



BILANCIO AL 31/12/2016

(Assemblea dei Soci del 28/04/17)

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 31/12/2016**Stato patrimoniale attivo****31/12/2016 31/12/2015****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 sviluppo		
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	16.797	21.537
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre	26.000	36.000
	<u>42.797</u>	<u>57.537</u>

II. Materiali

1) Terreni e fabbricati	24.427.449	24.404.934
2) Impianti e macchinario		
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	47.853	45.545
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	310.801	1.199.111
	<u>24.786.103</u>	<u>25.649.590</u>

III. Finanziarie

- 1) Partecipazioni in:
- a) imprese controllate
 - b) imprese collegate
 - c) imprese controllanti
 - d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti
 - d-bis) 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 imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
d-bis) verso altri			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi	56.089	55.442	
		56.089	55.442
		56.089	55.442
3) Altri titoli			
4) Strumenti finanziari derivati attivi		56.089	55.442
Totale immobilizzazioni		24.884.989	25.762.569

C) Attivo circolante*II. 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

III. Crediti

1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	20.629.221	18.911.467	
- oltre 12 mesi	4.395.913	4.967.015	
		25.025.134	23.878.482
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			
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
- entro 12 mesi			

- oltre 12 mesi			
5-bis) Per crediti tributari			
- entro 12 mesi	75.005		24.161
- oltre 12 mesi	50.154		
		125.159	24.161
5-ter) Per imposte anticipate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi	230.800		
		230.800	
5-quater) Verso altri			
- entro 12 mesi	9.405.249		8.301.574
- oltre 12 mesi	2.297.733		1.462.806
		11.702.982	9.764.380
		37.084.075	33.667.023
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
1) Partecipazioni in imprese controllate			
2) Partecipazioni in imprese collegate			
3) Partecipazioni in imprese controllanti			
3-bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
4) Altre partecipazioni			
5) Strumenti finanziari derivati attivi			
6) Altri titoli			
7) Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria			
IV. Disponibilità liquide			
1) Depositi bancari e postali		7.042.497	4.378.600
2) Assegni			
3) Denaro e valori in cassa			
		7.042.497	4.378.600
Totale attivo circolante		44.126.572	38.045.623
D) Ratei e risconti			
		162.134	168.447
Totale attivo		69.173.695	63.976.639
Stato patrimoniale passivo		31/12/2016	31/12/2015
A) Patrimonio netto			
I. Capitale		6.000.000	6.000.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni			
III. Riserva di rivalutazione			
IV. Riserva legale		47.751	39.793

V. Riserve statutarie

VI. Altre riserve

Riserva straordinaria	790.481	639.275
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile		
Riserva azioni (quote) della società controllante		
Riserva 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 non realizzati		
Riserva da conguaglio utili in corso		
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
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		
Altre...	40.475	40.475
	<u>9.693.733</u>	<u>9.542.527</u>

VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

VIII. Utili (perdite) portati a nuovo

IX. Utile dell'esercizio	447.211	159.164
IX. Perdita d'esercizio	()	()
Acconti su dividendi	()	()
Perdita ripianata nell'esercizio		
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		

Totale patrimonio netto	16.188.695	15.741.484
--------------------------------	-------------------	-------------------

B) Fondi per rischi e oneri

1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte, anche differite	2.683	
3) Strumenti finanziari derivati passivi		
4) Altri	1.022.416	418.095

Totale fondi per rischi e oneri	1.025.099	418.095
--	------------------	----------------

C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato	1.003.385	904.659
---	------------------	----------------

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	51.386		28.605
- oltre 12 mesi	1.026.085		685.570
		1.077.471	714.175
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	3.695.073		2.999.556
- oltre 12 mesi			
		3.695.073	2.999.556
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			
11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			

12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	23.955		65.835
- oltre 12 mesi			
		23.955	65.835
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	151.168		148.001
- oltre 12 mesi			
		151.168	148.001
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	25.137.535		22.409.900
- oltre 12 mesi	20.871.314		20.574.936
		46.008.849	42.984.836
Totale debiti		50.956.516	46.912.403

E) Ratei e risconti

Totale passivo	69.173.695	63.976.641
-----------------------	-------------------	-------------------

Conto economico	31/12/2016	31/12/2015
------------------------	-------------------	-------------------

A) Valore della produzione

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.848.317	11.876.452
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	18.110	53.944
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) Altri ricavi e proventi:		
- vari	1.242.826	782.560
- contributi in conto esercizio		
	1.259.340	797.361
Totale valore della produzione	14.125.767	12.727.757

B) Costi della produzione

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	35.516	27.639
7) Per servizi	6.002.986	5.698.111
8) Per godimento di beni di terzi	317.787	321.837
9) Per il personale		
a) Salari e stipendi	1.665.857	1.660.796
b) Oneri sociali	447.966	448.092
c) Trattamento di fine rapporto	114.496	95.176
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi	63.584	56.513

		2.291.903	2.260.577
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	20.035		21.662
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	759.974		757.537
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.187.773		968.168
		1.967.782	1.747.367
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			
12) Accantonamento per rischi		604.321	
13) Altri accantonamenti			
14) Oneri diversi di gestione		2.337.761	2.264.061
Totale costi della produzione		13.558.056	12.319.592
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		567.711	408.165
C) Proventi e oneri finanziari			
15) Proventi da partecipazioni:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da imprese controllanti			
- da imprese sottoposte al controllo di controllanti			
- altri			
16) Altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- da imprese sottoposte al controllo delle 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			
- da imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
- altri	211.185		357.266
		211.185	357.266
		211.185	357.266
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- verso imprese controllate			
- verso imprese collegate			
- verso controllanti			

- verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
- altri	80.311		92.693
		80.311	92.693

17-bis) Utili e Perdite su cambi

Totale proventi e oneri finanziari **130.874** **264.573**

D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

18) Rivalutazioni:

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni
- d) di strumenti finanziari derivati
- e) di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria

19) Svalutazioni:

- a) di partecipazioni
- b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni
- c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni
- d) di strumenti finanziari derivati
- e) di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria

Totale rettifiche di valore di attività finanziarie

Risultato prima delle imposte (A-B±C±D) **698.585** **672.738**

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

a) Imposte correnti	479.491		513.574
b) Imposte relative a esercizi precedenti			
c) Imposte differite e anticipate	(228.117)		
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
		251.374	513.574

21) Utile (Perdita) dell'esercizio **447.211** **159.164**

Presidente del Consiglio di amministrazione
Arch. Vanessa Soriani

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 31/12/2016

Premessa

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 477.211.

{ }.

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

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

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

- {il Direttore Generale ha cessato il suo incarico a far data dal 14/02/2016;
- Sono stati nominati i nuovi responsabili della Trasparenza e della Prevenzione della Corruzione;
- si è conseguito con successo il rinnovo della certificazione per la qualità ISO 9001:2008 da parte di Dasa Register società accreditata dal Sincert;
- a partire dal mese di Settembre 2016 è entrato a reddito il fabbricato posto in Via Landino Landi a Piombino, composto da n. 12 alloggi di cui n. 7 in proprietà CAsalp locati a canone concordato
- il 09/11/2016 l'Assemblea dei Soci accettando le dimissioni del Vice Presidenza Prof. Bezzini, in ottemperanza alle norme del TU sulle Società partecipate (D. Lgs. 175/2016) ha nominato la Sig. ra Geri Bruna nuovo membro effettivo;

- è stata avviata l'attività di mobilità degli ultimi 29 assegnatari ancora residenti nel complesso "La Chiccaia", sito in Livorno;
- il Consiglio di Amministrazione, in recepimento delle novità introdotte dal c.d. Decreto Madia "(D. Lgs. 175/2016) ", ha approvato la proposta di modifica del nuovo statuto societario;
- la Società ha disdettato il contratto integrativo Aziendale ed ha sottoscritto un pre-accordo per la stipula del nuovo documento;
- la Società, come previsto dalla Lg. 96/96, ha inviato a tutti i Comuni l'elenco dei soggetti inadempienti nel pagamento del canone di locazione, perché gli Enti potessero dar seguito all'avvio delle procedure di decadenza. A dicembre 2016, i Comuni di Livorno e Collesalveti hanno attivato il procedimento. }.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

{ }

Dopo la chiusura dell'esercizio, i fatti salienti avvenuti sono principalmente:

- si è ricevuto il parere dell'Avvocato difensore nella causa promossa dalla CIPAG (Cassa Geometri) contro due dipendenti della Società, che ha dato luogo all'appostamento nel presente bilancio un fondo rischi ad hoc;
- nel mese di Gennaio si sono riunite le figure del Responsabile Prevenzione della corruzione e della Trasparenza in un unico soggetto con la nomina del nuovo RPC
- la dipendente di un'azienda del settore ERP, operante in un'altra provincia, ha promosso ricorso al TAR contro la Società per impugnare la stabilizzazione, avvenuta a Marzo 2016, di n. 4 dipendenti;
- il Lode Livornese ha integrato/modificato la proposta di modifiche allo statuto societario e l'ha approvata nella seduta del mese di Marzo 2017;

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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. Ai sensi dell'articolo

2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro/(in unità di Euro).

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

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 compensazioni 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 rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Deroghe

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.c.)

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

Al fine di una migliore comprensione, alla nota integrativa, è allegata una situazione economico-patrimoniale sintetica pro-forma che evidenzia gli effetti del cambiamento del principio contabile essendo tali effetti rilevanti { e/o ripercuotendosi gli effetti su una pluralità di voci interessate }.

Effetti sui saldi di apertura derivanti dall'applicazione del D.Lgs. 139/2015 sul patrimonio

Scritture di rettifica e/o riclassifica sul bilancio al 31/12/2015 ai fini comparativi	Importo risultante dal bilancio al 31/12/2015	Riclassifiche D.Lgs. 139/2015	Rettifiche D.Lgs. 139/2015	Importo risultante dal bilancio ai fini comparativi
Descrizione voce				
Conto economico				

proventi e oneri di natura straordinaria	(178.141)	178.141
--	-----------	---------

Effetti delle scritture sul patrimonio netto di apertura al 31/12/2015

Descrizione	Importo
Patrimonio netto 31/12/2015	15.741.484
Patrimonio netto 31/12/2015 ai fini comparativi	15.741.484

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti.

