



BILANCIO AL 31/12/2015

(Assemblea dei Soci)

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Sede in VIALE IPPOLITO NIEVO 59/61 - 57100 LIVORNO (LI) Capitale sociale Euro
6.000.000,00 I.V.

Bilancio al 31/12/2015

Stato patrimoniale attivo

31/12/2015 31/12/2014

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

(di cui già richiamati)

B) Immobilizzazioni

I. Immateriali

1) Costi di impianto e di ampliamento		
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità		6.000
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	21.537	14.907
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre	36.000	
	57.537	20.907

II. Materiali

1) Terreni e fabbricati	24.404.934	25.042.071
2) Impianti e macchinario		
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	45.545	60.101
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	1.199.111	1.145.168
	25.649.590	26.247.340

III. Finanziarie

- 1) Partecipazioni in:
- a) imprese controllate
 - b) imprese collegate
 - c) imprese controllanti
 - d) altre imprese

2) Crediti

- a) verso imprese controllate
- entro 12 mesi
 - oltre 12 mesi

b) verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
c) verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
d) verso altri			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi	55.442		55.442
		55.442	55.442
		55.442	55.442
3) Altri titoli			
4) Azioni proprie (valore nominale complessivo)		55.442	55.442
Totale immobilizzazioni		25.762.569	26.323.689

C) Attivo circolante

I. Rimanenze

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo	
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	
3) Lavori in corso su ordinazione	
4) Prodotti finiti e merci	
5) Acconti	

II. Crediti

1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	18.911.467		17.573.253
- oltre 12 mesi	4.967.015		5.369.054
		23.878.482	22.942.307
2) Verso imprese controllate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
3) Verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4) Verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4-bis) Per crediti tributari			
- entro 12 mesi	24.161		343.145
- oltre 12 mesi			
		24.161	343.145
4-ter) Per imposte anticipate			

	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
5)	Verso altri		
	- entro 12 mesi	8.301.576	8.882.237
	- oltre 12 mesi	1.462.806	1.405.630
		9.764.382	10.287.867
		33.667.025	33.573.319
III.	Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni		
1)	Partecipazioni in imprese controllate		
2)	Partecipazioni in imprese collegate		
3)	Partecipazioni in imprese controllanti		
4)	Altre partecipazioni		
5)	Azioni proprie (valore nominale complessivo)		
6)	Altri titoli		
IV.	Disponibilità liquide		
1)	Depositi bancari e postali	4.378.600	4.480.173
2)	Assegni		
3)	Denaro e valori in cassa		
		4.378.600	4.480.173
Totale attivo circolante		38.045.625	38.053.492

D) Ratei e risconti

- disaggio su prestiti			
- vari	168.447		6.393
		168.447	6.393
Totale attivo		63.976.641	64.383.574

Stato patrimoniale passivo

31/12/2015 31/12/2014

A) Patrimonio netto

I.	Capitale	6.000.000	6.000.000
II.	Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III.	Riserva di rivalutazione		
IV.	Riserva legale	39.793	39.025
V.	Riserve statutarie		
VI.	Riserva per azioni proprie in portafoglio		
VII.	Altre riserve		
	Riserva straordinaria o facoltativa	639.275	624.692
	Riserva per acquisto azioni proprie		
	Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ.		
	Riserva azioni (quote) della società		

controllante	Riserva non distrib. da rivalutazione delle		
partecipazioni	Versamenti in conto aumento di capitale		
	Versamenti in conto futuro aumento di		
capitale	Versamenti in conto capitale		
	Versamenti a copertura perdite		
	Riserva da riduzione capitale sociale		
	Riserva avanzo di fusione		
	Riserva per utili su cambi		
	Varie altre riserve		
	Fondo contributi in conto capitale		
(art. 55 T.U.)	Fondi riserve in sospensione		
d'imposta	Riserve da conferimenti agevolati		
(legge n. 576/1975)	Fondi di accantonamento delle		
plusvalenze di cui all'art. 2 legge n.168/1992	Riserva fondi previdenziali integrativi		
ex d.lgs n. 124/1993	Riserva non distribuibile ex art. 2426		
	Riserva per conversione EURO		
	Riserva da condono		
	Riserva da conferimento	1.483.557	1.483.557
	Riserva da rivalutazione	7.379.220	7.379.220
	Riserva per operazioni di copertura		59.037
di flussi finanziari attesi	Differenza da arrotondamento		
all'unità di Euro	Fondo Asseverazione	40.475	59.037
		9.542.527	9.546.506

VIII. Utili (perdite) portati a nuovo

IX.	Utile d'esercizio	159.164	15.349
IX.	Perdita d'esercizio	()	()
	Acconti su dividendi	()	()
	Copertura parziale perdita d'esercizio		

Totale patrimonio netto **15.741.484** **15.600.880**

B) Fondi per rischi e oneri

1)	Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2)	Fondi per imposte, anche differite		
3)	Altri	418.095	418.095
Totale fondi per rischi e oneri		418.095	418.095

C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato **904.659** **540.551**

D) Debiti

- 1) Obbligazioni

	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
2)	Obbligazioni convertibili		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
3)	Debiti verso soci per finanziamenti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
4)	Debiti verso banche		
	- entro 12 mesi	28.605	21.200
	- oltre 12 mesi	685.570	718.115
			<u>714.175</u>
			<u>739.315</u>
5)	Debiti verso altri finanziatori		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
6)	Acconti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
7)	Debiti verso fornitori		
	- entro 12 mesi	2.999.556	3.218.405
	- oltre 12 mesi		
			<u>2.999.556</u>
			<u>3.218.405</u>
8)	Debiti rappresentati da titoli di credito		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
9)	Debiti verso imprese controllate		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
10)	Debiti verso imprese collegate		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
11)	Debiti verso controllanti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
12)	Debiti tributari		
	- entro 12 mesi	65.835	447.147
	- oltre 12 mesi		
			<u>65.835</u>
			<u>447.147</u>
13)	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
	- entro 12 mesi	148.001	153.546
	- oltre 12 mesi		

		148.001	153.546
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	22.409.900		21.285.833
- oltre 12 mesi	20.574.936		21.979.800
		42.984.836	43.265.633
Totale debiti		46.912.403	47.824.046

E) Ratei e risconti

- aggio sui prestiti
- vari

Totale passivo	63.976.641	64.383.572
-----------------------	-------------------	-------------------

Conti d'ordine	31/12/2015	31/12/2014
-----------------------	-------------------	-------------------

1) Rischi assunti dall'impresa

Fidejussioni

- a imprese controllate
- a imprese collegate
- a imprese controllanti
- a imprese controllate da controllanti
- ad altre imprese

Avalli

- a imprese controllate
- a imprese collegate
- a imprese controllanti
- a imprese controllate da controllanti
- ad altre imprese

Altre garanzie personali

- a imprese controllate
- a imprese collegate
- a imprese controllanti
- a imprese controllate da controllanti
- ad altre imprese

Garanzie reali

- a imprese controllate
- a imprese collegate
- a imprese controllanti
- a imprese controllate da controllanti
- ad altre imprese

Altri rischi

- crediti ceduti
- altri

A)	Valore della produzione			
	1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.876.452	11.869.309
	2)	Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	53.944	5.157
	3)	Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
	4)	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
	5)	Altri ricavi e proventi:		
		- vari	326.809	188.230
		- contributi in conto esercizio		1.685
		- contributi in conto capitale (quote esercizio)	14.801	14.801
			341.610	204.716
	Totale valore della produzione		12.272.006	12.079.182
B)	Costi della produzione			
	6)	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	27.639	33.487
	7)	Per servizi	5.698.111	5.371.099
	8)	Per godimento di beni di terzi	321.837	270.189
	9)	Per il personale		
	a)	Salari e stipendi	1.660.796	1.777.862
	b)	Oneri sociali	448.092	491.284
	c)	Trattamento di fine rapporto	95.176	98.046
	d)	Trattamento di quiescenza e simili		
	e)	Altri costi	56.513	65.242
			2.260.577	2.432.434
	10)	Ammortamenti e svalutazioni		
	a)	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	21.662	22.641

immobilizzazioni	b)	Ammortamento delle	757.537	694.128
		materiali		
immobilizzazioni	c)	Altre svalutazioni delle		
nell'attivo	d)	Svalutazioni dei crediti compresi	968.168	1.006.607
		circolante e delle disponibilità liquide		
			1.747.367	1.723.376

11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

12) Accantonamento per rischi

13) Altri accantonamenti

14) Oneri diversi di gestione

1.630.169 1.814.466

Totale costi della produzione

11.685.700 11.645.051

Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)

586.306 434.131

C) Proventi e oneri finanziari

15) Proventi da partecipazioni:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- altri

16) Altri proventi finanziari:

immobilizzazioni a) da crediti iscritti nelle

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- da controllanti
- altri

b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni

c) da titoli iscritti nell'attivo circolante

d) proventi diversi dai precedenti:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- da controllanti
- altri

357.266

663.478

357.266 663.478

357.266 663.478

17) Interessi e altri oneri finanziari:

- da imprese controllate
- da imprese collegate
- da controllanti
- altri

92.693

126.014

92.693 126.014

17-bis) Utili e Perdite su cambi

Totale proventi e oneri finanziari

264.573

537.464

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

18) Rivalutazioni:

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante

19) Svalutazioni:

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante

Totale rettifiche di valore di attività finanziarie

E) Proventi e oneri straordinari

20) Proventi:

- plusvalenze da alienazioni
- varie

455.751

365.847

455.751

365.847

21) Oneri:

- minusvalenze da alienazioni
- imposte esercizi precedenti
- varie

633.892

781.685

633.892

781.685

Totale delle partite straordinarie

(178.141)

(415.838)

Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)

672.738

555.757

e 22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite anticipate

a) Imposte correnti

513.574

540.408

b) Imposte differite

c) Imposte anticipate

d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale

513.574

540.408

23) Utile (Perdita) dell'esercizio

159.164

15.349

Presidente del Consiglio di amministrazione
Vanessa Soriani

Reg. Imp. 129656
Rea 129656

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 31/12/2015

Premessa

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 159.164.

Attività svolte

La Vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività, a norma dello statuto, nel settore dell'amministrazione, gestione e realizzazione del patrimonio ERP conferito dai comuni stessi.

[C1]

[C2]

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

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

- l'assemblea dei Soci, in data 13/02/2015, ha rinnovato l'organo amministrativo della Società, nominando un consiglio di Amministrazione composto da n. 5 membri effettivi;
- il conseguimento con successo del rinnovo della certificazione per la qualità ISO 9001:2008 da parte di Dasa Register società accreditata dal Sincert;

- nomina del Direttore Generale della Società in data 07/09/2015;
- nomina del Responsabile Anticorruzione e Trasparenza e redazione del Piano della Trasparenza e Prevenzione della Corruzione;
- rinnovo in data 28/12/2015 del Contratto di Servizio stipulato con il LODE Livornese in data 28/12/2015.

