva per l'esercizio 2014 (+ € 434.131) e la gestione finanziaria (€ 537.464) e straordinaria dell'Impresa (- € 415.838), che contribuiscono, con evidente rilevanza, a determinare un risultato lordo complessivo positivo di esercizio (€ 555.757).

Permane elevata l'incidenza delle imposte anche in considerazione della svalutazione civilistica di parte di crediti (€ 1.006.607), 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 € 418.095 e quindi è stato utilizzato per € 248.405, originato dalla necessità di accantonare fondi per eventualmente fronteggiare esiti di cause con risultati negativi. Tale fondo è stato utilizzato nell'esercizio 2014 come sinteticamente descritto nella nota integrativa.

Nelle riunioni dell'organo amministrativo abbiamo ottenuto 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. Nella nota integrativa la società evidenzia gli attuali contenziosi relativi a cause di lavoro. Particolarmente significativa è quella relativa a quattro lavoratori, causa attualmente pendente.

Relativamente al contenzioso Inps, essendo ancora pendente in Cassazione il ricorso, si conferma quanto espresso nella relazione al bilancio 2013.

La relazione sulla gestione espone ed illustra in modo adeguato l'evoluzione dell'operatività comunque limitatamente all'esercizio 2014, chiuso al 31/12.

Il Documento Programmatico sulla Sicurezza appare conforme.

La società ha eseguito le formalità in tema di trasparenza aggiornando il sito internet con le informazioni richieste dalla normativa.

Il Consiglio di Amministrazione del 3 marzo 2015 ha nominato il responsabile interno anti corruzione.

L'organo amministrativo, nella redazione del bilancio, non ha 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 6.000) (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

Il Collegio, a seguito di delibera dei soci del 06/05/2013 n. 03, ha assunto l'incarico a far data dal 15/10/2013 di O.D.V. ricomprendendo il compenso dell'incarico in quello della funzione dell'organo di controllo e revisione. Si sono tenute varie sedute per l'analisi e l'aggiornamento delle procedure e nel corso degli incontri tenutesi nell'anno 2014 compreso una sessione formativa di aggiornamento, il Collegio Sindacale, in qualità di Odv, ha istituito dei reports periodici per la verifica puntuale di alcuni processi aziendali.

Ha inoltre, constatato la presenza, nel Bilancio preventivo 2015 della Società, di un fondo previsto dalla norma, per le spese per consulenze che riterrà necessarie, ed ha ottenuto ed utilizzato la e-mail creata ad hoc per ricevere comunicazioni e/o segnalazioni.

Nel corso delle riunioni, c'è stato un confronto con l'Amministratore Unico e gli apicali aziendali, per verificare l'adeguatezza del Modello 231 adottato e sono state elaborate le necessarie e opportune integrazioni e modifiche in data 31 luglio 2014.

Questo Collegio ritiene opportuno, in appendice alla propria relazione di accompagnamento al bilancio 2014, nel rispetto dei principi di corretta amministrazione, prudenza e continuità aziendale rappresentare sinteticamente taluni aspetti, che appaiono, a sommerso 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 all'organo amministrativo ed agli Azionisti che sia il lato finanziario che quello economico della società devono essere costantemente attenzionati e monitorati. Si segnala, come già evidenziato, che il saldo della gestione caratteristica è positivo, questo è la risultanza delle maggiori entrate a seguito dell'aggiornamento dell'anagrafe dei redditi e minori spese di manutenzione effettuate e programmate secondo il budget di previsione 2014 ed aggiornato nel corso dell'anno.

A parere dei sottoscritti membri del collegio sindacale, anche in presenza di una ripresa delle

vendite immobiliari approvate dalla Regione appare inevitabile, 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) stipula del contratto di servizio, scaduto il 31/03/14, anche alla luce dell'intervenuta modifica della LR 96/1996 a cui abbiamo fatto cenno nella presente relazione al bilancio.

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 31/12/2014 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 dell'organo amministrativo in merito alla destinazione dell'utile di esercizio.

Livorno, 11 aprile 2015

I SINDACI

Dott. Leonardo Carolini (presidente)



Rag. Paola Trusendi (sindaco effettivo)



Dott. Simone Morfini (sindaco effettivo)