Immobilizzazioni

Immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

I costi di impianto e ampliamento con utilità pluriennale sono stati iscritti nell'attivo con il consenso del Collegio sindacale. I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati entro un periodo non superiore a cinque anni;

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 altre immobilizzazioni sono ammortizzate con aliquota annua del 20%.

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

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:

- fabbricati: {3 }%
- attrezzature: {15 }%
- altri beni: { 20 }%
- parcheggi: 1%

Qualora, indipendentemente dall'ammortamento già contabilizzato, risulti una perdita durevole di valore, l'immobilizzazione viene corrispondentemente svalutata. Se in esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione viene ripristinato il valore originario rettificato dei soli ammortamenti.

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.

Crediti

I crediti derivanti da canoni di locazione di alloggi ERP, maturati nell'esercizio 2016, se pur con scadenza inferiore ai 12 mesi, considerato il particolare settore di attività e l'analisi storica del flusso degli incassi, sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Nella rilevazione iniziale dei crediti con il criterio del costo ammortizzato il fattore temporale viene rispettato confrontando il tasso di interesse effettivo con i tassi di interesse di mercato. Come tasso di interesse di mercato, si è preso a riferimento il tasso creditori attivo, applicato al 31/12 dalla Banca che effettua il servizio di Tesoreria, che si differenzia di 1,1 punti percentuali dal tasso di interesse applicato ai ritardati pagamenti, che è pari al 0,1 % (Tasso interesse Legale) applicato in base a quanto disposto dall'art. 30 della Lg. R.T. 96/96. Qualora il tasso di interesse effettivo sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, quest'ultimo viene utilizzato per aggiornare i flussi finanziari futuri derivanti dal credito al fine di determinare il suo valore iniziale di iscrizione. Alla chiusura dell'esercizio, il valore dei crediti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.

Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al presumibile valore di realizzo in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 15, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Per i crediti con scadenza superiore a 12 mesi, il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto questi crediti rappresentano per la Società una mera partita di giro che trova la sua compensazione nei debiti a lungo termine, in quanto si riferiscono a rate di ammortamento di cessioni rateali derivanti da alienazione di alloggi in proprietà Comunale, i cui effetti quindi non si rilevano nel bilancio della Società.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita di durevole.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Debiti

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a

partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Per i debiti con scadenza superiore a 12 mesi, il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto

questi debiti rappresentano per la Società una mera partita di giro che trova la sua compensazione nei crediti a lungo termine, in quanto si riferiscono a rate di ammortamento di cessioni rateali derivanti da alienazione di alloggi in proprietà Comunale, i cui effetti quindi non si rilevano nel bilancio della Società.

Si è proceduto ad applicare il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale, nella rilevazione iniziale del debito relativo al mutuo contratto con la Banca CRV, considerando il tasso di interesse applicato, in linea con il tasso di interesse effettivo, e attualizzando le spese di accensione iniziale, per tutta la durata del piano di ammortamento.

Alla chiusura dell'esercizio il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate fino al 31 dicembre 2006 a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005.

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

I decrementi sono relativi alla liquidazione di quote TFR relative a n. 1 Dirigente.

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, è in attesa della fissazione dell'udienza di discussione da parte della Corte di Cassazione.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

L'Ires anticipata e differita, sono calcolate sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

Riconoscimento ricavi

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

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I ricavi da Canoni ERP maturati nell'esercizio 2016 comprendono le risultanze dell'applicazione della valutazione a costo ammortizzato (OIC 15) dei crediti maturati nell'esercizio.

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	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Dirigenti	1	2	-1
Quadri	2	2	-
Impiegati	52	43	+9
Operai	0	0	0
Altri	0	3	-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 nove unità lavorative è così di seguito descritto:

- assunzione a tempo indeterminato, tempo parziale, di nr. 4 dipendenti, a decorrere dal 01/03/2016, a seguito di conciliazione del contenzioso intentato da parte di quattro ex-dipendenti;
- assunzione a tempo determinato (per cause sostitutive) di una dipendente, il cui rapporto di lavoro è cessato in data 31/12/2016;
- assunzione a tempo determinato, tempo parziale, di nr. 4 dipendenti, tramite Centro per l'impiego di Livorno, a seguito dell'attivazione del Progetto "Lavori di Pubblica Utilità Livorno Collesalveti Rosignano (PUCR-LAV)"

Il decremento nella qualifica Dirigenziale è dovuto alla cessazione del rapporto di lavoro del Direttore Generale, a seguito di dimissioni presentate dallo stesso a decorrere dal 15/02/2016; inoltre in data 26/01/2016 è terminato il periodo di lavoro di nr. 3 tirocini formativi attivati in data 27/07/2015.

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 per la durata di tre anni, prorogabili per ulteriori due anni.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
42.797	57.537	(14.740)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2015	Incrementi esercizio	Di cui per oneri capitalizzati	Rivalutazione	Svalutazioni	Riclassifiche	Altre variazioni	Amm.to esercizio	Altri decrementi d'esercizio	Valore 31/12/2016
Diritti brevetti industriali	21.537	5.295						10.035		16.797
Concessioni, licenze, marchi										
Avviamento										
Immobilizzazioni in corso e acconti										
Altre	36.000							10.000		26.000
Arrotondamento	57.537	5.295						20.035		42.797

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

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

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

Descrizione costi	Costo storico	Fondo amm.to	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore netto
Impianto e ampliamento	82.910	82.910			
Sviluppo	1.002.310	1.002.310			
Diritti brevetti industriali	308.142	286.605			21.537
Concessioni, licenze, marchi	7.285	7.285			
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Altre	98.250	62.250			36.000
Arrotondamento					
	1.498.897	1.441.360			57.537

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

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

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

{ I costi storici iscritti al 31/12/2015 si riferiscono per €. 1.002.310 alla costo sostenuto per il Progetto Atlante, che consiste nella rilevazione fisica delle planimetrie degli alloggi ERP e nella creazione e popolamento del Programma Atlante e del relativo Database. Per €. 50.000 al compenso spettante all'Università di Pisa per la valutazione del rischio sismico, per €. 82.910 relativo alle spese sostenute per la costituzione della Società, per €. 308.142 a Software ed applicativo Neatteam, per €. 7.285 al logo Casalp, per €. 48.250 al costo per la rivalutazione del patrimonio avvenuta nel 2008. }.

Costi di impianto e ampliamento

Descrizione costi	Valore 31/12/2015	Incremento esercizio	Decremento esercizio	Ammortamento esercizio	Valore 31/12/2016
Costituzione					
Trasformazione					
Fusione					
Aumento capitale sociale					
Altre variazioni atto costitutivo					

I costi storici ed il Fondo ammortamento, iscritti al 31/12/2016, si riferiscono per €. 82.910 alle spese sostenute da Casalp per la sua costituzione nel 2004.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
24.786.103	25.649.590	(863.487)

Terreni e fabbricati

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

Descrizione:	Importo	
Costo storico	21.201.176	
Rivalutazione monetaria		
Rivalutazione economica	7.379.220	
Ammortamenti esercizi precedenti	(4.175.462)	
Svalutazione esercizi precedenti		
Saldo al 31/12/2015	24.404.934	di cui terreni 334.248
Acquisizione dell'esercizio	766.063	
Rivalutazione monetaria		
Altre variazioni		
Ammortamenti dell'esercizio	(743.548)	
Saldo al 31/12/2016	24.427.449	di cui terreni 334.248

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, e a seguito anche di una revisione delle stime della vita utile degli immobili strumentali, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al { 31/12/2016} a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfetario 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 e delle eventuali rivalutazioni operate.

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.

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	277.136
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(231.591)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2015	45.545
Acquisizione dell'esercizio	18.734
Rivalutazione monetaria	
Ammortamenti dell'esercizio	(16.426)
Saldo al 31/12/2016	47.853

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2015	1.199.111
Acquisizione dell'esercizio	(888.310)
Saldo al 31/12/2016	310.801

A partire dall'esercizio 2014, 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. Il decremento registrato quest'anno è da imputarsi all'entrata a reddito del fabbricato relativo ai n. 7 alloggi posti in Piombino, Via Landi.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2016 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

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.

Descrizione	Rivalutazione di legge	Rivalutazione economica	Totale rivalutazioni
Terreni e fabbricati	7.379.220		7.379.220
Impianti e macchinari			
Attrezzature industriali e commerciali			
Altri beni			
	7.379.220		7.379.220

Come richiesto dal principio contabile OIC 16 l'importo della rivalutazione al lordo degli ammortamenti risulta pari a { 7.379.220 }, l'importo netto è pari a { 6.523.714}, e l'effetto sul patrimonio netto è pari a { 885.506 } .

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 2016, la prevista imputazione a Conto Economico, nella voce A5, della quota annua del contributo ricevuto nel 2013.

Essendo entrato a reddito, anche l'immobile sito in Piombino, dall'anno 2016, si è provveduto a registrare anche per questo immobile, il relativo contributo in conto capitale.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
56.089	55.442	647

Crediti

Descrizione	Entro 12 mesi 31/12/2015	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni o	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione	Fair value
Altri		56.089		56.089		
Arrotondamento		56.089		56.089		

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

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2015	Acquisizioni	Rivalutazioni	Riclassifiche	Cessioni	Svalutazioni	31/12/2016
Altri	55.442	647					56.089
Arrotondamento	55.442	647					56.089

Crediti per tipologia

Descrizione	V / Controllate	Fair value	V / collegate	Fair value	V / controllanti	Fair value	V / Controllate delle controllanti	Fair value	V / altri	Fair value
Altri crediti									56.089	
Totale									56.089	

La ripartizione dei crediti al 31/12/2016 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Crediti per Area Geografica	V / Controllate	V / collegate	V / controllanti	v/Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	V / altri	Totale
Italia					56.089	56.089
Totale					56.089	56.089

C) Attivo circolante

II. Crediti

Saldo al 31/12/2016

Saldo al 31/12/2015

Variazioni

37.084.075

33.667.023

3.417.052

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	20.629.221	4.395.913		25.025.134	
Per crediti tributari	75.005	50.154		125.159	
Per imposte anticipate		230.800		230.800	
Verso altri	9.405.249	2.297.733		11.702.982	
Arrotondamento					
	30.087.133	6.996.942		37.084.075	

I crediti derivanti da canoni di locazione di alloggi ERP, maturati nell'esercizio 2016, se pur con scadenza inferiore ai 12 mesi, considerato il particolare settore di attività e l'analisi storica del flusso degli incassi, sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Nella rilevazione iniziale dei crediti con il criterio del costo ammortizzato il fattore temporale viene rispettato confrontando il tasso di interesse effettivo con i tassi di interesse di mercato. Come tasso di interesse di mercato, si è preso a riferimento il tasso creditori attivo, applicato al 31/12 dalla Banca che effettua il servizio di Tesoreria, che si differenzia di 1,1 punti percentuali dal tasso di interesse applicato ai ritardati pagamenti, che è pari al 0,1 % (Tasso interesse Legale) applicato in base a quanto disposto dall'art. 30 della Lg. R.T. 96/96. Nei fatti, si è proceduto con l'attualizzare dei flussi finanziari futuri derivanti dal credito al fine di determinarne il suo valore iniziale di iscrizione.

Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al presumibile valore di realizzo in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 15, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Per i crediti con scadenza superiore a 12 mesi, il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto questi crediti rappresentano per la Società una mera partita di giro che trova la sua compensazione nei debiti a lungo termine, in quanto si riferiscono a rate di ammortamento di cessioni rateali derivanti da alienazione di alloggi in proprietà Comunale, i cui effetti quindi non si rilevano nel bilancio della Società.

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2016 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti per canoni di locazione al netto fondo svalutazione	11.567.260
Crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari entro 12 mesi	808.682
Crediti per servizi a rimborso	4.807.438
Fatture da emettere	3.444.060
Crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari oltre 12 mesi	4.395.913
Totale	25.023.353

I crediti verso altri, al 31/12/2016, pari a Euro {11.702.982 } sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Anticipazioni diverse	5.110.327
Agenzia per l'affitto	262.707
Altri crediti verso condomini (da conguagliare con rate versate in acconto)	1.938.374
Conti Correnti Condominiali	345.790
Crediti v/tesoreria Inps (iscritto di pari importo anche tra i debiti)	756.910
Crediti vari	3.259.143
Totale	11.673.251

Le imposte anticipate per Euro {230.800 } sono relative a differenze temporanee indeducibili per una descrizione delle quali si rinvia al relativo paragrafo nell'ultima parte della presente nota integrativa.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti 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 31/12/2015		10.092.512	10.092.512
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio		1.187.773	1.187.773
Saldo al 31/12/2016		11.280.285	11.280.285

Sui crediti di ammontare rilevante pari complessivamente a Euro {3.442.687 }, il tasso di interesse effettivo applicato è pari al { 0,1 }%; tali crediti risultano avere le seguenti scadenze:

{

CREDITI ANNO 2016 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento storico

ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2016	3.442.687,23	0,01100			
2017	3.339.463,96	1.806.815,95	1.826.690,93	19.874,98	
2018	1.532.648,01	191.501,31	195.737,51	4.236,20	
2019	1.341.146,70	168.646,79	174.273,57	5.626,79	
2020	1.172.499,91	316.034,22	330.170,86	14.136,63	
2021	856.465,69	400.302,96	422.809,35	22.506,39	
2022	456.162,73	83.566,29	89.235,58	5.669,29	
2023	372.596,44	244.707,25	264.183,03	19.475,78	

2024	127.889,20	127.889,20	139.586,40	11.697,20	
			3.442.687,23	103.223,26	3,00%

}.

Il tasso di attualizzazione, applicato sui crediti nel seguito descritti, è stato pari al { 1,1 }.

La ripartizione dei crediti al 31/12/2016 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Crediti per Area Geografica	V / clienti	V / Controllati	V / collegate	V / controllanti	V / altri	V / imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Crediti Tributarli	Imposte anticipate	Totale
Italia	25.025.134				11.702.982		125.159	230.800	37.084.07
Totale	25.025.134				11.702.982		125.159	230.800	37.084.07

Nel corso dell'esercizio 2016 non sono stati cancellati crediti per canoni di locazione e servizi a rimborso.

Si è invece provveduto ad effettuare un accantonamento per l'importo di € 1.187.773 corrispondente al 6,48% dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione compresi i servizi a rimborso, maturati nel 2016.

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 considerando i canoni emessi e non scaduti alla data del 31/12/2016:

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12/2016	%
fino al 2007		14.475.578,95		4.491.289,28	
2008	15.442.575,87	2.732.084,87	17,69%	1.001.255,34	6,48%
2009	15.064.824,22	2.616.655,09	17,37%	1.096.927,38	7,28%
2010	16.353.890,79	2.947.984,46	18,03%	1.437.674,31	8,79%
2011	15.965.984,85	2.923.818,60	18,31%	1.484.988,06	9,30%
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	1.913.465,52	11,72%
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	2.095.532,50	13,60%
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	2.278.462,46	14,60%

2015	14.941.258,17	3.734.279,82	24,99%	2.348.488,36	15,72%
2016	17.499.723,36			4.577.322,51	26,16%
				22.725.405,72	

L'importo di €. 22.725.405,75 è esposto al punto C) Il 1) dello Stato patrimoniale ed è così riconciliato:

C) Il 1) Crediti vs/ clienti €. 20.629.221 composto da:

Crediti da canoni €. 22.725.406

Crediti minori €. 122.139

Crediti diversi €. 5.617.901

Fatture da emettere €. 3.444.060

Al netto F.do Svalutazione - €. 11.280.285

In linea con lo spirito che ha portato all'adozione del D.Lgs. 139/2015 ed alla modifica dei principi contabili nazionali, che prevedono la prevalenza della sostanza sulla forma, si è ritenuto di modificare, a partire dal presente Bilancio, l'esposizione dei crediti al 31/12, rimodulando il prospetto sopra esposto ricalcolandolo, applicando in maniera letterale quanto disposto dall'art. 30 comma 1 della Lg. 96/96 che considera "scaduti" i crediti non riscossi "dopo trenta giorni dalla scadenza del termine prescritto per il pagamento".

Di seguito, si rappresentano i crediti per canoni di locazione e l'incidenza della morosità anno per anno di competenza considerando i canoni emessi e scaduti alla data del 31/12/2016:

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12/2016	%
fino al 2007		14.475.578,95		4.491.289,28	
2008	15.442.575,87	2.732.084,87	17,69%	1.001.255,34	6,48%
2009	15.064.824,22	2.616.655,09	17,37%	1.096.927,38	7,28%
2010	16.353.890,79	2.947.984,46	18,03%	1.437.674,31	8,79%
2011	15.965.984,85	2.923.818,60	18,31%	1.484.988,06	9,30%
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	1.913.465,52	11,72%
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	2.095.532,50	13,60%
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	2.278.462,46	14,60%
2015	14.941.258,17	3.734.279,82	24,99%	2.348.488,36	15,72%
2016	15.985.148,56			3.300.246,25	20,65%
				21.448.329,46	

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2016
7.042.497

Saldo al 31/12/2015
4.378.600

Variazioni
2.663.897

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015
Depositi bancari e postali	7.042.497	4.378.600
Arrotondamento	7.042.497	4.378.600

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

Si ritiene utile rappresentare che €. 2.238.354 si riferiscono a somme giacenti presso c/c intestati alla Società, ma la cui destinazione è vincolata all'utilizzo per interventi di recupero e nuove costruzioni finanziate.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
162.134	168.447	(6.313)

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 31/12/2016, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

Descrizione	Importo
Polizza globale fabbricati	146.125
Spese servizi manutenzione uffici	15.867
Altri di ammontare non apprezzabile	142
	162.134

Passività

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
16.191.380	15.741.484	449.896

Descrizione	31/12/2015	Distribuzione dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	31/12/2016
Capitale	6.000.000						6.000.000
Riserva legale	39.793		7.958				47.751
Riserve statutarie							

Altre riserve			
Riserva straordinaria	639.275	151.206	790.481
Riserva da conferimento	1.483.557		1.483.557
Riserva da rivalutazione	7.379.220		7.379.220
Differenza da arrotondamento all'unità di EURO		2	2
Altre ...	40.475		40.475
Totale Varie altre riserve	8.903.252	2	8.903.254
Totale Altre riserve	9.542.527	151.208	9.693.735
Utili (perdite) dell'esercizio	159.164	290.730	449.894
Totale	15.741.484	449.896	16.191.380

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

Le azioni non sono state materialmente emesse

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

Natura / Descrizione	Importo	Origine/natura	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	47.751		A,B			
Riserva straordinaria	790.481		A,B,C,D			
Riserva da conferimento	1.483.557		A,B,C,D			
Riserva da rivalutazione	7.379.220		A,B,C,D			
Differenza da arrotondamento all'unità di EURO	2		A,B,C,D			
Altre ...	40.475		A,B,C,D			
Totale Varie altre riserve	8.903.254					

Totale Altre riserve	9.693.735
Totale	15.741.486

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci ; D: per altri vincoli statuari

(**) Al netto dell'eventuale riserva negativa per azioni proprie in portafoglio e delle perdite portate a nuovo.

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le informazioni in merito alla formazione e all'utilizzazione delle voci di patrimonio netto:

		Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente		6.000.000	39.025	9.368.781	15.349	15.423.155
Destinazione del risultato dell'esercizio						
- attribuzione dividendi						
- altre destinazioni			768	14.583	(15.349)	
Altre variazioni						
- Incrementi						
- Decrementi						
- Riclassifiche						
Risultato dell'esercizio precedente					159.162	159.164
Alla chiusura dell'esercizio precedente		6.000.000	39.793	9.383.364	159.162	15.582.319
Destinazione del risultato dell'esercizio						
- attribuzione dividendi						
- altre destinazioni			7.958	151.206	(159.162)	
Altre variazioni						
- Incrementi						
- Decrementi						
- Riclassifiche						
Risultato dell'esercizio corrente					449.894	449.894
Alla chiusura dell'esercizio corrente		6.000.000	47.751	9.534.570	449.894	16.032.213

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	

b) Composizione della voce Riserve statutarie {se lo statuto prevede la costruzione di diverse tipologie di tali riserve}.