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. e principio contabile OIC 12)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2015 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.

[C3]

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 impianto e ampliamento, ricerca e sviluppo, con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale e sono ammortizzati in un periodo di 5 esercizi.

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 20%.

Le somme iscritte nelle altre immobilizzazioni sono ammortizzate con aliquota annua del 20%.

[C4]

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 alle immobilizzazioni in corso per gli immobili di proprietà della Società.

[C5]

Crediti^[C6]

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.^[C7]

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

[C8]

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Non sussistono, al 31/12/2015, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni^{[C9][C10][C11][C12][C13][C14][C15][C16]}

[C17]

[C18][C19]

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.^[C20]

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.

Nell'anno 2015, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno integrare la situazione espositiva dei crediti nei confronti dell'Inps e dei debiti nei confronti dei dipendenti, evidenziando sia tra i crediti che tra i debiti, oltre la quota dell'anno 2015 di ulteriori €. 364.108 per le annualità relative agli anni 2007, 2008 e 2009, rispetto alle quote di TFR maturate al 31/12/2014.

I decrementi, sono relativi alla liquidazione di quote TFR relative a n. 03 dipendenti.

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

[C21]

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.

[C22]

Riconoscimento ricavi

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.[C23]

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
57.537	20.907	36.630

[C24]

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2014	Incrementi esercizio	Di cui per oneri capitalizzati	Rivalutazione	Svalutazioni	Riclassifiche	Altre variazioni	Amm.to esercizio	Altri decrementi d'esercizio	Valore 31/12/2015
Ricerca, sviluppo e pubblicità	6.000								6.000	
Diritti brevetti industriali	14.907	18.292						11.662		21.537
Altre		46.000						10.000		36.000
	20.907	58.292						21.662	(6.000)	57.537

[C25]

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

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

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

[C26]

Descrizione costi	Costo storico	Fondo amm.to	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore netto
Impianto ampliamento	82.910	82.910			
Ricerca, sviluppo e pubblicità	1.012.310	1.006.310			6.000
Diritti brevetti industriali	289.850	274.943			14.907
Concessioni, licenze, marchi	7.285	7.285			
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Altre	48.250	48.250			
Arrotondamento					
	1.440.605	1.419.698			20.907

[C27]

Spostamenti da una ad altra voce

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

Nel bilancio al 31/12/2015 si è ritenuto opportuno effettuare una riclassificazione delle immobilizzazioni immateriali rispetto al precedente bilancio, al fine di fornire una più corretta rappresentazione contabile.

In particolare, con riferimento al costo iscritto per l'incarico affidato all'Università di Pisa per la valutazione del rischio sismico del patrimonio ERP, essendo una prestazione acquistata in relazione alla gestione pluriennale degli immobili comunali, si è provveduto a spostare dai costi di ricerca e sviluppo l'importo di €. 10.000, incrementando la voce altre immobilizzazioni immateriali, come pure si è proceduto allo spostamento del relativo fondo ammortamento accantonato fino al 31/12/2014..[C28]

Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di ricerca, di sviluppo e costi di pubblicità

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 3, C.c.)

Si indica qui di seguito la composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, ricerca e sviluppo, iscritti con il consenso del Collegio sindacale, nonché le ragioni della loro iscrizione.

I costi storici iscritti fino al 31/12/2014, si riferiscono per €. 1.002.310 alla rilevazione del Progetto Atlante, per €. 10.000 all'acconto all'Università di Pisa per la valutazione del rischio sismico e per €. 82.910 relativo alle spese sostenute per la costituzione della Società.

[C29]

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
25.649.590	26.247.340	(597.750)

[C30]

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo	
Costo storico	28.451.643	
Ammortamenti esercizi precedenti	(3.409.572)	
Saldo al 31/12/2014	25.042.071	di cui terreni 334.248
Acquisizione dell'esercizio	102.762	
Ammortamenti dell'esercizio	(739.899)	
Saldo al 31/12/2015	24.404.934	di cui terreni 334.248

[C31]

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 forfettario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, 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.

[C32]

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	274.054
Ammortamenti esercizi precedenti	(213.953)
Saldo al 31/12/2014	60.101
Acquisizione dell'esercizio	3.082
Ammortamenti dell'esercizio	(17.638)
Saldo al 31/12/2015	45.545

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

	Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2014		1.145.168
Acquisizione dell'esercizio		53.943
Saldo al 31/12/2015		1.199.111

[C33]

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 per dall'anno 2014, il fabbricato sito in Livorno, è entrato a reddito, ed è stata eseguita anche il 2015, la prevista imputazione a Conto Economico, nella voce A5, della quota annua del contributo ricevuto nel 2013.

[C34]

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
55.442	55.442	

[C35]

[C36][C37][C38][C39][C40][C41][C42][C43]

Crediti

Descrizione	31/12/2014	Incremento	Decremento	31/12/2015	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione	Fair value
Altri	55.442			55.442		
	55.442			55.442		

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite da depositi cauzionali attivi nei confronti di terzi a garanzia.

[C44]

Crediti per tipologia

Descrizione	V /Controllate	Fair value	V / collegate	Fair value	V / controllanti	Fair value	V / altri	Fair value
Altri crediti							55.442	
Totale							55.442	

[C45]

La ripartizione dei crediti al 31/12/2015 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).[C46]

Crediti per Area Geografica	V /Controllate	V / collegate	V / controllanti	V / altri	Totale
Italia				55.442	55.442
Totale				55.442	55.442

[C47]

[C48][C49]

[C50][C51]

C) Attivo circolante

II. Crediti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
33.667.025	33.573.319	93.706

[C52]

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	18.911.467	2.613.220	2.353.795	23.878.482	
Per crediti tributari	24.161			24.161	
Verso altri	8.301.576	1.462.806		9.764.382	
	27.237.204	4.076.026	2.353.795	33.667.025	

[C53]

[C54]

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2015 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti per canoni di locazione al netto fondo svalutazione	10.427.716
Crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari entro 12 mesi	1.062.000

Crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari oltre 12 mesi	4.967.015
Crediti per servizi a rimborso	4.181.365
Fatture da emettere	3.238.606
	23.876.702

I crediti verso altri, al 31/12/2015, pari a Euro 9.764.382 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Anticipazioni diverse	4.275.060
Crediti vari	3.182.462
Agenzia per l'affitto	190.906
Altri crediti verso condomini (da congruare con rate versate in acconto)	1.435.692
Crediti v/tesoreria Inps (iscritto di pari importo anche tra i debiti)	680.262
	9.764.382

[C55][C56]

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 31/12/2014		9.124.344	9.124.344
Accantonamento esercizio		968.168	968.168
Saldo al 31/12/2015		10.092.512	10.092.512

Nel corso dell'esercizio 2015 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 € 968.168 corrispondente al 6% dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione compresi i servizi a rimborso, maturati nel 2015.

La percentuale di accantonamento al Fondo Svalutazione crediti è stata individuata attraverso l'analisi storica dei pagamenti dei canoni scaduti. E' stato valutato un arco temporale di 9 anni e la percentuale di crediti ancora da incassare, rappresenta la percentuale prudenziale di svalutazione del credito.

Di seguito si rappresentano i crediti per canoni di locazione e l'incidenza della morosità anno per anno di competenza:

MOROSITA' al 31/12/2015

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12/2015	%
fino al 2006		12.261.629,68		3.764.251,11	
2007	14.310.045,74	2.213.949,27	15,47%	858.975,12	6,00%
2008	15.442.575,87	2.732.084,87	17,69%	1.043.991,19	6,76%
2009	15.064.824,22	2.616.655,09	17,37%	1.139.629,23	7,56%
2010	16.353.890,79	2.947.984,46	18,03%	1.500.092,91	9,17%
2011	15.965.984,85	2.923.818,60	18,31%	1.563.180,17	9,79%
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	1.993.317,35	12,21%

2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	2.193.067,44	14,24%
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	2.455.017,31	15,73%
2015	14.941.258,17			3.734.279,82	24,99%
				20.245.801,65	

Crediti iscritti in bilancio: €. 20.520.228, di cui:

Canoni di alloggi	€. 20.245.802
Rate ammortamento	€. 244.089
Crediti minori	€. 30.337

[C57]

La ripartizione dei crediti al 31/12/2015 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).[C58]

Crediti per Area Geografica	V / clienti	V / Controllate	V / collegate	V / controllanti	V / altri	Totale
Italia	23.878.482				9.764.382	33.642.864
Totale	23.878.482				9.764.382	33.642.864

[C59]

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
4.378.600	4.480.173	(101.573)

[C60]

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014
Depositi bancari e postali	4.378.600	4.480.173
	4.378.600	4.480.173

[C61]

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.[C62]

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
168.447	6.393	162.054

[C63]

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 31/12/2015, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.[C64]

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

Descrizione	Importo
Polizza globale fabbricati	146.125
Altri di ammontare non apprezzabile	22.322
	168.447

[C65]

[C66]

Passività

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
15.741.484	15.600.880	140.604

[C67]

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
Capitale	6.000.000			6.000.000
Riserva legale	39.025		(768)	39.793
Riserva straordinaria o facoltativa	624.692		(14.583)	639.275
Riserva da conferimento	1.483.557			1.483.557
Riserva da rivalutazione	7.379.220			7.379.220
Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi				
Altre ...	59.037		18.562	40.475
Utili (perdite) dell'esercizio	15.349	159.164	15.349	159.164
Totale	15.600.880	159.164	18.560	15.741.484

[C68]

Nella tabella che segue si dettagliano i movimenti nel patrimonio netto

Descrizione	31/12/2014	Distribuzione	Altre	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	31/12/2015
-------------	------------	---------------	-------	------------	------------	---------------	------------

	dividendi	destinazioni	
Capitale	6.000.000		6.000.00
Riserva legale	39.025	768	39.79
Riserva straordinaria	624.692	14.583	639.27
Varie altre riserve	8.921.814	(18.562)	8.903.25
Utili (perdite)	15.349	143.815	159.16
dell'esercizio			
Totale	15.600.880	140.604	15.741.48

[C69]

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	5,998
Totale	1.000.200	5,998

Non sono state materialmente emesse le azioni.

[C70]

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.)^[C71]

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	39.793				
Altre riserve	9.542.527	A, B, C			

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci^[C72]

[C73]

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

a) Composizione della voce Riserve di rivalutazione

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
Riserva da rivalutazione	7.379.220	
	7.379.220	

b) Composizione della voce Riserve statutarie.

Riserve	Importo
Riserva Legale	39.793
Riserva straordinaria	639.275

[C74]

B) Fondi per rischi e oneri

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

	Saldo al 31/12/2015 418.095	Saldo al 31/12/2014 418.095	Variazioni		
[C75]					
Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31/12/2015
Altri	418.095				418.095
	418.095				418.095

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.

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[C76]

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

	Saldo al 31/12/2015 904.659	Saldo al 31/12/2014 540.551	Variazioni 364.108
[C77]			

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31/12/2015
TFR, movimenti del periodo	540.551	453.311	89.203		904.659

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2015 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

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.

Nell'anno 2015, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno integrare la situazione espositiva dei crediti nei confronti dell'Inps e dei debiti nei confronti dei dipendenti, evidenziando sia tra i crediti che tra i debiti, oltre la quota dell'anno 2015 di ulteriori €. 364.108 per le annualità relative agli anni 2007, 2008 e 2009, rispetto alle quote di TFR maturate al 31/12/2014.

I decrementi, sono relativi alla liquidazione di quote TFR relative a n. 03 dipendenti.

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^[C78]

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
46.912.403	47.824.046	(911.643)

^[C79]

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	Di cui per ipoteche	Di cui per pigni	Di cui per privilegi
Debiti verso banche	28.605	685.570		714.175				
Debiti verso fornitori	2.999.556			2.999.556				
Debiti tributari	65.835			65.835				
Debiti verso istituti di previdenza	148.001			148.001				
Altri debiti	22.409.900	20.574.936		42.984.836				
	25.651.897	21.260.506		46.912.403				

^[C80]

^[C81]

I debiti più rilevanti al 31/12/2015 risultano così costituiti

Descrizione	Importo
Debito V/banche per mutuo	714.175
Debiti v/fornitori	2.999.556
Regione Toscana Gestione Ordinaria 0,50, 1% Monte Canoni e eccedenza	1.659.977

Debiti v/Enti per sp.personale	148.002
Debiti v/Erario	65.835
Debiti diversi	3.218.098
Comuni per canone concessorio	3.028.514
Depositi cauzionali	1.058.631
Debiti finanziamento	2.474.102
Debiti verso cessionari di alloggi e mutuatari per vendite rateizzate	6.029.015
Lavori di Manutenzione straordinaria (rate in acconto)	1.347.953
Debiti verso assegnatari e cessionari Lg. 560/93	496.837
Depositi e ritenute di garanzie da imprese	168.752
Rimb.Assicurazioni per cause Nuove costruzioni in attesa collaudo	682.337
Regione Toscana 0,50% Valore Locativo	8.999.645
Agenzia per l'Affitto (comprende Fondo di garanzia e Cauzioni)	380.352
Regione Toscana Cessioni Lg. 560/93	13.440.620
	46.912.401

La voce debiti verso banche comprende il mutuo acceso con la Banca Cras.[C82]

[C83]

I debiti Vs. fornitori sono iscritti al valore nominale opportunamente rettificato in occasione di rettifiche di fatturazione e comprendono l'importo di €. 818.802 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 423.700, e debiti per imposta IRAP pari a Euro 89.874, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro 523.182, delle ritenute di acconto subite, pari ad Euro 13.045.

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 2014 e 2015, pari a €. 3.028.514, le somme versate dagli assegnatari e cessionari in attesa di contratto riguardanti le cessioni degli alloggi ai sensi della Lg. 560/93, per €. 496.837; le somme dovute alla Regione relativamente alla Gestione Speciale per 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 € 13.440.620, le rate di ammortamento incassate nel caso di vendite rateizzate per € 6.257.057.

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 €. 1.659.977, che comprende sia l'accantonamento determinato sulla base dell'1% e dello 0,50% del monte canoni, che l'accantonamento dell'eccedenza dei canoni. I primi due fondi sociali, sono stati istituiti 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, e per coprire la morosità sui servizi accessori agli alloggi ERP.

Per l'anno 2015, si è proceduto allo stanziamento dell'eccedenza del monte canoni per €. 498.477, secondo quanto disposto dall'art. 23 Comma 1 lettera b) della Lg. 96/96, infatti il recupero di una quota di risorse eccedente il canone di locazione degli immobili Erp è destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico.

[C84]

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2015 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).[C85]

Debiti per Area Geografica	V / fornitori	V / Controllate	V / Collegate	V / Controllanti	V / Altri	Totale
Italia	2.999.556				42.984.836	45.984.392
Totale	2.999.556				42.984.836	45.984.392
[C86]						

I seguenti debiti sono assistiti da garanzia reale su beni sociali (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.):

Mutuo con banca Cras e relativo all'atto stipulato con la Banca di Cras, con sede in Sovicille, ed autorizzato dal Consiglio di amministrazione della Società con delibera del 26/11/2013.

Le garanzie sono le seguenti:

Mutuo fondiario immobile di Via Galilei n. 11 in Livorno per €.750.000.[C87]

[C88]

[C89]

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
12.272.006	12.079.182	192.824

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	11.876.452	11.869.309	7.143
Variazioni rimanenze prodotti	53.944	5.157	48.787
Altri ricavi e proventi	341.610	204.716	136.894
	12.272.006	12.079.182	192.824

[C90]

I contributi in conto esercizio si riferiscono a:

la quota parte di competenza dell'anno 2015, 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.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 la società ottenne 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 era entrati a reddito.

Le voci più rilevanti della voce ricavi delle vendite e delle prestazioni, riguardano: canoni di locazione su alloggi di ERP di competenza dell'esercizio 2015 per €. 9.525.516; canoni relativi ai fondi commerciali di proprietà della società per €. 935.249, canoni per alloggi di proprietà € 259.727, i canoni degli alloggi a canone concordato dell'Agenzia per l'Affitto €. 311.621, i compensi per amministrazione degli stabili per €. 359.577; corrispettivi tecnici €. 423.267; affitti delle aree €. 61.284.[C91]

Ricavi per categoria di attività

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 10, C.c.[C92].)[C93]

La ripartizione dei ricavi per categoria di attività non è significativa.[C94]

Ricavi per area geografica

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

	Area	Vendite	Prestazioni	Totale
Italia		11.876.452		11.876.452
		11.876.452		11.876.452

[C95]

[C96]

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
11.685.700	11.645.051	40.649

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	27.639	33.487	(5.848)
Servizi	5.698.111	5.371.099	327.012
Godimento di beni di terzi	321.837	270.189	51.648
Salari e stipendi	1.660.796	1.777.862	(117.066)
Oneri sociali	448.092	491.284	(43.192)
Trattamento di fine rapporto	95.176	98.046	(2.870)
Altri costi del personale	56.513	65.242	(8.729)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	21.662	22.641	(979)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	757.537	694.128	63.409
Svalutazioni crediti attivo circolante	968.168	1.006.607	(38.439)
Oneri diversi di gestione	1.630.169	1.814.466	(184.297)
	11.685.700	11.645.051	40.649

[C97]

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

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Nelle spese per servizi, ammontanti a €. 5.698.111, le voci più rilevanti riguardano:

- spese di amministrazione degli alloggi per €. 646.058;
- spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi per €. 2.282.520;
- spese per interventi edilizi per €. 201.505;
- canone concessorio per €. 2.122.051;
- immobilizzazioni in corso per €. 53.944.

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 31/12/2015 l'importo di €. 53.944 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 € 2.260.756, 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. Nell'anno 2015, l'ex-dirigente è ricorso in Cassazione. La Società ha confermato la difesa all'Avvocato dei primi due gradi di giudizio .

- 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 è rimandata ad Febbraio 2016. Il contenzioso è stato estinto in via conciliatoria in data 11/02/2016 con l'assunzione a Tempo Parziale al 50% dei 4 ricorrenti senza riconoscimento di somme arretrate.

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.

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	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Dirigenti	2	1	+1
Quadri	2	2	-
Impiegati	43	46	-3
Operai	0	0	0
Altri	3	0	+3

Il contratto nazionale di lavoro applicato è il "Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro 2006-2009 per i dipendenti delle aziende, società ed enti pubblici economici aderenti a Federcasa" del 17 luglio 2008. E' stato rinnovato in data 27/03/2014 per i trienni 2010-2012 e 2013-2015.

L'incremento di una unità lavorativa è dovuto all'attivazione di nr. 5 tirocini formativi, di cui n. 02 cessati prima del 31/12/2015 e all'assunzione a Tempo determinato, a partire dal mese di Settembre 2015 del Direttore Generale, che hanno assorbito l'uscita dalla pianta organica di nr. 03 dipendenti collocati a riposo per pensionamenti.

Un Quadro aziendale, 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.

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	2
Impiegati	44
Operai	0
Altri dipendenti	2
Totale Dipendenti	49

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 € 968.168.

[C98]

Oneri diversi di gestione

In tale voce gli importi più rilevanti sono riferibili a:

- accantonamenti a favore della Regione per € 633.789 corrispondenti allo 1%, allo 0,50% del monte canoni, e a quando disposto dall'art 23 comma 1 lett. B);
- imposta di registro per € 295.576;
- imposta di bollo per € 32.747;
- IMU per € 212.367;
- IVA indetraibile per € 271.725.[C99]

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2015 264.573	Saldo al 31/12/2014 537.464	Variazioni (272.891)
--------------------------------	--------------------------------	-------------------------

[C100]

Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2015	31/12/2014	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	357.266	663.478	(306.212)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(92.693)	(126.014)	33.321
	264.573	537.464	(272.891)

[C101]

[C102]

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				50.176	50.176
Altri proventi				307.090	307.090
				357.266	357.266

[C103]

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				23	23
Interessi fornitori				830	830
Interessi medio credito				29.343	29.343
Sconti o oneri finanziari				62.498	62.498
Arrotondamento				(1)	(1)
				92.693	92.693

[C104]

[C105]

E) Proventi e oneri straordinari

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

	Saldo al 31/12/2015 (178.141)	Saldo al 31/12/2014 (415.838)	Variazioni 237.697
--	----------------------------------	----------------------------------	-----------------------

[C106]

Descrizione	31/12/2015	Anno precedente	31/12/2014
Varie	455.751	Varie	365.847
Totale proventi	455.751	Totale proventi	365.847
Varie	(633.892)	Varie	(781.685)
Totale oneri	(633.892)	Totale oneri	(781.685)
	(178.141)		(415.838)

[C107]

Tra i proventi straordinari 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 fitti e ricavi relativi ad anni precedenti e le chiusure per i conguagli dei servizi a rimborso.[C108]

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2015 513.574	Saldo al 31/12/2014 540.408	Variazioni (26.834)
Imposte	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014	Variazioni
Imposte correnti:	513.574	540.408	(26.834)
IRES	423.700	382.245	41.455
IRAP	89.874	158.163	(68.289)
	513.574	540.408	(26.834)

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	672.738	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	185.003
Imponibile fiscale	1.510.727	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		423.700

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	3.815.051	
Onere fiscale teorico (%)	4,82	183.885
Imponibile Irap	1.864.603	
IRAP corrente per l'esercizio		89.874

[C109]

[C110]

[C111][C112][C113]

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.