Riserve	Importo
(Riserva Legale)	47.751

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
1.025.099	418.095	607.004

Descrizione	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31/12/2016
Altri	418.095	604.321			1.025.099
Fondo imposte differite	0	2.683			
	418.095	607.004	)		1.025.099

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

La voce "Altri fondi", al 31/12/2016, pari a Euro { 1.022.416 }, risulta così composta: {Euro 589.321 è relativa all'accantonamento effettuato al 31/12 per la copertura del rischio di diminuzione dei ricavi maturati nel 2016 a seguito del ricevimento delle istanze di ricalcolo dei canoni richiesti agli assegnatari, ben 290, che nel corso del 2016 non avendo ottemperato alle disposizioni normative (art. 28 L.R. T. 96/96) hanno visto applicarsi un canone di locazione "sanzionatorio", sicuramente difforme da canone teorico reale che avrebbero visto richiedersi se avessero presentato la documentazione reddituale prevista. Per Euro 15.000 si è proceduto a stanziare un Fondo, sentito il parere dell'avvocato difensore, che potesse coprire il rischio possibile di soccombenza nei due contenziosi giudiziali pendenti contro la CIPAG, per contribuzioni professionali dovute alla Cassa da due geometri dipendenti di Casalp.

La quota restante di €. 418.095 si riferisce a fondi rischi ed oneri iscritti con la costituzione della Società a copertura di potenziali cause per interventi finanziati di nuove costruzioni e rischio dipendenti.} (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.).

Nel 2016, si è provveduto a registrare le Imposte differite relative alla tassazione fiscale degli interessi attivi per ritardato pagamento secondo quanto disposto dall'art 107 del TUIR.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
---------------------	---------------------	------------

1.003.385

904.659

98.726

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	Altre variazioni	31/12/2016
TFR, movimenti del periodo	904.659	95.176	(3.550)		1.003.385

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 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.

I decrementi, sono relativi alla liquidazione di quote TFR relative a n. 1 Dirigenti.

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, è in attesa della fissazione dell'udienza di discussione da parte della Corte di Cassazione

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
50.956.514	46.912.403	4.044.111

La scadenza dei debiti 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	51.386	1.026.085		1.077.471				

Debiti verso fornitori	3.695.073		3.695.073
Debiti tributari	23.955		23.955
Debiti verso istituti di previdenza	151.168		151.168
Altri debiti	25.137.535	20.871.312	46.008.847
Arrotondamento	29.059.117	21.897.397	50.956.514

I debiti più rilevanti al 31/12/2016 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debito V/banche per mutuo	1.077.471
Debiti v/fornitori	2.382.467
Regione Toscana Gestione Ordinaria 0,50, 1% Monte Canonici e eccedenza	3.073.230
Debiti v/Enti per sp.personale	151.168
Debiti v/Erario	23.955
Debiti diversi	4.388.706
Comuni per canone concessorio	3.552.305
Depositi cauzionali	1.076.189
Debiti finanziamento	8.196.509
Fatture da ricevere	1.312.325
Lavori di Manutenzione straordinaria (rate in acconto)	1.582.317
Debiti v/inquilini	192.217
Debiti v/amm.ri	71.943
Debiti verso assegnatari e cessionari Lg. 560/93	528.334
Depositi e ritenute di garanzie da imprese	488.317
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)	391.605
Regione Toscana Cessioni Lg. 560/93	12.785.192
	50.956.232

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2016, pari a Euro 1.077.471, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Per i debiti con scadenza superiore a 12 mesi, il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto

questi debiti rappresentano per la Società una mera partita di giro che trova la sua compensazione nei crediti a lungo termine, in quanto si riferiscono a rate di ammortamento di cessioni rateali derivanti da alienazione di alloggi in proprietà Comunale, i cui effetti quindi non si rilevano nel bilancio della Società.

Si è proceduto ad applicare il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale, nella rilevazione iniziale del debito relativo al mutuo contratto con la Banca CRV, considerando il tasso di interesse applicato, in linea con il tasso di interesse effettivo, e attualizzando le spese di accensione iniziale, per tutta la durata del piano di

ammortamento.

Alla chiusura dell'esercizio il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.

I debiti Vs. fornitori sono iscritti al valore nominale opportunamente rettificato in occasione di rettifiche di fatturazione e comprendono l'importo di €. 1.312.325 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), mentre le imposte anticipate, sono iscritte tra i crediti per imposte anticipate.

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES pari a Euro 119.315, al netto dell'IRES in c/imposta anticipata ammontate ad €. 230.800, e debiti per imposta IRAP pari a Euro 129.376, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per Euro 431.550, delle ritenute di acconto subite, pari ad Euro 19.054 e del credito IRAP al 31/12/2015 ammontante ad €. 68.289.

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 2015 e 2016, pari a €. 3.552.304, le somme versate dagli assegnatari e cessionari in attesa di contratto riguardanti le cessioni degli alloggi ai sensi della Lg. 560/93, per €. 528.334; 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 € 12.785.192.

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 €. 3.073.229, 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 2016, si è proceduto allo stanziamento dell'eccedenza del monte canoni per €. 1.255.490, 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.

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2016 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Debiti per Area Geografica	V / fornitori	V / Controllate	V / Collegate	V / Controllanti	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	V / Altri	Totale
Italia	3.695.073					46.008.847	
Totale	3.695.073					46.008.847	

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;

-Mutuo con Banca Crv e relativo all'atto stipulato con Banca Cassa di Risparmio di Volterra, con sede in Volterra;

entrambi ed autorizzati 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:

Mutuo fondiario immobile di Via Landi n. 30 in Piombino per €. 398.000

Conto economico

A) Valore della produzione

	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
	14.125.767	12.727.757	1.398.010
Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	12.848.317	11.876.452	971.865
Variazioni rimanenze prodotti	18.110	53.944	(35.834)
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	1.259.340	797.361	461.979
	14.125.767	12.727.757	1.398.010

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

{ canoni di locazione su alloggi di ERP di competenza dell'esercizio 2016 per €. 10.509.615, al netto della valutazione a costo ammortizzato dei crediti maturati nell'anno 2016 per €. 103.223; canoni relativi ai fondi commerciali di proprietà della società per €. 829.314, canoni per alloggi di proprietà €. 270.457, i canoni degli alloggi a canone

concordato dell'Agenzia per l'Affitto €. 274.453, i compensi per amministrazione degli stabili per €. 341.345; corrispettivi tecnici €. 567.300; affitti delle aree €. 53.998.

I contributi in conto esercizio per €. 16.514 si riferiscono alla quota parte di competenza dell'anno 2016, del contributo in c/capitale ricevuto dalla Regione Toscana nel 2013, relativo all'intervento di Nuova Costruzione di 13 alloggi in Località Livorno e dei n. 7 alloggi in località Piombino, considerato che gli immobili sono entrambi 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 riscossione 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, si riferiscono per:

- €. 747.008 al recupero per lavori di miglioria e danni e per €. 133.148, un contributo in c/esercizio, pervenuto dai Comuni per opere di manutenzione sul patrimonio, in particolare €. 120.000 sono relative al Comune di Livorno ed €. 13.148 al Comune di Castagneto Carducci;
- €. 41.953 al recupero spese amministrative per gestione servizi assegnatari ERP;
- €. 209.662 da recuperi e rimborsi diversi;
- €. 27.707 dal contributo ricevuto a copertura dei costi sostenuti per i Lavoratori di Pubblica Utilità;
- €. 23.300 per rimborso da assicurazione per danni a fabbricati;
- €. 27.570 per rimborso spese Agenzia Affitto }.

Ricavi per categoria di attività

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

	Categoria	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Altre		12.848.317	11.876.452	971.865
		12.848.317	11.876.452	971.865

Ricavi per area geografica

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

	Area	Vendite	Prestazioni	Totale
Italia		12.848.317		12.848.317
		12.848.317		12.848.317

Ricavi di entità o incidenza eccezionale

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

Descrizione	Importo	Natura
Valore della produzione	176.663	Vedi dettaglio
Proventi canoni anni 2013-2014 voce G	190.476	
Rec.lavori anni prec.	435	
Rec. E rimborsi diversi anni prec.	9.291	
Rec.sp.legali da assegnatari	2.197	
Rec.corrisp.tecnici anni prec.	12.706	
Proventi canoni anni precedenti	18.632	
Rett.corrisp.tecnici anni prec.	-52.412	
Rett. Rec.lavori anni prec.	-9.918	
Rett. Rec. E rimb. Diversi anni prec.	-54	
Corrispettivi gest.amm.va anni prec.	5.280	

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
13.558.056	12.319.592	1.238.464

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	35.516	27.639	7.877
Servizi	6.002.986	5.698.111	304.875
Godimento di beni di terzi	317.787	321.837	(4.050)
Salari e stipendi	1.665.857	1.660.796	5.061
Oneri sociali	447.966	448.092	(126)
Trattamento di fine rapporto	114.496	95.176	19.320
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	63.584	56.513	7.071
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	20.035	21.662	(1.627)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	759.974	757.537	2.437
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante	1.187.773	968.168	219.605
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi	604.321		604.321
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	2.337.761	2.264.061	73.700
	13.558.056	12.319.592	1.238.464

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 €. 6.002.986, le voci più rilevanti riguardano:

- spese di amministrazione degli alloggi per €. 520.694;
- spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi per €. 2.682.755;
- spese per interventi edilizi per €. 201.203;
- canone concessorio per €. 2.082.554;
- Spese postali e di affrancatura €. 36.914;

- Spese servizi manutenzione uffici €. 89.750;
- Gestione assistenza e riparazione software €. 77.769;
- Gestione automezzi €. 28.571;
- Formazione del personale €. 30.943;
- Collegio Sindacale €. 46.246;
- Sp.legali e notarili €. 40.473;
- Consulenze €. 51.821;
- Costruzioni in corso €. 18.110.

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 31/12/2016 l'importo di €. 18.110 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 comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

La voce, pari a € 2.291.902, 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 far data dal 01/03/2016, a Tempo Parziale al 50% dei 4 ricorrenti senza riconoscimento di somme arretrate;

- causa promossa dai dipendenti Casalp, nei confronti della CIPAG che richiede l'obbligo di iscrizione alla predetta cassa per nr. 2 geometri di Casalp.

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, salvo proroga di ulteriori due anni.