[C114]

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.

[C115]

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.[C116]

Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 16-bis, C.c.)

Il compenso percepito dai Revisori Legali è ricompreso nel compenso percepito quale Collegio Sindacale

[C117]

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	37.193
Collegio sindacale- Revisore Legale - OdV	50.327

[C118]

Rendiconto finanziario

Come previsto dal Principio Contabile OIC n. 10, di seguito sono rappresentate le informazioni di natura finanziaria[C119]

Descrizione	esercizio 31/12/2015	esercizio 31/12/2014
A. Flusso finanziario della gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	159.164	15.349
Imposte sul reddito	513.574	540.408
Interessi passivi (interessi attivi) (Dividendi)	(264.573)	(537.464)
Plusvalenze da alienazioni incluse nella voce A5		
Plusvalenze da alienazioni i cui ricavi non sono iscrivibili al n. 5		
Minusvalenze da alienazioni incluse nella voce B14		
Minusvalenze da alienazioni		
Totale (plusvalenze) / minusvalenze derivanti da cessione relative a:		
di cui immobilizzazioni materiali		
di cui immobilizzazioni immateriali		
di cui mmobilizzazioni finanziarie		
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi,dividendi e plus/minusvalenze da cessione	408.165	18.293
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita		
Accantonamenti ai fondi	98.046	98.046
Ammortamenti delle immobilizzazioni	779.199	716.769
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Altre rettifiche per elementi non monetari		1
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	877.245	814.816
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	1.285.410	833.109
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze		
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	(936.175)	(1.363.738)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(218.849)	1.250.069
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	(162.054)	239.569
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi		
Altre variazioni del capitale circolante netto	215.529	40.477
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.101.549)	166.377
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	183.861	999.486
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	264.573	537.464
(Imposte sul reddito pagate)	(554.286)	(326.869)
Dividendi incassati		

(Utilizzo dei fondi)	266.062	(263.476)
Totale altre rettifiche	(23.651)	(52.881)
FLUSSO FINANZIARIO DELLA GESTIONE REDDITUALE (A)	160.210	946.605
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	(159.787)	(846.344)
Prezzo di realizzo disinvestimenti	(159.787)	(846.344)
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	(58.292)	25.417
Prezzo di realizzo disinvestimenti	(58.292)	25.417
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)		71
Prezzo di realizzo disinvestimenti		71
Immobilizzazioni finanziarie non immobilizzate (Investimenti)		
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
Acquisizione o cessione di società controllate o di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(218.079)	(820.856)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	7.405	21.200
Accensione finanziamenti		718.115
Rimborso finanziamenti	(32.545)	(1.685)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(18.560)	(2)
Cessione (acquisto) di azioni proprie		
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(43.700)	737.628
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+-B+-C)	(101.569)	863.377
Disponibilità liquide iniziali	4.480.173	3.616.794
Disponibilità liquide finali	4.378.600	4.480.173
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE	(101.573)	863.379

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
Vanessa Soriani [C120]

Reg. Imp. 129656
Rea 129656

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Sede in VIALE IPPOLITO NIEVO 59/61 - 57100 LIVORNO (LI) Capitale sociale Euro
6.000.000,00 i.v.

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2015

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2015 riporta un risultato positivo pari a Euro 159.164 .

Introduzione

Casalp, come le altre aziende regionali, nate con la riforma del settore in seguito alla Lg. 77/98, è una SPA anomala, in quanto le norme che ne regolano l'attività sono tali da limitare fortemente lo spazio di autonomia gestionale. Tale attività per sua natura può infatti essere definita in diseconomia naturale.

L'azienda al 31/12/2015 gestiva:

- n. 8.406 alloggi di ERP di proprietà dei comuni del LODE Livornese;
- n. 93 alloggi di proprietà di terzi;
- n.41 alloggi di proprietà della Società, a canone concordato;
- n. 62 alloggi gestiti attraverso l'Agenzia per l'Affitto .

L'impossibilità di intervenire sui canoni d'affitto Erp – interamente determinati sulla base di parametri legislativi - che rappresentano circa il 80% dei ricavi di bilancio, non consentono di trovare giusti punti d'equilibrio fra risorse disponibili, costi e investimenti; tali introiti infatti tengono conto delle condizioni reddituali degli Assegnatari e non del reale costo manutentivo/gestionale dell'alloggio .

Il canone medio mensile per alloggio, per l'Anno 2015, è stato di € 95,73

La conseguenza è che i margini di manovra, per l'ottimizzazione del servizio possono essere ricercati esclusivamente nel contenimento e nell'efficientamento della spesa.

Ma anche qui le voci su cui realmente si può agire sono poche, considerata la natura e l'origine delle principali voci di bilancio.

Prendendo a riferimento i canoni di locazione ERP, il rapporto tra può essere così rappresentato:

il 44% dei costi è da ricondurre a:

- 7% Fondi di accantonamento obbligatori
- 22 % Canone Concessorio
- 15 % imposte e tasse

mentre le altre voci più significative sono rappresentate dal:

- 24 % spese per il personale
- 24 %spese manutenzione
- 10 %svalutazione crediti

(la somma delle percentuali è superiore a 100 in quanto la copertura dei costi avviene anche attraverso altre voci di entrata)

Il Contratto di Servizio, sottoscritto con il Lode Livornese scaduto il 31/03/2014, è stato rinnovato in data 28/12/2015, ed ha confermato per l'anno 2015 il Canone di Servizio nella misura prevista in precedenza.

Innovazione importante rispetto al precedente documento, è stata l'inserimento all'art. 24 comma 4, della possibilità di graduale eliminazione del canone di servizio; "Le modalità di graduale eliminazione del canone saranno stabilite, nei tempi e negli importi in armonia agli strumenti pluriennali dei Comuni Soci entro il 30 giugno 2016, con apposita delibera del LODE".

Il rinnovo del contratto di servizio, consentirà alla Società di elaborare nel corso dell'anno 2016, il Piano d'Impresa, che renda possibile programmare l'attività della Società, non solo limitandosi alla gestione ordinaria, ma con l'individuazione di obiettivi di medio-lungo periodo.

L'entrata in vigore, a far data dal 24/04/2015, delle modifiche alla legge 96/96, introdotte dalla L. RT n. 41/2015, con l'aumento del canone minimo da €. 12,91 a €. 40,00, ha prodotto maggiori ricavi su base annua per la Società che hanno di fatto neutralizzato il fisiologico calo dei proventi che normalmente si riscontrava nelle annualità immediatamente successive a quelle di svolgimento dell'anagrafe dei redditi dell'utenza (anni dispari).

A tali considerazioni si deve comunque aggiungere che parallelamente, avendo la norma inciso esclusivamente sulla fascia più debole di utilizzo del patrimonio, è plausibile che si venga a configurare un aumento della morosità relativo a tale incremento di credito.

Il bilancio 2015 è caratterizzato da un saldo operativo positivo di Euro 586.306 dovuto principalmente ad una riduzione di alcuni costi ed ad un incremento dei ricavi rispetto alle previsioni. Tra i quali, principalmente:

- I minori costi del personale (dovute principalmente ad eventi eccezionali dell'anno più dettagliati di seguito);

- La Legge RT 41/2015 ha completamente riscritto l'art. 23 della Lg 96/96, eliminando così il comma b) dell'art. 1, che prevedeva l'accantonamento al Fondo Sociale per L'ERP pari allo 0,50% annuo del valore catastale del patrimonio gestito, ammontante all'incirca ad €. 700.000 all'anno;
- Un incremento delle somme recuperate dai conduttori degli alloggi per le spese sostenute per l'esecuzione dei lavori sugli alloggi amministrati dalla Società.

Si segnala che nel corso dell'anno 2015, la Società ha ottemperato all'impegno assunto con i Comuni Soci ed ha rispettato il piano di rientro stabilito, pagando entro il 31/12/2015 quanto maturato al 31/03/2014 in conto Canone Concessorio.

Al 31/12/2015, risulta ancora da pagare in conto Canone Concessorio la somma di €. 3.028.515 di cui €. 906.045 quale saldo al 31/12/2014 ed €. 2.122.050 relativi all'anno 2015.

Al 31.12.2015 si rileva un credito complessivo di € 960.621 nei confronti dei Comuni Soci. Resta infine da definire l'importo delle "morosità sociali" che sulla base del Contratto di servizio devono essere sostenute dai Comuni.

Nel bilancio, sono iscritti inoltre debiti nei confronti della Regione Toscana che riguardano principalmente le somme dovute relativamente a:

- Gestione Speciale per 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;
- Gestione Ordinaria comprensiva sia dell'accantonamento determinato sulla base dell'1% e dello 0,50% del monte canoni, che dell'accantonamento dell'eccedenza dei canoni, per un totale di €. 1.659.977. I primi due fondi sociali, sono stati istituiti 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, e per coprire la morosità sui servizi accessori agli alloggi ERP.;
- Introiti effettati dalla Società per saldi prezzo alloggio e rate ammortamenti di alloggi ceduti ai sensi della Lg. 560/93. L'importo iscritto, ammonta ad €. 13.440.621 al lordo della morosità sulle rate di ammortamento per cessioni rateali.
- Rientri non Vincolati ex art. 23 Lg. 513/77, ossia le rate di ammortamento incassate per cessioni di alloggi costruiti attraverso la costituzione di apposite cooperative edilizie, ammontante ad €. 215.850.

Principali dati Economici

Il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Ricavi netti	11.876.452	11.869.309	7.143
Costi esterni	8.591.980	8.490.691	101.289
Valore Aggiunto	3.284.472	3.378.618	(94.146)
Costo del lavoro	2.260.577	2.432.434	(171.857)
Margine Operativo Lordo	1.023.895	946.184	77.711
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	779.199	716.769	62.430
Risultato Operativo	244.696	229.415	15.281
Proventi diversi	341.610	204.716	136.894
Proventi e oneri finanziari	264.573	537.464	(272.891)
Risultato Ordinario	850.879	971.595	(120.716)
Componenti straordinarie nette	(178.141)	(415.838)	237.697
Risultato prima delle imposte	672.738	555.757	116.981
Imposte sul reddito	513.574	540.408	(26.834)
Risultato netto	159.164	15.349	143.815

I costi esterni comprendono quelli di natura generale-amministrativa, quelli commerciali e quelli inerenti ai servizi.

A migliore descrizione della situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
ROE netto	1%	0	0
ROE lordo	4%	4%	3%
ROI	1%	1%	0
ROS	5%	4%	-1%

ROE = Risultato netto/mezzi propri

E' un indicatore di tipo reddituale, ed evidenzia la remuneratività del capitale investito. Tale indicatore, considerato il tipo di settore nel quale svolge la sua attività la Società, non può essere analizzato con i criteri standard; infatti, ci si aspetterebbe un valore elevato ma considerato che l'attività prevalente della Società è quella di locazione di alloggi di ERP, sicuramente la mission aziendale non è avere un'alta remunerazione del capitale investito, con un utile elevato, ma aumentare l'offerta di alloggi, incrementando al massimo le opere di manutenzione sul patrimonio gestito.

ROI = Risultato Operativo/Capitale Investito nella gestione caratteristica

E' un indice reddituale che contrappone l'utile operativo della gestione caratteristica al capitale investito nella gestione caratteristica, ovvero il patrimonio impiegato per lo svolgimento dell'attività tipica d'impresa.

ROS = Risultato Operativo/Fatturato

È uno degli indici per la valutazione dell'efficienza di un'azienda, ma considerato il settore di intervento e le dinamiche tipiche del settore, non può essere considerato "determinante" per l'analisi dell'andamento della gestione.

Il controllo di gestione per centri di costo.

Anche per l'anno 2015, è stato elaborato il riempilo per centri di costo che oltre a rendicontare la gestione dell'Erp per centri di costo riferito a ciascun Comune della Provincia, rappresenta come le varie attività della Società hanno generato o assorbito risorse.

Ne deriva un risultato finale pari a € **159.164** (utile d'esercizio) che è così composto:

AMBITO DI RISULTATO	EURO
Gestione degli alloggi di Erp	10.468
Gestione degli immobili extra Erp (principalmente fondi commerciali)	+ 868.158
Interventi edilizi	- 656.603
Interventi di Manutenzione Straordinaria	- 55.893
Altri interventi di nuove costruzioni extra erp	12.915
gestione finanziaria	13.043
Agenzia dell'affitto è negativo per €. 26.240;	- 26.240
**Gestione degli alloggi della Provincia di Livorno	- 6.683

** Tale dato negativo risente dalle attività di rinnovo della convenzione in corso. La stessa prevede un compenso tale da poter rientrare delle economie ad oggi in difetto.

Principali dati patrimoniali

Lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente è il seguente (in Euro):

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	57.537	20.907	36.630
Immobilizzazioni materiali nette	25.649.590	26.247.340	(597.750)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	6.429.821	6.774.684	(344.863)
Capitale immobilizzato	32.136.948	33.042.931	(905.983)
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	18.911.467	17.573.253	1.338.214
Altri crediti	8.325.735	9.225.382	(899.647)
Ratei e risconti attivi	168.447	6.393	162.054
Attività d'esercizio a breve termine	27.405.649	26.805.028	600.621
Debiti verso fornitori	2.999.556	3.218.405	(218.849)
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	213.836	600.693	(386.857)
Altri debiti	22.409.900	21.285.833	1.124.067
Ratei e risconti passivi			
Passività d'esercizio a breve termine	25.623.292	25.104.931	518.361
Capitale d'esercizio netto	1.782.357	1.700.097	82.260
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	904.659	540.551	364.108
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	20.993.031	22.397.895	(1.404.864)
Passività a medio lungo termine	21.897.690	22.938.446	(1.040.756)
Capitale investito	12.021.615	11.804.582	217.033

Patrimonio netto	(15.741.484)	(15.600.880)	(140.604)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(630.128)	(662.673)	32.545
Posizione finanziaria netta a breve termine	4.349.995	4.458.973	(108.978)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(12.021.617)	(11.804.580)	(217.037)

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società (ossia la sua capacità mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine).

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Margine primario di struttura	(16.450.906)	(17.497.493)	(17.899.929)
Quoziente primario di struttura	0,49	0,47	0,47
Margine secondario di struttura	6.132.354	6.159.068	5.487.103
Quoziente secondario di struttura	1,19	1,19	1,16

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2015, era la seguente (in Euro):

	31/12/2015	31/12/2014	Variazione
Depositi bancari	4.378.600	4.480.173	(101.573)
Denaro e altri valori in cassa			
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	4.378.600	4.480.173	(101.573)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Quota a breve di finanziamenti	28.605	21.200	7.405
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	28.605	21.200	7.405
Posizione finanziaria netta a breve termine	4.349.995	4.458.973	(108.978)
Quota a lungo di finanziamenti	685.570	718.115	(32.545)
Crediti finanziari	(55.442)	(55.442)	
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(630.128)	(662.673)	32.545
Posizione finanziaria netta	3.719.867	3.796.300	(76.433)

A migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Liquidità primaria	1,24	1,25	1,21
Liquidità secondaria	1,24	1,25	1,21
Indebitamento	3,04	3,10	3,11
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,18	1,17	1,14

L'indice di liquidità primaria è pari a 1,24. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

Rispetto all'anno precedente è sostanzialmente invariato.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,24. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

Rispetto all'anno precedente è sostanzialmente invariato.

L'indice di indebitamento è pari a 3,04. L'ammontare dei debiti è da considerarsi elevato. L'ammontare dei debiti ha assunto dimensioni decisamente significative in funzione dei mezzi propri esistenti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,18, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. I mezzi propri unitamente ai debiti consolidati sono da considerarsi di ammontare appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Indicatori non finanziari di risultato

Di seguito sono riportati alcuni indicatori che si ritengono significativi per l'ambito e la natura delle attività svolte dall'Azienda.

Costi del personale / numero dipendenti (costo medio per dipendente)

€ 45.215

Costo personale / valore della produzione

18,42%

Costo degli organi sociali / valore della produzione

0,72%

Costo del Personale / numero alloggi gestiti

€ 269

Numero alloggi gestiti/numero dipendenti

168

Valore produzione/numero dipendenti

€ 245.440

Situazione fiscale

La situazione fiscale della società risulta essere regolare, risultano pagate le imposte a carico dell'esercizio precedente e non vi sono residui di IRES o IRAP ancora dovuti all'erario.

Sono stati interamente versati gli acconti relativi all'esercizio 2015.

Gli stanziamenti appostati in bilancio in chiusura di questo esercizio sono congrui rispetto al debito tributario che si prevede emergente dalla dichiarazione dei redditi.

Precisiamo inoltre che tutti gli altri obblighi tributari derivanti da I.V.A., ritenuta d'acconto e simili sono stati regolarmente assolti.

Andamento della gestione

Personale

L'art. 18, comma 2 bis, del D. L. 25/06/2008 n. 112 convertito con modificazioni dalla L. 6/08/2008 n. 133 e da ultimo modificato dal D. L. 24/06/2014 n. 90 prevede che le società a partecipazione pubblica locale totale o di controllo si attengono al principio di riduzione dei costi del personale, attraverso il contenimento degli oneri contrattuali e delle assunzioni di personale.

Negli ultimi anni si è avuto un contenimento del costo del personale, ottenuto soprattutto mediante un limitato turn over. L'economia derivante dalla cessazione dei rapporti di lavoro nel quinquennio, € 623.863, al netto delle assunzioni del periodo, € 62.524 (pari a circa il 10% delle cessazioni), ed al costo degli avanzamenti di livello sempre del periodo, € 13.638, ha comportato complessivamente **una minor spesa per € 547.701**.

ANNO	COSTI PER IL PERSONALE	COSTI PRODUZIONE (escl.amm.to e acc.ti)	%
2011	2.949.101	11.771.740	25,05
2012	2.616.763	11.289.341	23,18
2013	2.449.969	10.409.129	23,54
2014	2.432.434	9.921.675	24,52
2015	2.260.577	11.685.700	19,34

Le **SPESE DEL PERSONALE**, Punto 9) Voce B dei Costi della produzione ammontano ad **€. 2.260.577** e sono così composte:

a) Salari e stipendi	€	1.660.796
b) Oneri Sociali	€	448.092
c) TFR	€	95.176
e) Altri Costi (che sono principalmente polizze assicurative al personale, buoni pasto)	€	56.513

Pur confermando quindi una sostanziale riduzione dei costi del personale è doveroso segnalare che tale compressione di ben **5 punti percentuali** deve tener di conto di specifici accadimenti avvenuti durante l'anno:

ECONOMIE

Direttore Generale	Tale figura ha assunto l'incarico in data 07/09/2015 coprendo quindi solo 4 delle dodici mensilità; l'importo iscritto in bilancio ammonta ad €. 30.981, mentre su base annua, nella previsione di spesa per la copertura del ruolo di DG tale importo ammonterebbe ad 112.000 Euro.	Euro 81.019
Pensionamenti nel corso del 2015	Nel corso del 2015 nr. 03 dipendenti (per un costo totale annuo di 128.356 Euro) hanno cessato il rapporto di lavoro con la Società per pensionamento, se fossero rimasti in servizio fino al 31/12/2015 il costo del personale sarebbe stato incrementato di €. 43.591.	Euro 43.591
Figura in Aspettativa	In pianta organica è presente un quadro in aspettativa fino al 2017, il cui costo annuo, pari ad 48.162 Euro non è compreso nel consuntivo 2015, ma dovrà nell'eventualità che tale posizione rientri essere inserita nel preventivo 2017.	*Euro 48.162
Tirocini Formativi	il costo del personale è comprensivo di €. 19.354 relativo all'attivazione dei tirocini formativi per l'espletamento della consueta attività biennale di anagrafe dei redditi dell'utenza. Tale modalità, intrapresa dall'attuale cda al fine di ottimizzare le risorse economiche disponibili ha prodotto un economia rispetto agli anni dispari precedenti di Euro 42.569	Euro 42.569
Totale		Euro 167.179

* tale importo non è stato inserito nella previsione di spesa dell'anno 2015 ma dovrà essere inserita nell'anno 2017 per permettere eventuale reintegrazione.

Il costo del personale al di fuori delle eccezionalità dell'anno indicate ammonta a Euro 2.427.756 corrispondenti a circa il 22% dei costi di produzione medi degli ultimi 5 anni. Altri margini di contenimento riguardano esclusivamente la contrattazione di secondo livello, sulla quale l'azienda ha intrapreso un confronto con le organizzazioni sindacali di riferimento.

Strumenti

L'Azienda durante il 2015 ha attivato un percorso di aggiornamento delle dotazioni informatiche, principali strumenti per lo svolgimento delle attività della stessa, in conseguenza dello studio delle principali criticità che ha evidenziato la presenza di un sistema vetusto ed incapace di rispondere alle esigenze basilari e di comunicare ed interagire con i maggiori enti di riferimento.

L'intervento in particolare ha come obiettivo quello di disporre di tecnologie e programmi adeguati, aggiornabili e flessibili per allineare il sistema informatico dell'edilizia residenziale pubblica ai sistemi di gestione dei Comuni, della Regione e degli enti di riferimento con cui l'Azienda ha l'obbligo di scambiare dati e informazioni (agenzia delle entrate,.....), e non per ultimo con la necessità di migliorare ed adeguare alle modifiche

normative in merito alla trasparenza e pubblicazione dei dati al quale l'Azienda deve rispondere

Morosità

Con la modifica dell'art. 30 della LRT 96/96 operata dalla LRT 41/2015 sono state modificate alcune disposizioni relative alla morosità nel pagamento dei canoni e delle spese accessorie tra cui:

- l'aumento da 20 a 30 giorni il termine ultimo oltre la data di scadenza entro il quale pagare il canone mensile senza incorre in applicazione di sanzioni;
- il cambio del calcolo della sanzione per ritardato o mancato pagamento, non più in percentuale secca pari al 15% del canone, ma nella misura dello 0,50% del canone per ogni mese di ritardo.
- l'inadempienza dell'assegnatario nel pagamento del canone e delle spese accessorie per più di 6 mensilità comporta la risoluzione del contratto e di decadenza dall'assegnazione.