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 nove unità lavorative è così di seguito descritto:

- assunzione a tempo indeterminato, tempo parziale, di nr. 4 dipendenti, a decorrere dal 01/03/2016, a seguito di conciliazione del contenzioso intentato da parte di quattro ex-dipendenti;
- assunzione a tempo determinato (per cause sostitutive) di una dipendente, il cui rapporto di lavoro è cessato in data 31/12/2016;
- assunzione a tempo determinato, tempo parziale, di nr. 4 dipendenti, tramite Centro per l'impiego di Livorno, a seguito dell'attivazione del Progetto "Lavori di Pubblica Utilità Livorno Collesalveti Rosignano (PUCR-LAV)"

Il decremento nella qualifica Dirigenziale è dovuto alla cessazione del rapporto di lavoro del Direttore Generale, a seguito di dimissioni presentate dallo stesso a decorrere dal 15/02/2016; inoltre in data 26/01/2016 è terminato il periodo di lavoro di nr. 3 tirocini formativi attivati in data 27/07/2015.

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 per la durata di tre anni, prorogabili per ulteriori due anni.

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	2
Impiegati	47
Operai	0
Altri dipendenti	2
Totale Dipendenti	52

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

{ Si è provveduto ad effettuare un accantonamento al fondo rischi su crediti per € 1.187.773 }.

Accantonamento per rischi

{ Al 31/12/2016 si è proceduto ad accantonare Fondi Rischi per un totale di Euro 604.321 così composti:

-Euro 589.321 relativi all'accantonamento effettuato al 31/12 per la copertura del rischio di diminuzione dei ricavi maturati nel 2016 a seguito del ricevimento delle istanze di ricalcolo dei canoni richiesti agli assegnatari, ben ... che nel corso del 2016, non avendo ottemperato alle disposizioni normative (art. 28 L.R. T. 96/96) hanno visto applicarsi un canone di locazione "sanzionatorio", sicuramente difforme da canone teorico reale che

avrebbero visto richiedersi se avessero presentato la documentazione reddituale prevista.
 - Euro 15.000, con il parere dell'avvocato difensore, per la copertura del rischio possibile di soccombenza nei due contenziosi giudiziali pendenti contro la CIPAG, per contribuzioni professionali dovute alla Cassa da due geometri dipendenti di Casalp }.

Oneri diversi di gestione

{ In tale voce gli importi più rilevanti sono riferibili a:

- accantonamenti a favore della Regione per € 1.440.660 corrispondenti allo 1%, allo 0,50% del monte canoni, e a quando disposto dall'art 23 comma 1 lett. B);
- imposta di registro per € 244.646;
- imposta di bollo per € 19.991;
- IMU per € 204.549;
- IVA indetraibile per € 307.649
- Rimborso canoni di locazione per €. 46.546;
- Contributi associativi diversi per €. 36.819. }.

Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

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

Descrizione	Importo	Natura
Costi della produzione	60.943	
Oneri diversi di gestione	16.620	
Altre imposte e tasse	3.529	
Contributi associativi diversi	619	
Imposta di registro	399	
Spese serv.man.uffici	7.014	
Cancelleria e stampato	322	
Oneri di manutenzione	128.189	
Sp, postali	7.122	
Imposte anni prec.	22.823	
Assistenza Software	600	
Altri oneri del personale	4.098	
Tfr	8.244	
Amm.to	511	
Imposte anni prec.	-14.972	
Assicurazione fabbricati	-98.038	
Rett. Canone concessorio 2014	-20.574	
Amm.to	-1.576	
Rett. Oneri di manutenzione	26.800	
Retribuzione al personale	-6.598	
Oneri amministrativi amm.ne stabili	-566	
F.di Gestione Speciale Lg. 96/96	-324	
Prestazioni prof.li	416	
Oneri per amministrazione stabili	29.292	
Oneri assicurazione	593	

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2016

Saldo al 31/12/2015

Variazioni

130.874

264.573

(133.699)

Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	211.185	357.266	(146.081)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(80.311)	(92.693)	12.382
Utili (perdite) su cambi			
	130.874	264.573	(133.699)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali					61.607	61.607
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti commerciali						
Altri proventi					149.578	149.578
Arrotondamento						
					211.185	211.185

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi bancari					14	14
Interessi fornitori					7	7
Interessi medio credito					26.134	26.134
Sconti o oneri finanziari					54.156	54.156
					80.311	80.311

Proventi e oneri finanziari di entità o incidenza eccezionale
(Rif. art. 2427, primo comma, n. 13, C.c.)

Descrizione	Importo	Natura
Proventi finanziari		
Oneri finanziari		

Imposte sul reddito d'esercizio

	Saldo al 31/12/2016 248.691	Saldo al 31/12/2015 513.574	Variazioni (264.883)
Imposte	Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
Imposte correnti:	251.374	513.574	(262.200)
IRES	350.115	423.700	(73.585)
IRAP	129.376	89.874	39.502
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)			
IRES	(228.117)		(228.117)
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	251.374	513.574	(262.200)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Si evidenzia, che a partire dall'esercizio 2016, la Società beneficia della riduzione al 50% dell'aliquota IRES, grazie alle novità introdotte dalla Legge 208/15, "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016). (15G00222), che con l'art. 89 integra l'art. 6 del D.P.R. 601/73 al comma 1, lettera c-bis), con le parole "nonché entità aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma

di società che rispondono ai requisiti della legislazione dell'Unione europea in materia di "in house providing" e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013".

L'aliquota fiscale applicata ai fini IRAP risulta essere quella ordinaria (3,50%) aumentata dello 0,92%.

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	2.546.292	
Onere fiscale teorico (%)	13,75	350.115
Differenze temporanee deducibili in esercizi successivi:		
f.do svalutazione crediti	1.074.226	(147.706)
f.do canoni sanzionatori	589.321	(81.032)
f.do rischi geometri	15.000	(2.062)
Ripresa fiscale interessi di mora	19.513	2.683
Imponibile fiscale	698.585	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		121.998

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	4.651.708	
Onere fiscale teorico (%)	4,82	224.212
Imponibile Irap	2.684.156	
IRAP corrente per l'esercizio		129.376

Ai sensi dell'articolo 2427, primo comma n. 14, C.c. si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

Fiscalità differita / anticipata

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee deducibili, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nella tabella seguente unitamente ai relativi effetti.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti:

	esercizio Ammontare delle differenze temporanee	31/12/2016 Effetto fiscale IRES
Imposte differite:	0	
f.do svalutazione crediti	1.074.226	(147.706)
f.do canoni sanzionatori	589.321	(81.032)
f.do rischi geometri	15.000	(2.062)
Ripresa interessi attivi ind.mora	19.513	2.683

Totale

(228.117)

{ }

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.c.)

La società non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

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

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dal revisore legale / o dalla società di revisione legale e da entità appartenenti alla sua rete:

Descrizione	Compenso
Revisione legale dei conti annuali e collegio Sindacale ed OdV	46.246
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	46.246

Informazioni relative ai compensi spettanti agli amministratori e sindaci

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	43.681
Collegio sindacale, Revisore Legale ed Odv	46.246

Descrizione:	Amministratori	Sindaci
Compensi	43.681	

Destinazione del risultato d'esercizio

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2016	Euro	447.211
5% a riserva legale	Euro	22.361
a riserva straordinaria	Euro	424.850

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
Arch. Vanessa Soriani

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 31/12/2016

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2016 riporta un risultato positivo pari a Euro 447.211.

Introduzione

Casalp s.p.a. gestisce il patrimonio di proprietà dei Comuni della Provincia di Livorno in attuazione della Legge regionale 77/98; il consiglio di amministrazione opera con un livello di autonomia limitato in conseguenza alle numerose leggi di settore che regolano gran parte delle attività specifiche e ai poteri demandati ai Soci per effetto del controllo analogo attribuito agli enti facenti parte di una società in house providing. L'azienda si configura infatti come erogatrice di un servizio sociale di interesse generale con una ridotta capacità di disporre del patrimonio in gestione e con una destinazione vincolata dell'utilizzo dei canoni da questo derivanti.

L'azienda al 31/12/2016 gestiva:

- n. 8.475 alloggi di ERP di proprietà dei comuni del LODE Livornese;
- n. 93 alloggi di proprietà di terzi;
- n. 48 alloggi di proprietà della Società, a canone concordato;
- n. 62 alloggi gestiti attraverso l'Agenzia per l'Affitto .

I principali introiti della società (74,40% dei ricavi di bilancio) derivano dalla riscossione dei canoni di locazione così come definiti e quantificati dalla legge 96/96 come modificata dalla 41/2015, che tengono conto delle condizioni reddituali degli Assegnatari e non sono calcolati in base al reale costo manutentivo/gestionale del patrimonio.

A questi, si aggiungono anche gli altri ricavi accessori al canone ed alle attività legate all'ERP; tra i più significativi troviamo i Proventi per il recupero lavori pari ad €. 747.007, i Corrispettivi tecnici per €. 567.300, l'indennità di mora per canoni scaduti per €. 149.578, il compenso per l'amministrazione degli alloggi per €. 115.885, il rimborso per le spese di bollettazione per €. 83.799, il contributo sulla manutenzione erogato dai Comuni per €. 133.147 ed altri ricavi diversi per un importo complessivo di €. 2.254.769.

Considerando quindi tutti gli introiti della Società inerenti l'attività di gestione del patrimonio ERP, l'incidenza di quest'attività rispetto al complesso dei proventi inseriti nel valore della produzione è pari al 90,23%.

Il canone medio mensile per alloggio, per l'Anno 2016, è stato di € 93,56

La conseguenza è che i margini di manovra, per l'ottimizzazione del servizio possono essere ricercati esclusivamente nel contenimento e nell'efficientamento della spesa delle voci di bilancio sulle quali è possibile agire poiché non vincolate da normative o adempimenti obbligatori.

Con riferimento ai canoni di locazione, le seguenti componenti negative di reddito rappresentato la percentuale a fianco indicata:

- Fondi di accantonamento obbligatori	1,50%
- Canone Concessorio	19,85%
- Imposte e tasse	12,31%

per un totale di 33,66% dei componenti negativi di reddito

Con riferimento alle altre voci più significative, le percentuali sono:

- spese per il personale	21,80%
- spese manutenzione	25,52%
- svalutazione crediti, Canoni Sanzionatori ed eccedenza Canoni ex art. 23 L. 96/96	28,68%

(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 è stato rinnovato in data 28/12/2015, inserendo all'art. 24 comma 4, la 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", e confermando l'importo del canone del 2014 per l'anno 2015. Durante il 2016 il L.o.d.e. non ha espresso la sua volontà di eliminare il Canone con apposita delibera entro il periodo indicato, mantenendo di fatto inalterata la sua quantificazione anche per tale annualità.

Il bilancio 2016 è caratterizzato da un saldo positivo della gestione caratteristica di Euro 567.711 dovuto principalmente ad una riduzione di alcuni costi ed ad un incremento dei ricavi rispetto alle previsioni. Tra i quali, principalmente:

- all'applicazione dei nuovi redditi dei nuclei familiari, presentati nell'anno 2015, per il calcolo del canone di locazione degli alloggi ERP, che hanno comportato una revisione al rialzo dei canoni mensili bollettati;
- al recupero delle spese di manutenzione sui conduttori, anche relative all'anno precedente, che per un disguido non erano state recuperate, che ha fatto incrementare le somme richieste ai conduttori per l'esecuzione dei lavori sugli alloggi amministrati.

Altri fatti, anche se non relativi alla gestione caratteristica, che hanno influenzato il risultato dell'esercizio, sono stati:

- il minor carico fiscale dovuto alla detassazione integrale, ai fini IRAP, del costo del personale a tempo indeterminato (grazie alle modifiche normative introdotte con l'art. 1 comma 20 Lg. 190/2014 che ha introdotto comma 4-octies all'art. 11 del DLgsv 446/97) La Società, di fatto ha beneficiato di un minor costo di circa 70.000 di IRAP rispetto al precedente metodo di calcolo dell'imposta;
- gli effetti della Legge di Stabilità 2016 (Lg. 208/15) che all'art. 89, modificando il D.p.r. 601/73 al comma 1 lettera c-bis) e introducendo le parole "nonché enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione dell'Unione europea in materia di "in house providing" e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013", ha permesso alla Società di godere di un'aliquota IRES ridotta al 50%.

Data la necessità di attendere le decisioni dei Soci in merito alle disposizioni del precedentemente citato art.24 comma 4 del contratto di servizio, ed in conseguenza alla necessità di chiudere definitivamente le previsioni del contratto in vigore fino al 31/12/2014, la Società ha provveduto a corrispondere ai Comuni soci i Canoni Concessori dovuti alla data del 31/12/2014 trattenendo il 50% delle somme a fronte del credito ancora da definire, relativo ai casi di "morosità sociale".

Tale modalità è stata attuata al fine di consentire agli stessi comuni di ottemperare a quanto previsto dall'art.5 comma 11 del contratto in vigore fino al 31/12/2014 e cioè di individuare all'interno di appositi elenchi gli assegnatari rispondenti alla casistica di "casi sociali" dei quali gli stessi avrebbero dovuto farsi carico.

Al 31/12/2016, risulta ancora un debito per Canone Concessorio di €. 3.552.305 di cui €. 2.088.665 relativi all'anno 2016 e la parte residua di €. 1.463.640, relativi agli anni precedenti, trattenuti in attesa della definizione dei casi di morosità sociale.

Al 31/12/2016 ha provveduto ad individuare i "casi sociali" il Comune di Castagneto Carducci per €. 1.236,20, mentre il Comune di Collesalveti ha attivato le procedure.

Al 31.12.2016 si rileva un credito complessivo di € 941.823 nei confronti dei Comuni Soci, principalmente

relativi a corrispettivi tecnici spettanti alla Società per Direzione lavori in qualità di stazione appaltante negli interventi finanziati dallo Stato o dalla Regione Toscana. Tali somme, saranno prelevate direttamente a carico dei finanziamenti dei 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 €. 3.073.229. 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 effettuati dalla Società per saldi prezzo alloggio e rate ammortamenti di alloggi ceduti ai sensi della Lg. 560/93. L'importo iscritto, ammonta ad €. 12.785.192;
- 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 € 227.550, interamente versati nel Gennaio 2017.

Il Direttore Generale dottor Paolo Vicini, entrato in carica nel mese di settembre del 2015 in conseguenza all'esito di una selezione con procedura pubblica, ha rassegnato le proprie dimissioni nel corso della seduta del C.d.a. del 10 Febbraio 2016 con decorrenza dal 14 Febbraio. Il consiglio ha accettato le dimissioni presentate. In base al contratto e alla definizione degli obiettivi, al loro raggiungimento è stata riconosciuta e liquidata al Direttore la somma di Euro 8.250,00 di retribuzione variabile a fronte della previsione contrattuale di €. 15.000,00.

Tale posizione è rimasta vacante per il restante periodo dell'anno 2016, in attesa degli atti di indirizzo sul personale da parte dei Soci ai quali è stata presentata una proposta da parte della Società nelle sedute assembleari del 06/04/2016, 29/04/2016, 27/05/2016. Al 31/12/2016 non sono stati espressi.

Il 09/11/2016 l'Assemblea dei soci ha accolto le dimissioni rassegnate dal Vice Presidente del c.d.a. Alessandro Bezzini, in ottemperanza alle norme sul rispetto della parità di genere, ed è stata nominata in rappresentanza della Val di Cornia la Sig.ra Geri Bruna in carica dal 09/11/2016 e nominata Vice Presidente nella seduta del c.d.a. del 17/01/2017.

Il 15/07/2016 è stato nominato dall'Assemblea dei Soci il nuovo Collegio sindacale al quale è stato assegnato anche il ruolo di Revisore Legale e di Organismo di Vigilanza; con l'occasione sono stati aggiornati i compensi ed attributi per ogni singola funzione svolta. È stata nominata presidente del Collegio sindacale la Dott.ssa Michela Morelli, sono stati nominati membri del collegio sindacale il Dott. Simone Morfini ed il Rag. Andrea Bonuccelli; sono stati poi nominati come membri supplenti la Dott.ssa Paola Trusendi ed il Dott. Giovanni Maria Conti. Il costo dell'organo di controllo è stato determinato in €. 24.000, per l'ODV in €. 3.000 e per il Revisore Legale in €. 10.000.

L'entrata in vigore del D.Lgs. 19 agosto 2016 n. 175 (Gazz. Uff. 8 sett. 2016, n. 210) ha posto a carico della Società alcuni adempimenti, tra i quali l'adeguamento dello statuto sociale alle disposizioni contenute in alcuni articoli del decreto.

La proposta di revisione è stata approvata dal CDA della Società e successivamente sottoposta all'approvazione del LODE il quale, in una prima seduta ha condiviso la proposta della Società, ma successivamente ha ritenuto di effettuare alcune integrazioni, anche a seguito delle linee guida emanate da ANAC sulle società "in-house".

Le principali novità introdotte dal Decreto riguardano:

- la previsione che oltre l'ottanta per cento del fatturato delle società sia effettuato nello svolgimento dei compiti a esse affidati dall'ente pubblico o dagli enti pubblici soci e che la produzione ulteriore rispetto al suddetto limite di fatturato sia consentita solo a condizione che la stessa permetta di conseguire economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della società;
- l'obbligo del controllo analogo per le società in house, che ricevono affidamenti diretti di contratti pubblici dalle amministrazioni;
- la soppressione del limite di durata di 5 anni per gli accordi parasociali;

- l'inserimento tra gli organi sociali del revisore legale dei conti con l'esclusione che la funzione possa esser attribuita al Collegio Sindacale;
- il divieto di istituire organi diversi da quelli previsti dalle norme generali in tema di società";
- l'esclusione della carica di vicepresidente o la previsione che la carica stessa sia attribuita esclusivamente quale modalità di individuazione del sostituto del presidente in caso di assenza o impedimento, senza riconoscimento di compensi aggiuntivi;
- il divieto di corrispondere gettoni di presenza o premi di risultato deliberati dopo lo svolgimento dell'attività, e il divieto di corrispondere trattamenti di fine mandato, ai componenti degli organi sociali";
- l'attribuzione da parte del consiglio di amministrazione di deleghe di gestione a un solo amministratore, salva l'attribuzione di deleghe al presidente ove preventivamente autorizzata dall'assemblea".

Il D.Lgs. 97/2016 ha attribuito la competenza della predisposizione del PNA all'ANAC, modificando la previgente normativa che la poneva in capo al Dipartimento della Funzione Pubblica. Il Consiglio dell'Autorità Nazionale Anticorruzione, con deliberazione n. 831 del 3 agosto 2016, pubblicata in GU n. 197 del 24 agosto 2016, ha approvato definitivamente il Piano Nazionale Anticorruzione 2016.

Inoltre, l'art. 41 del D.Lgs. citato ha modificato l'articolo 1 della legge n. 190 del 2012 inserendo, dopo il comma 2, il comma 2 bis che tra l'altro dispone "..... Il Piano ha durata triennale ed è aggiornato annualmente. Esso costituisce atto di indirizzo per le pubbliche amministrazioni di cui all'art.1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, ai fini dell'adozione dei propri piani triennali di prevenzione della corruzione, e per gli altri soggetti di cui all'articolo 2-bis, comma 2, del decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, ai fini dell'adozione di misure di prevenzione della corruzione integrative di quelle adottate ai sensi del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231, anche per assicurare l'attuazione dei compiti di cui al comma 4, lettera a). Sempre per effetto del citato art 41, comma 1, lettera f) è stato sostituito il comma 7 dell'art. 1 della legge 190/2012 che dispone " L'organo di indirizzo individua, di norma tra i dirigenti di ruolo in servizio, il Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza, disponendo le eventuali modifiche organizzative necessarie per assicurare funzioni e poteri idonei per lo svolgimento dell'incarico con piena autonomia ed effettività. Il Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza segnala all'organo di indirizzo e all'organismo indipendente di valutazione le disfunzioni inerenti all'attuazione delle misure in materia di prevenzione della corruzione e di trasparenza e indica agli uffici competenti all'esercizio dell'azione disciplinare i nominativi dei dipendenti che non hanno attuato correttamente le misure in materia di prevenzione della corruzione e di trasparenza. Eventuali misure discriminatorie, dirette o indirette, nei confronti del Responsabile della prevenzione della corruzione e della trasparenza per motivi collegati, direttamente o indirettamente, allo svolgimento delle sue funzioni devono essere segnalate all'Autorità nazionale anticorruzione, che può chiedere informazioni all'organo di indirizzo e intervenire". Le modifiche normative hanno comportano l'esigenza di riunire in capo ad un unico soggetto la responsabilità della prevenzione della corruzione e della trasparenza, soggetto individuato nel dipendente già responsabile per la prevenzione della corruzione. La possibilità di adempiere alle previsioni normative attraverso l'integrazione del MOG predisposto ai sensi del D.Lgs. 231/01 saranno valutate nel corso del 2017.