Nel corso del 2015, anche sulla spinta della nuova normativa, si è attivato un percorso di modifica delle procedure di sollecito agli utenti inadempienti, in particolare:

- da 1 a 6 mensilità, invio di un sollecito unitamente alla bolletta per tutti gli utenti;
- oltre 6 mensilità, in presenza di redditi convenzionali del nucleo familiare compresi nelle fasce da F1 a F3 (come sotto specificate), avvio del recupero forzoso dei crediti attraverso lo strumento dell'ingiunzione fiscale;
- oltre 6 mensilità, in presenza di redditi compresi nella Fascia F0, è stato adottato un apposito regolamento per la gestione delle così dette morosità sociali.

Si è inoltre proceduto, tra i mesi di Dicembre 2015 e Gennaio 2016, all'invio agli utenti di apposite Raccomandate per sollecito pagamento mensilità arretrate e contestuale messa in mora ai sensi e per gli effetti dell' art. 1219 e ss. CC

Di seguito si rappresentano le fasce nella quali sono stati raggruppati gli utenti:

Fascia 0 (F0) reddito convenzionale annuo $\geq$ 8.000 €

Fascia 1 (F1) reddito convenzionale annuo $<$ 8.000 € e $\geq$ 16.000 €

Fascia 2 (F2) reddito convenzionale annuo $<$ 16.000 € e $\geq$ 28.000 €

Fascia 3 (F3) reddito convenzionale annuo $>$ 28.000 €

Al 31/12/2015 i crediti verso utenti iscritti in Bilancio risultano essere pari ad €. 24.701.594, dei quali €. 20.245.802 sono relativi a canoni ed accessori emessi e non pagati al 31/12/2015.

Volendo scomporre quest'ultimo dato, si ritiene significativo rappresentare che la natura dei crediti contenuta può essere ricondotta per :

€. 11.061.467 a canoni di locazione di alloggi

€. 7.534.536 a quote accessorie al canone (es: servizi condominiali, registro, ecc)

€. 1.649.799 a canoni e servizi per locali ad uso diverso

dall'abitazione

Al 31/12/2015 sono state affidate n. 246 Ingiunzioni Fiscali, prevalentemente nelle fasce F1 e F2.

Sino ad oggi, la Società non ha mai utilizzato il fondo ex Art. 32 bis. Legge 96/96 pari a 0,25% del monte canoni previsto dalla Legge 96/96 che potrebbe andare a coprire parte della morosità relativa ai servizi accessori (ossia la parte indicata nei 7.534.536 €.) e

dovuta da assegnatari in situazioni di disagio economico. L'utilizzo del fondo è però assoggettato al rilascio di un parere positivo da parte del Comune.

La norma 41/2015 ha di fatto, raddoppiato le somme a disposizione per tale uso, aumentato la percentuale allo 0,50% del monte canoni, ad oggi il fondo ammonta ad €. 302.720 e la quota maturata annualmente è pari a circa €. 50.000.

Visto il settore di attività della Società, che offre locazione alle fasce più deboli della popolazione, si ritiene utile osservare la stratificazione della morosità sui canoni di locazione ed accessori degli assegnatari attivi suddivisi per fasce di canone, con riferimento al reddito lordo e convenzionale dei nuclei familiari:

Fascia di canone	Nuclei	Debito	Redditi lordi	Reddito convenzionale
A (Canone Sociale)	698	3.068.293,08	da zero a € 6.440,46	da zero a € 3.864,28
B (Canone Sociale)	694	2.530.629,86	da € 150,66 a € 12.995,68	da zero a € 7.734,22
C (Canone Protetto)	888	4.219.991,41	da zero a € 33.176,18	da zero a € 15.984,16
D (Canone Protetto)	289	1.486.041,26	da € 19.287,00 a € 53.502,03	da € 16.000,39 a € 27.490,82
E (Canone Massimo)	38	242.333,39	da € 37.057,41 a € 189.323,00	da € 28.017,43 a € 189.323,00
K (Canone Sanzionatorio)	246	3.179.599,65	assegnatari non in regola con le autocertificazioni dei redditi	
X (Indennità di Occupazione)	152	1.635.638,33	occupanti senza titolo	
	3.005	16.362.526,97		

(La tabella riporta la morosità contabile degli assegnatari ERP attivi al 31/12/2015, prendendo in esame le emissioni fino a Novembre 2015, e contiene le posizioni che hanno un debito complessivo superiore ad €. 10,00).

Con riferimento agli assegnatari, che risultato al 31/12/2015, inseriti nella fascia K, Canone Sanzionatorio, ossia, che non hanno prodotto la prescritta autocertificazione dei redditi, indispensabile per procedere al calcolo dei canoni di locazione, è opportuno considerare che dei 246 nuclei, ben 220 all'ultima anagrafe dei redditi consegnata, aveva un reddito lordo complessivo inferiore ad €. 20.000.

Gestione patrimonio della Società

L'Azienda è proprietaria di beni immobili per un valore iscritto in Bilancio pari a Euro 29.779.507, rappresentati da:

Aree edificabili	
Aree urbane	€. 259.080
Aree a parcheggio	€. 165.832
Fondi Commerciali e magazzini	€. 17.316.126
Sede Aziendale	€. 3.218.967
Immobili in proprietà	€. 7.620.390
Immobilizzazioni in corso	€. 1.199.111

I proventi per l'anno 2015 riferiti a tali proprietà ammontano a **Euro 868.158**

Il Cda durante l'anno ha attivato un progetto di analisi relativo all'utilizzo di tale patrimonio al fine di evidenziare i margini di ottimizzazione degli stessi rispetto alla loro natura, alle loro condizioni e alla diversa potenzialità di utilizzo. Lo studio si è concentrato anche sull'aggiornamento e miglioramento delle procedure di gestione di tali fondi al fine di ottenere il massimo livello di efficienza, trasparenza e massima pubblicità. E' stato quindi pubblicato sul portale il nuovo regolamento per la gestione dei fondi.

Gestione rapporto con utenza

Durante l'anno 2015 si sono svolte le attività biennali, previste dalla legge, atte all'aggiornamento e verifica della condizione reddituale degli Assegnatari di E.R.P.

Le attività si sono svolte dal mese di luglio al mese di dicembre riuscendo a raccogliere la documentazione di n° 7725 posizioni su un totale di 8046.

Sempre nel corso dello stesso anno sono stati effettuati accertamenti sul reddito mediante accesso alle banche dati Ufficiali di 1410 nuclei familiari, procedendo al ricalcolo del canone di locazione, a richiedere il pagamento delle differenze dovute ed a fare le dovute segnalazioni alle autorità competenti per le dichiarazioni risultate non veritiere.

L'Azienda gestisce direttamente 760 immobili, di cui 30 sono relativi ad alloggi in locazione non di ERP. Di questi immobili Casalp gestisce direttamente l'Amministrazione di 495 condomini, mentre 265 che risultano affidati ad amministratori esterni, per i quali la Società funge da referente per i millesimi di proprietà dei Comuni.

In conformità agli aggiornamenti normativi rispetto alle gestioni condominiali, l'Azienda ha iniziato a ospitare presso la propria sede le Assemblee Condominiali degli immobili con un numero di proprietari superiore a 8. Sono state predisposte procedure ad hoc per tale gestione e rendicontazione puntuali.

Tale attività che deve svolgersi entro 6 mesi dalla fine dell'anno precedente e si rivolge ad un totale di 70 Assemblee.

Sono arrivate ad ultimazione le nuove procedure di popolamento dei dati e gestione delle spese condominiali che ha consentito all'Azienda di provvedere durante l'anno di conguagliare le spese dei servizi sostenute dalla stessa nel corso dell'anno 2012, per un totale di Euro 684.664.

Edifici Consegnati nel 2015

PIOMBINO - 60 ALLOGGI MONTEMAZZANO 8.448.990,00)	(Importo	finanziato	€
LIVORNO - 32 ALLOGGI VIA DELLA PADULA 4.128.820,00)	(Importo	finanziato	€

Per tali interventi nel 2015 è stata accertata la fine dei lavori ed è stata effettuata la consegna degli alloggi e sono in corso le attività finalizzate alla emissione del Certificato di collaudo.

Edifici di nuova costruzione

Nei seguenti 4 cantieri sono in corso i lavori di costruzione a vari Stati di Avanzamento:

LIVORNO - **60 ALLOGGI** QUARTIERE SHANGAY AV.LAV.35%
(Importo finanziato € 9.205.199,00)

CECINA - RECUPERO **7 ALLOGGI** VIA DELLA MAGONA AV. LAV. 90 %
(Importo finanziato € 900.122,00)

CECINA - **9 ALLOGGI** SOTTOSISTEMA IU 14 AV. LAV.
96 %
(Importo finanziato € 1.500.000,00)

CECINA - **16 ALLOGGI** S.PIETRO IN PALAZZI AV. LAV. 98 %
(Importo finanziato € 2.136.898,21)

Manutenzione Straordinaria

Nel corso dell'esercizio sono stati attivati 11 Programmi finanziati nell'ambito dei P.O.R. ex L.560/93.