E' stata pubblicata la relazione annuale responsabile prevenzione e corruzione sull'attività 2016, in data 17/01/2017 ed è stata pubblicata la revisione del piano triennale in data 14/02/2017.

Principali dati Economici

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

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Ricavi netti	12.848.317	11.876.452	971.865
Costi esterni	10.468.034	9.225.872	1.242.162
Valore Aggiunto	2.380.283	2.650.580	(270.297)
Costo del lavoro	2.291.903	2.260.577	31.326
Margine Operativo Lordo	88.380	390.003	(301.623)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	780.009	779.199	810
Risultato Operativo	(691.629)	(389.196)	(302.433)
Proventi diversi	1.259.340	797.361	461.979
Proventi e oneri finanziari	130.874	264.573	(133.699)

Risultato Ordinario	698.585	672.738	25.847
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	698.585	672.738	25.847
Imposte sul reddito	251.374	513.574	(262.200)
Risultato netto	447.211	159.164	288.047

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.

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
ROE netto	3 %	1 %	0 %
ROE lordo	4 %	4 %	4 %
ROI	1 %	1 %	0 %
ROS	4 %	3 %	0 %

ROE netto = 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.

L'incremento dell'indice, visto il sostanziale mantenimento dei mezzi propri, è da ricondursi all'aumento del risultato d'esercizio dell'anno 2016, rispetto a quello dell'anno precedente.

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

E' 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 2016, è stato elaborato il riepilogo per centri di costo che oltre a rendicontare la gestione dell'Erp per centri di costo riferito a ciascun Comune della Provincia (vedi apposita documentazione allegata al bilancio), rappresenta come le varie attività della Società hanno generato o assorbito risorse.

Ne deriva un risultato finale pari a € **447.211** (utile d'esercizio) che è così composto:

AMBITO DI RISULTATO	EURO
Gestione degli alloggi di Erp	3.449
Gestione degli immobili extra Erp (principalmente fondi commerciali)	663.202
Interventi edilizi	- 329.985
Interventi di Manutenzione Straordinaria	169.989
Altri interventi di nuove costruzioni extra erp	- 77.577
Gestione finanziaria	24.345
Agenzia dell'affitto	-3.590
Gestione degli alloggi della Provincia di Livorno (*)	-2.623

(*) La gestione di tali alloggi rientra tra quelli ERP, anche se la proprietà non è ancora stata attribuita al Comune.

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	42.797	57.537	(14.740)
Immobilizzazioni materiali nette	24.786.103	25.649.590	(863.487)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	6.974.600	6.429.821	544.779
Capitale immobilizzato	31.803.500	32.136.948	(333.448)
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	20.629.221	18.911.467	1.717.754
Altri crediti	9.477.571	8.325.735	1.151.836
Ratei e risconti attivi	162.134	168.447	(6.313)
Attività d'esercizio a breve termine	30.268.926	27.405.649	2.863.277
Debiti verso fornitori	3.695.073	2.999.556	695.517
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	175.123	213.836	(38.713)
Altri debiti	25.137.535	22.409.900	2.727.635
Ratei e risconti passivi			
Passività d'esercizio a breve termine	29.007.731	25.623.292	3.384.439
Capitale d'esercizio netto	1.261.195	1.782.357	(521.162)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.003.385	904.659	98.726
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	21.893.728	20.993.031	900.697
Passività a medio lungo termine	22.897.113	21.897.690	999.423
Capitale investito	10.167.582	12.021.615	(1.854.033)
Patrimonio netto	(16.188.697)	(15.741.484)	(447.213)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(969.996)	(630.128)	(339.868)
Posizione finanziaria netta a breve termine	6.991.111	4.349.995	2.641.116
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(10.167.582)	(12.021.617)	1.854.035

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.

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Margine primario di struttura	(15.670.892)	(16.450.906)	(16.485.183)
Quoziente primario di struttura	0,51	0,49	0,49
Margine secondario di struttura	8.252.306	6.132.354	7.171.378
Quoziente secondario di struttura	1,26	1,19	1,22

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2016, era la seguente (in Euro):

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Depositi bancari vincolati (finanziamenti regionali)	2.238.354	1.229.885	1.008.469
Depositi bancari	4.804.143	3.148.715	1.655.428
Denaro e altri valori in cassa			
Disponibilità liquide	7.042.497	4.378.600	2.663.897
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	51.386	28.605	22.781
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	51.386	28.605	22.781
Posizione finanziaria netta a breve termine	6.991.111	4.349.995	2.641.116
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	1.026.085	685.570	340.515
Crediti finanziari	(56.089)	(55.442)	(647)
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(969.996)	(630.128)	(339.868)
Posizione finanziaria netta	6.021.115	3.719.867	2.301.248

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.

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Liquidità primaria	1,28	1,24	1,25
Liquidità secondaria	1,28	1,24	1,25
Indebitamento	3,21	3,04	3,10
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,23	1,18	1,21

L'indice di liquidità primaria è pari a 1,28. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona rispetto all'anno precedente.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,28. Il valore assunto dal capitale circolante netto è soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

Rispetto all'anno precedente è incrementato per l'incremento delle liquidità nelle disponibilità della Società.

L'indice di indebitamento è pari a 3,21. L'ammontare dei debiti è da considerarsi elevato. L'ammontare dei

debiti ha assunto dimensioni significative in funzione dei mezzi propri esistenti.
Rispetto all'anno precedente, si è incrementato per l'aumento degli accantonamenti ai Fondi ERP.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,23, 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.

Rispetto all'anno precedente è leggermente aumentato in quanto all'aumentare dei debiti al lungo termine, sono aumentate le immobilizzazioni.

Indicatori non finanziari di risultato

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

	31/12/2016	31/12/2015
Costi del personale / numero dei dipendenti (costo medio per dipendente)	€ 41.671	€ 45.215
Costi del personale / Valore della produzione	16,22 %	18,42 %
Costo degli organi sociali / valore della produzione	0,63 %	0,72 %
Costo degli organi sociali / numero degli alloggi	€ 10,36	€ 10,41
Costo del Personale / numero alloggi gestiti	€ 264	€ 269
Numero alloggi gestiti / numero Dipendenti	158	168
Valore Produzione / numero Dipendenti	€ 256.832	€ 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 2016.

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.

Nell'esercizio 2016, si è proceduto alla registrazione delle imposte anticipate, derivanti dagli affetti delle riprese fiscali sull'appostamento dei Fondi Svalutazione Crediti, Causa Geometri e Canoni Sanzionatori.

Si è inoltre rilevata la fiscalità differita inerente la ripresa fiscale, ex art. 107 TUIR degli interessi attivi per indennità di mora.

Andamento della gestione

Personale

In attuazione dell'atr. 16 della legge delega n.124/2015 c.d. Legge Madia è stato emanato il decreto legislativo n.175/2016 recante "Testo unico in materia di società partecipate dalla pubblica amministrazione"

Il Testo Unico in materia di società partecipate dalla pubblica amministrazione ha modificato l'art. 18 comma 2 bis del d.l. n. 113/2008 che nella versione in vigore dal 23/09/2016 riguarda solo le aziende speciali e le istituzioni e le società a partecipazione pubblica locale totale o di controllo.

La disciplina in tema di politiche della gestione del personale a controllo pubblico è ora contenuta nell'art. 19 del citato Testo Unico che al comma 5 stabilisce che " le amministrazioni pubbliche socie fissano, con propri provvedimenti, obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale, delle società controllate, anche attraverso il contenimento degli oneri

contrattuali e delle assunzioni di personale e tenuto conto di quanto stabilito all'art. 25, ovvero delle eventuali disposizioni che stabiliscono, a loro carico divieti o limitazioni alle assunzioni di personale".

Lo stesso art 19 al comma 6 prevede che "le società a controllo pubblico garantiscono il concreto perseguimento degli obiettivi di cui al comma 5 tramite propri provvedimenti da recepire ove possibile, nel caso del contenimento degli oneri contrattuali, in sede di contrattazione di secondo livello"

Nel corso del 2016 la società ha sottoposto all'esame del LODE una proposta relativa alle politiche per il personale 2016-2017, senza però ottenerne l'approvazione.

Le politiche del personale nel corso del 2016 sono state improntate, in attesa dell'espressione dell'atto di indirizzo da parte dei Soci, al contenimento dei costi, a garantire lo svolgimento delle attività ed a poter rispondere agli obblighi ed adempimenti normativi sopraggiunti in corso di esercizio.

In riferimento alle nuove disposizioni in applicazione del TU Madia la società ha nuovamente predisposto una proposta per il periodo 2017-2019 da presentare ai Soci.

Si conferma la tendenza in diminuzione di costo degli ultimi anni, ottenuto soprattutto mediante un limitato turn over. L'economia derivante dalla cessazione dei rapporti di lavoro nel quinquennio, € 735.863, al netto delle assunzioni del periodo, € 125.524 (pari a circa il 6% delle cessazioni), ed al costo degli avanzamenti di livello sempre del periodo, € 13.637, ha comportato complessivamente una minor spesa per € 596.702.

ANNO	COSTI PER IL PERSONALE	COSTI PRODUZIONE (escl.amm.to e acc.ti)	%
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
2016	2.291.903	10.985.953	20,86

Le **SPESE DEL PERSONALE**, Punto 9) Voce B dei Costi della produzione ammontano ad €. 2.291.903 e sono così composte:

a) Salari e stipendi	€	1.665.857
b) Oneri Sociali	€	447.966
c) TFR	€	114.496
e) Altri Costi (che sono principalmente polizze assicurative al personale, buoni pasto)	€	63.584

Nel corso dell'anno 2016 sono state assunte nr. 4 unità di Area C - livello C3, con contratto di lavoro a tempo determinato, tempo parziale, tramite il Centro per l'impiego di Livorno, a seguito dell'attivazione del Progetto "Lavori di Pubblica Utilità Livorno Collesalveti Rosignano (PUCR-LAV)". Tale progetto prevedeva il sostegno finanziario del Fondo Sociale Europeo, della Repubblica Italiana e della Regione Toscana.

L'assunzione dei suddetti dipendenti, per la durata di un periodo di 6 mesi, è avvenuta in data 08/07/2016, con data di fine rapporto 07/01/2017.