5 interventi sono in **fase esecutiva**, a vari stati di avanzamento:

CECINA - VIA OCCORSIO 2 RIFACIMENTO COPERTURE PIANE AV. LAV. 100 %
(Importo finanziato € 204.992,38)

PIOMBINO - VIA GROSSETO 2/3/4/5/6/7
AV. LAV. 100 %
(Importo finanziato € 581.000,00)

LIVORNO - VIA ADEMOLLO 14/20
AV. LAV. 60 %
(Importo finanziato € 335.000,00)

LIVORNO - VIA MEDAGLIE D'ORO 6/8/10
AV. LAV. 40 %
(Importo finanziato € 72.216,00)

PIOMBINO - VIA TOGLIATTI, 2 - DI VITTORIO 2/10 AV.
LAV. 30 %
(Importo finanziato € 114.000,00)

Per 6 programmi si è **completata la progettazione** nel corso del 2015 e se ne prevede l'avvio dell'esecuzione nel corso del 2016

PIOMBINO - VIA FERRER 72/78
(Importo finanziato € 149.886,50)

LIVORNO - VIA GRANDI, 31
(Importo finanziato € 550.248,65)

PORTOFERRAIO - VIA TORNAQUINCI, 13/21 finanziato € 693.840,00)	(Importo
PORTOFERRAIO - VIA BANDI, 1/3 finanziato € 215.000,00)	(Importo
PORTOFERRAIO - VIA PERTINI, 17/29 finanziato € 95.000,00)	(Importo
ROSIGNANO - VIA AMENDOLA, 17/23 finanziato € 300.000,00)	(Importo

4 interventi di Manutenzione Straordinaria sono stati finanziati nel mese di Novembre 2015 ai sensi della Legge 80/2014, per i quali è stata **avviata l'attività di progettazione** e si prevede l'inizio dei lavori nel 2016:

LIVORNO, VIA SETTEMBRINI, 50/60 finanziato € 128.391,00)	(Importo
PIOMBINO - LUNGOMARE MARCONI, 63 finanziato € 282.460,20)	(Importo
CECINA - VIA BRODOLINI, 4 (Importo finanziato € 141.230,10)	
CECINA - VIA TORRES, 23 (Importo finanziato € 205.425,60)	

Interventi costruttivi Extra ERP

La Società ha avviato ormai da tempo una attività di realizzazione di alloggi Extra ERP da destinare alla locazione a canone concordato, con o senza contributi di natura Statale e Regionale.

COLLESALVETTI - NC 16 ALLOGGI VIA DEL VALICO A PISA (Importo a carico CASALP € 1.986.468,00)

Sono stati conclusi nel corso del 2012, la consegna degli alloggi è avvenuta nel 2013 e il Collaudo T.A. si è completato nel 2014.

LIVORNO - RECUPERO 13 ALLOGGI VIA GALILEI (Importo finanziato € 1.059.182,52 Importo a carico CASALP € 1.363.432,48)

Sono stati conclusi nel corso del 2013, la consegna degli alloggi è avvenuta nel 2014 e il Collaudo T.A. si è completato nel 2015.

PIOMBINO - NC 12 ALLOGGI VIA LANDI (Importo finanziato € 255.643,23 Importo a carico CASALP € 812.061,67)

A seguito della risoluzione contrattuale con l'originaria Impresa Appaltatrice nel 2014, i lavori di completamento si sono completati nel 2015 ed è prevista la consegna degli alloggi a partire dai primi mesi del 2016.

PORTOFERRAIO - NC 10 ALLOGGI VAL DI DENARI (Importo a carico CASALP € 1.688.000,00)

La progettazione esecutiva si è conclusa nel 2014. Siamo in attesa della stipula della Convenzione attuativa con il Comune di Portoferraio

COLLESALVETTI - NC 33 LOC. VICARELLO (Importo a carico CASALP € 4.710.000,00)

La progettazione definitiva si è conclusa nel 2014. Siamo in attesa della stipula della Convenzione attuativa con il Comune di Collesalveti

LIVORNO - RISTRUTTURAZIONE EX CASERMA LAMARMORA - REALIZZAZIONE 10 ALLOGGI COHOUSING + 4 RESIDENZE TEMPORANEE

(Importo finanziato € 1.815.390,45)

La progettazione definitiva/esecutiva si è conclusa nel 2014. Il Decreto Regionale di assegnazione delle somme è stato emesso nel mese di Dicembre 2015. L'avvio dei lavori è previsto entro la fine del 2016

Ripristino di alloggi ERP

Particolare importanza riveste per la Società l'attività di ripristino degli alloggi. Nel corso del 2015 le risorse impegnate in questo settore sono state piuttosto scarse.

Oltre ai residui di finanziamenti regionali di anni precedenti (DGR 853/2013, DGR 947/2010, MISURA A), il CDA nel mese di Settembre ha stabilito di stanziare in via straordinaria sul proprio Bilancio la somma di € 210.000,00 con la quale sono stati attivati 41 interventi di ripristino di altrettanti alloggi a Livorno e Provincia.

Nel mese di Novembre 2015 è pervenuta inoltre la prima tranche dei finanziamenti statali derivanti dalla L.80/2014, per € 195.000,00 destinati al ripristino di 13 alloggi a Livorno e Provincia.

Infine, sempre nel mese di Dicembre, il LODE ha stabilito di destinare € 1.900.000,00 derivanti dalla Legge 560/93 al ripristino di alloggi ex DGR 947/2010. Tale somma consentirà di effettuare oltre 100 ripristini. L'esecuzione di detti lavori è prevista a partire dai primi mesi del 2016.

Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

La società svolge la propria attività nel rispetto delle disposizioni in materia di tutela dell'ambiente.

Per quanto concerne l'attività dei propri uffici questa non produce rifiuti speciali, tranne la minima quantità derivante dal lavoro ordinario (toner, cartucce per stampanti, batterie) che vengono smaltite in conformità alle disposizioni di riferimento.

L'azienda ha attivato un servizio a noleggio di un'auto elettrica, in sostituzione di un automezzo tradizionale, al fine di valutarne nel concreto la convenienza economico/ambientale.

La politica dell'Azienda per tale settore si concentra soprattutto sull'approccio alla Progettazione dei nuovi interventi o sugli interventi di manutenzione straordinaria, che promuovano ove possibile implementazione di impianti di nuova generazione con specifico riferimento alla produzione di energia da fonti rinnovabili o al miglioramento delle prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico.

Nel corso dell'esercizio non sono state inflitte all'Azienda sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Specifiche e tempestive informazioni saranno rese ogni qualvolta esisteranno concreti, tangibili e significativi impatti ambientali, tali da generare potenziali conseguenze patrimoniali e reddituali per la società.

Informazioni relative alle relazioni con il personale

I rapporti con il personale dipendente sono mediamente buoni.

Il turn over è stato fortemente limitato nel corso degli ultimi anni utilizzando il 10% delle economie derivanti dalle cessazioni del periodo 2011-2015. Nell'anno 2015 hanno cessato il rapporto di lavoro 3 dipendenti.

La Società nel corso del 2015 aveva in essere un contenzioso con quattro ex collaboratori a progetto che avevano fornito le loro prestazioni nel periodo dal 2007 al 2009. In conseguenza ad una approfondita analisi dei rischi di soccombenza, e del relativo impatto economico, evidenziati dall'Avvocato di parte, il Consiglio di Amministrazione, previa approfondita informativa ai Soci, ha acquisito valutazioni legali sia in ambito amministrativo che in quello giuslavorista e successivamente ha ritenuto di sottoporre alla controparte un'ipotesi conciliativa in modo da non esporre a gravi rischi il Bilancio Aziendale.

Relativamente al contenzioso con un ex dirigente della Società, per il quale negli anni precedenti si erano già tenuti i primi due gradi di giudizio che avevano visto la soccombenza del dirigente, lo stesso ha proposto, nell'anno 2015, ricorso in Cassazione. La difesa è stata ancora affidata al prof. Riccardo Del Punta già difensore della Società nei primi due gradi di giudizio.

In data 20 ottobre 2015 si è svolta l'ultima riunione periodica di prevenzione e protezione dai rischi ai sensi dell'art. 35 del D.Lgs. 106/2009. Nel corso della riunione non sono emerse situazioni di rischio. Sono state concordate misure di prevenzione relative alla posizione dei VDT ed indicazioni relative alla normativa sul divieto di fumo.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro, infortuni gravi con conseguenti lesioni gravi o gravissime, del personale.

Inoltre, nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine di malattie professionali su dipendenti né cause di mobbing.

L'Azienda attua un piano della formazione del personale, nel quale viene fatta particolare attenzione alla formazione obbligatoria dei settori ed al costante aggiornamento rispetto alle modifiche legislative e normative.

Attività di ricerca e sviluppo (Art. 2428 n.1)

La Società non è attiva nell'attività di ricerca e sviluppo come inteso dalla norma.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti, ed imprese sottoposte al controllo di quest'ultime (Art. 2428 n.2)

La Società non è parte di alcun gruppo.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti (Art. 2428 n.3)

La società non detiene e non ha detenuto, nel corso dell'esercizio, azioni proprie.

Operazioni su Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti (Art. 2428 n.4)

Alla luce di quanto indicato sopra non vi sono segnalazioni da fare.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

In questa parte si rende conto degli specifici rischi dell'attività, intendendo tutti quegli avvenimenti atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi Aziendali ostacolando di conseguenza la creazione di valore.

I rischi di seguito riportati si distinguono in finanziari e non finanziari e in base alla loro fonte di provenienza, interna cioè insito nelle caratteristiche e nell'articolazione dei processi interni, o esterna cioè derivante da circostanze esterne all'Azienda.

Rischi non Finanziari

Rischi di fonte interna

Efficacia/efficienza dei processi è in corso una revisione dei processi aziendali codificati nel manuale delle procedure e della qualità, al fine di aggiornare tempestivamente le attività con quanto richiesto dai mutamenti avvenuti durante l'anno riguardo alla normativa di settore, o alle altre normative a cui l'Azienda si riferisce. (Rischio di non ottemperare alle specifiche normative nei tempi previsti)

Risorse Umane i rischi maggiori sono legati al limitato turn over degli ultimi anni che ha visto una pesante riduzione dei ruoli di responsabilità e coordinamento, con un progressivo allontanamento dalla struttura organizzativa ottimale. A questo si aggiunge la necessità di dotare l'Azienda di figure professionali con competenze specifiche in ambito informatico ed impiantistico, al fine di poter adempiere alle attività ed richieste dalla norma. (Rischio di non adeguatezza della struttura alle attività e funzioni statutarie)

Integrità per quanto riguarda rischi di frode furto e perdita di dati informatici, il rischio maggiore individuato risulta quello della perdita dei dati, per la quale la società ha avviato un processo di revisione e implementazione insieme al sistema informatico. (Rischio di perdita di dati sensibili nel rispetto della norma della privacy)

Informativa per quanto riguarda le informazioni da e per l'esterno la società è in fase di revisionare i canali di accesso della stessa al fine di valutarne l'efficacia. Sistema di protocollo in fase di rinnovo. (Rischio di non ottemperare e visionare al livello di qualità imposto dal piano aziendale)

Rischi di fonte esterna

Mantenimento integrità patrimonio gestito le risorse estremamente limitate derivanti dal patrimonio di ERP sulla base della struttura normativa regionale, e dagli elevati oneri anche di natura diversa da quella gestionale, limitano in maniera importante le possibilità di interventi di natura straordinaria in grado di mantenere un livello adeguato di sicurezza e di comfort abitativo degli alloggi gestiti.

Ciò aggravato anche dall'età media degli immobili che la società gestisce.

Mutati scenari legislativi o Politici data la continua evoluzione della normativa di settore, e data la molteplicità dei livelli decisionali (Comune, Regione, Stato) sulle attività caratteristica dell'Azienda, si potrebbero determinare incertezze tali da alterare la missione istituzionale della società.

Rischi da prodotti Finanziari

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile in merito all'utilizzo degli strumenti finanziari, stante la natura dell'attività svolta da Casalp, non vi sono informazioni rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Altri Rischi

Rischi di inesigibilità dei crediti

Il rischio rappresenta uno degli elementi comuni dei gestori di ERP.

L'Azienda fronteggia le potenziali perdite sui crediti verso l'utenza, mediante un accantonamento al relativo fondo di svalutazione.

Il fondo accantonato e la percentuale ad esso dedicata vengono costantemente monitorati e derivano da un'analisi effettuata sulla base di un arco temporale pluriennale.

Il totale del fondo ammonta al 31/12/2015 a complessivi euro 10.092.512 a fronte di crediti nominalmente pari a 24.701.594, corrispondente a circa il 41 % del totale dei crediti scaduti.

Rischi per cause civili o Amministrative A fronte dei contenziosi in cui la Società è convenuta è stato effettuato un apposito Fondo rischi che ammonta al 31.12.2015 ad € 418.095. nel corso dell'esercizio non ha subito modifiche.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio (Art. 2428 n.5)

Dimissioni del DG Il Dottor Vicini, selezionato mediante procedura pubblica durante l'anno 2015 ed entrato in carica dal mese di Settembre ha rassegnato le proprie dimissioni nel corso della seduta del Cda del 10 Febbraio 2016, con decorrenza 14 Febbraio. Il Consiglio in tale sede ha accettato le dimissioni presentate. Tale posizione attualmente è vacante.

Conciliazione 4 ex Lavoratori La conciliazione riferita alla causa di lavoro in corso rispetto alla stabilizzazione di 4 lavoratori a progetto si è conclusa in data 11 Febbraio 2016 davanti al Giudice del Lavoro di Livorno.

La conciliazione ha dato luogo all'assunzione di 4 dipendenti di categoria B3, con rapporto di lavoro a tempo parziale al 50%, alla rinuncia di qualsiasi altra pretesa economica o di altro genere nei confronti dell'Azienda con spese legali compensate tra le parti.

I quattro interessati hanno iniziato la loro attività presso l'Azienda nel mese di Marzo del 2016.

Evoluzione prevedibile della gestione (Art. 2428 n.6)

La continua evoluzione normativa Regionale di settore con particolare riferimento alla LRT 77/98, ha visto negli anni 90, in completo assetto territoriale ed economico divergente dall'attuale, la trasformazione degli ATER in soggetti gestori di natura privatistica. Tale impostazione ha dimostrato negli ultimi anni un livello di efficacia non congrua alle reali esigenze del settore, rivolte in maniera prioritaria a fornire un servizio di natura sociale ad una fascia di popolazione in difficoltà economica.

L'applicazione della stessa 77/98, con margini di libertà in alcuni ambiti, ha visto nascere sul territorio 11 Aziende di gestione, con natura societaria diversa e rispondenti a Contratti di Servizio non omogenei tra loro con i Lode di riferimento.

Alla luce di tali disomogeneità, e di un effettivo aggravio delle condizioni socio-economiche del territorio, al quale le economie dei Comuni e delle Regioni non riescono a dare una concreta ed efficace risposta, si prevede che possano essere fatte scelte a livello Regionale di forte impatto sulla natura stessa della società e dei rapporti con i Soci e con gli altri livelli decisionali.

Sempre nel corso del prossimo anno si attendono alcune annunciate modifiche alla stessa LRT. 41/2015, che modificava la LRT 96/96. Durante il primo anno la Regione infatti ha sospeso l'applicazione di alcune parti della stessa, avendo messo in atto degli specifici approfondimenti, soprattutto su l'utilizzo del modello ISEE.

In ogni caso all'interno delle modifiche fino ad oggi apportate si sottolinea per la pratica gestionale diversi punti di criticità che andranno indubbiamente a implementare le attività degli enti gestori e degli uffici Comunali coinvolti in molte delle attività caratteristiche.

Viene modificata con apposito regolamento la modalità di accesso al patrimonio Erp e vengono modificate le procedure della mobilità.

Basti solo pensare alla ricognizione di tutti i nuclei Assegnatari alla data del 23/03/2015, in riferimento alle nuove definizioni; alla verifica puntuale delle caratteristiche dimensionali del patrimonio gestito; alla necessità di accedere a un numero considerevole di dati di diversa natura, ancora difficilmente acquisibili in maniera massiva per i controlli delle condizioni economiche dei nuclei assegnatari o delle persone richiedenti,

Tutte queste modifiche di impatto così rilevante dovranno indubbiamente avvalersi di una specifica attività di comunicazione e armonizzazione delle procedure tra gli uffici Aziendali, Comunali e Regionali; dovrà essere altresì prevista una campagna di informazione rivolta agli assegnatari ed all'intera popolazione con la volontà di ottenere un buon livello di consapevolezza.

A livello territoriale in conseguenza della sottoscrizione del nuovo contratto di servizio, avvenuto nel mese di dicembre del 2015, si dovranno tenere di conto delle parti in definizione entro il mese di Giugno di questo anno, rispetto ai criteri di valutazione dell'efficacia/efficienza dei servizi, ma ancora più in particolare della modalità con cui verrà gestita la progressiva diminuzione del Canone Concessorio all'interno del Livello ottimale di Esercizio.

Tale questione, particolarmente impattante sul bilancio e sulle politiche di programmazione delle attività dell'Azienda, ha visto nell'ultimo periodo l'assunzione di decisioni unilaterali dei Comuni Soci, il cui proseguimento in maniera disforme comporterebbe in ogni caso una perdita del principio mutualistico delle risorse, principio basilare della stessa norma Regionale di Riferimento.

Sempre nel corso del prossimo breve periodo, o meglio entro il 2016, per rispondere ad una nuova imposizione normativa è in fase di analisi e definizione e dovrà vedere la completa attuazione il piano per la contabilizzazione del calore negli immobili con impianto

condominiale centralizzato. Da una prima analisi tali interventi di straordinaria manutenzione, potrebbero comportare una spesa eccezionale di circa 1.900.000 Euro, con le conseguenti ricadute sulle economie disponibili; altrettanto critiche potrebbero essere le applicazioni delle penali qualora la tempistica non fosse rispettata e la scadenza ad oggi indicata risultasse perentoria.

Disposizioni per le attività delle società in house

L'Azienda ai fini del rispetto degli obblighi di finanza pubblica essendo una società affidataria "in House providing" di servizi strumentali e di funzioni amministrative per Comuni Soci (quali quelle previste dall'art. 5 comma 1 della L.R.T. 77/98), è tenuta al rispetto di normative specifiche per tale tipo di società.

In riferimento a tali norme si fa presente quanto segue:

1. Disciplina e limiti in materia di personale e di incarichi

Art. 18, 1° comma DL 112/2008 – "A decorrere dal sessantesimo giorno successivo alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto-legge, le società che gestiscono servizi pubblici locali a totale partecipazione pubblica adottano, con propri provvedimenti, criteri e modalità per il reclutamento del personale e per il conferimento degli incarichi nel rispetto dei principi di cui al comma 3 dell'articolo 35 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165".

La Società con deliberazione n. 13 del 18 dicembre 2008 ha adottato il Regolamento n. 5 del 24/12/1999 della Regione Toscana - "Regolamento di attuazione concernente le norme per l'accesso al ruolo unico regionale e per l'assunzione a tempo determinato" - quale regolamento per l'assunzione del personale della Società.

Successivamente, in data 16 gennaio 2016, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il "regolamento di Organizzazione" nel quale sono state ridefinite le modalità di reclutamento del personale nel rispetto della vigente normativa;

2. Disciplina in materia di contratti di lavori, servizi e forniture

Art. 6, 1° comma, DPR 168/2010 – "Le società «in house» e le società a partecipazione mista pubblica e privata, affidatarie di servizi pubblici locali, applicano, per l'acquisto di beni e servizi, le disposizioni di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e successive modificazioni."

La Società applica fin dalla sua costituzione, antecedente alla entrata in vigore della norma citata, le disposizioni del Codice dei Contratti Pubblici;

3. Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari

La Legge 13 agosto 2010 n. 136 ha introdotto l'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari per contratti e finanziamenti pubblici, disponendo per i pagamenti l'utilizzo di bonifici su conti correnti dedicati, per tutti i soggetti tenuti all'applicazione del Codice dei Contratti, tra cui anche CASALP.

Ciò ha comportato l'introduzione di specifici codici identificativi relativi alla gara ed al progetto negli strumenti di pagamento (CIG e CUP)

4. Limiti della composizione degli organi Amministrativi ed ai relativi compensi

DI 95/2012, art. 4, comma 4 – "A decorrere dal 1° gennaio 2015, il costo annuale sostenuto per i compensi degli amministratori di tali società, ivi compresa la remunerazione di quelli investiti di particolari cariche, non può superare l'80 per cento del costo complessivamente sostenuto nell'anno 2013".

Il limite di spesa individuato dalla norma, 80 % del costo sostenuto nel 2013, è di 53.240 Euro, il compenso attualmente attribuito è di 43.200 Euro.

5. Obblighi in materia di pubblicità e trasparenza D.Lgs n.33/2013

Art. 24bis, comma 2 del DL 90/2014 convertito dalla Legge 114/2014 concernente obblighi di trasparenza per le pubbliche amministrazioni – “ La medesima disciplina prevista per le pubbliche amministrazioni di cui al comma 1 si applica anche:omissis..... b) limitatamente all'attività di pubblico interesse disciplinata dal diritto nazionale o dell'Unione europea, agli enti di diritto privato in controllo pubblico, ossia alle società e agli altri enti di diritto privato che esercitano funzioni amministrative, attività di produzione di beni e servizi a favore delle amministrazioni pubbliche o di gestione di servizi pubblici, sottoposti a controllo ai sensi dell'art. 2359 del codice civile da parte di pubbliche amministrazioni, oppure agli enti nei quali siano riconosciuti alle pubbliche amministrazioni, anche in assenza di una partecipazione azionaria, poteri di nomina dei vertici o dei componenti degli organi”. Il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato, in data 16 dicembre 2015, il proprio piano triennale per la Trasparenza;

6. Piano della prevenzione della corruzione _ Legge190/2012

Lg. 190/2012 e determinazione ANAC n.8 del 17 giugno 2015 – “Linee guida per l'attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza da parte delle società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici”

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato, in data 16 dicembre 2015, il proprio piano triennale per l'Integrità e la Prevenzione della Corruzione;

Destinazione del risultato d'esercizio

Si propone all'assemblea di così destinare il risultato d'esercizio:

Risultato d'esercizio al 31/12/2015	Euro	159.164
5% a riserva legale	Euro	7.958
a riserva straordinaria	Euro	151.206
a dividendo	Euro	

Vi ringraziamo per la fiducia accordataci e Vi invitiamo ad approvare il bilancio così come presentato.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Arch. Vanessa Soriani