Il relativo costo del personale sostenuto durante l'esercizio 2016 è pari ad € 31.042.

Le mansioni del lavoratore prevedevano attività di:

- analisi e riordino straordinario archivi cartacei;
- scansione di documentazione e archiviazione digitale e cartacea;
- reperimento documentazione amministrativa e relativa archiviazione digitale e cartacea;
- verifica database informatici, reperimento dati e successivo aggiornamento.

Pur confermando quindi una sostanziale contenimento dei costi del personale, è doveroso segnalare che tale compressione è specifica conseguenza della politica precedentemente espressa, adottata dal c.d.a. in attesa dell'atto di indirizzo dei Soci, dalla permanenza in aspettativa della figura di Quadro per l'intero anno, dall'assenza dei costi relativi all'attività dell'anagrafe dell'utenza e dalla vacatio della figura del Direttore generale per dieci dodicesimi..

La società ha disdetto il contratto integrativo di secondo livello nel mese di Luglio iniziando quindi tavoli di confronto con le organizzazioni Sindacali.

Nel mese di Dicembre è stato siglato il pre-accordo sindacale che stabilisce una nuova modalità di erogazione del fondo incentivante ai dipendenti ispirata a logiche meritocratiche, che prevede una riduzione sostanziale dello stesso di €. 155.000, utilizzabili per l'attuazione delle politiche del personale ritenute indispensabili dalla Società, limitando in maniera determinante l'incremento dei costi. I risultati di tali economie saranno visibili dal 2018, anno di prima erogazione del fondo sulla base del nuovo accordo.

Strumenti

L'Azienda a partire dal 2015 ha attivato un percorso di aggiornamento delle dotazioni informatiche, strumenti essenziali 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,ecc), e non per ultimo con la necessità di miglioramento ed adeguamento alle modifiche normative in merito alla trasparenza e pubblicazione dei dati.

Nel corso del 2016 il programma è proseguito con scostamenti sulla base-line iniziali, dovuti principalmente alla mancanza di una professionalità specifica, in sostituzione del responsabile del ced cessato dal servizio nel corso del 2015 e non ancora sostituito. Si prevede il completamento di tali attività e la loro messa in regime nell'esercizio 2017.

Morosità

Nel 2016, in seguito ai solleciti inviati nell'anno precedente, sono state portate avanti le politiche del recupero dei crediti attraverso le ingiunzioni fiscali.

gruppo	affidati	ingiunti	importo ingiunto	debito 31/12/2016	recuperato	incidenza
1	95	94	608.862,75	478.237,39	130.625,36	21,45%
2	150	150	1.652.214,50	1.352.067,48	300.147,02	18,17%
3	335	314	3.644.973,22	3.327.013,04	317.960,18	8,72%
			5.906.050,47	5.157.317,91	748.732,56	12,68%
			Importo recuperato	748.732,56		
			Incidenza del recupero	12,68%		

Il gruppo 1, affidato mediante convenzione allo studio Sarteschi in data 08/10/2014 come attività pilota per l'applicazione della nuova metodologia e studio comparativo dei risultati;

Il gruppo 2 affidato mediante estensione della convenzione allo studio Sarteschi in data 07/07/2015;

Il gruppo 3 affidato mediante affidato mediante gara in apposito albo costituito attraverso procedura pubblica nel corso dell'anno. Tali affidamenti sono avvenuti il 05/02/2016

In data 20/12/2016 è stata pubblicata anche la gara per l'affidamento del gruppo 4 per un importo totale di Euro 1.425.189,55 così composte :

152 posizioni corrispondenti a fondi cessati per un totale di Euro 875.211,08

228 posizioni corrispondenti a proprietari attivi (persone che hanno acquistato la casa popolare e non corrispondono le rate di pagamento previste dal contratto) per un totale di Euro 429.815,69

183 posizioni corrispondenti a proprietari cessati (persone che hanno acquistato la casa popolare e non corrispondono le rate di pagamento previste dal contratto e non sono più i proprietari del bene) per un totale di Euro 120.162,78

La società ha in più provveduto a redigere un nuovo regolamento per la sottoscrizione dei piani di rientro in conseguenza dell'analisi dell'effettiva ricaduta socio economica, sulle diverse fasce di reddito, introducendo come modalità di pagamento la domiciliazione bancaria per il corrente e l'ordine permanente di pagamento per le rate del piano di rientro.

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 €

Sono state inviate apposite lettere agli Assegnatari in condizione di Morosità, con la descrizione delle nuove modalità e l'invito a sottoscrivere un piano di rientro.

La società ha predisposto ed inviato a ciascun comune socio, come previsto dalla Lg. 96/96, l'elenco dei soggetti inadempienti nel pagamento del canone di locazione, da più di sei mensilità, perché gli stessi potessero dar seguito all'avvio delle procedure di decadenza.

A Dicembre 2016 hanno iniziato tali procedure il Comune di Livorno ed il Comune di Collesalveti, permettendo all'azienda di recuperare nel breve periodo un totale di €. 86.968,19 corrisposti dagli inadempienti al fine di mantenere il diritto di Assegnazione.

Al 31/12/2016 i crediti verso utenti iscritti in Bilancio risultano essere pari ad €. 27.566.863,41, dei quali €. 22.725.406 sono relativi a canoni ed accessori emessi e non pagati al 31/12/2016.

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

€. 12.558.651 a canoni di locazione

€. 7.738.214 a quote accessorie al canone (es: servizi condominiali, registro, ecc)

€. 1.754.839 a canoni e servizi per locali ad uso diverso dall'abitazione

Sino ad oggi, non è mai stato utilizzato il fondo ad hoc, creato accantonando lo 0,50% del Monte Canoni (ex Art. 32 bis. della Legge 96/96) che potrebbe andare a coprire parte della morosità relativa ai servizi accessori (ossia la parte indicata nei 7.738.214 €.), dovuta dagli assegnatari che risultassero in condizioni di disagio economico. La norma prevede che l'utilizzo di tale Fondo sia condizionato al parere positivo del Comune di riferimento ed ad espressa domanda dell'utente che ne beneficerà, in attuazione di specifico regolamento attuativo, attualmente mancante.

La Legge RT n. 41/2015, tra le altre modifiche, ha di fatto raddoppiato le somme a disposizione per tale uso, aumentando la percentuale annuale da accantonare dallo 0,25% allo 0,50% del monte canoni; ad oggi il fondo ammonta ad €. 355.307 e la quota maturata annualmente è pari a circa €. 50.000.

Considerata la morosità maturata e la disponibilità del Fondo, si rende sempre più necessaria la predisposizione dell'apposito Regolamento al fine di poter utilizzare tali risorse quanto prima.

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)	834	4.514.725,48	da zero a € 6.440,46	da zero a € 3.864,28
B (Canone Sociale)	817	3.884.968,99	da € 32,39 a € 12.999,76	da zero a € 7.799,86
C (Canone Protetto)	988	5.099.445,60	da zero a € 32.990,00	da zero a € 15.945,25
D (Canone Protetto)	310	1.833.858,87	da € 19.287,00 a € 51.288,86	da € 16.000,39 a € 27.927,60

E (Canone Massimo)	31	212.386,29	oltre € 32.000	oltre € 28.000
K (Canone Sanzionatorio)	27	450.566,91	assegnatari non in regola con le autocertificazioni dei redditi	
X (Indennità di Occupazione)	176	1.839.664,89	occupanti senza titolo	
	3183	17.835.617,04		

(La tabella riporta la morosità contabile degli assegnatari ERP attivi al 31/12/2016, prendendo in esame le emissioni fino a Novembre 2016, e contiene le posizioni che hanno un debito complessivo superiore ad € 10,00).

Rilevato che al 31/12/2016, la morosità maturata, da nuclei familiari che nel corso dell'anno 2016, non avendo presentato idonea documentazione reddituale, erano stati assoggettati all'applicazione del "Canone Sanzionatorio" e in base all'esperienza maturata nel corso degli anni, era stato rilevato che un'elevata presenza di nuclei familiari in particolari condizioni di disagio economico/sociale.

Tali condizioni, in base alla normativa, consentono il ricalcolo del canone di locazione, in linea con le reali situazioni economiche del nucleo familiare.

Per tale motivo, è stato effettuato un accantonamento tale da consentire che l'eventuale ricalcolo del canone, non causi perdite a carico degli esercizi futuri.

Al fine di prevenire tali situazioni, la situazione ha comunque predisposto un apposito progetto per il recupero, anche porta a porta della situazioni reddituali mancanti. Il progetto ha comportando una sostanziale riduzione dei casi di applicazione del canone sanzionatorio da 246 al 01/01/2016 a 29 a Febbraio 2017.

Gestione patrimonio della Società

L'Azienda è proprietaria di beni immobili per un valore iscritto in Bilancio pari a Euro 29.657.260, rappresentati da:

Aree edificabili	€.	822.671
Aree urbane	€.	259.080
Aree a parcheggio	€.	165.832
Fondi Commerciali e magazzini	€.	17.334.556
Sede Aziendale	€.	3.219.867
Alloggi in proprietà	€.	7.817.124
Immobilizzazioni in corso	€.	38.130

I proventi per l'anno 2016 riferiti a tali proprietà ammontano a **Euro 1.099.771**

In conseguenza ai risultati del progetto di analisi sviluppatosi nel corso dell'anno 2015, è stato messo in applicazione il nuovo regolamento e sono state attivate le nuove procedure per la gestione del patrimonio extra erp, con particolare riferimento ai fondi commerciali. Sono stati attivati progetti di riqualificazione e regolarizzazione dei fondi al fine di poterli rendere disponibili attraverso procedure di evidenza pubblica e inserendoli nell'apposita sezione del portale aziendale.

Gestione rapporto con utenza

Durante l'anno 2016 sono stati sono state migliorate ed implementate le procedure di verifica e controllo dei dati dei redditi dichiarati mediante l'acquisizione di dati massivi. Tale procedura perfezionata grazie alla collaborazione con il Comune di Livorno e all'utilizzo del sistema Serpichino entrerà in regime nel corso del 2017.

In adempimento al disposto normativo di cui all'articolo 35, comma 2, lettera m) della L.R.T. 96/96, così come modificata dalla L.R.T. 41/2015, l'Azienda ha richiesto ai propri utenti assegnatari, la presentazione dei modelli ISEE, per la verifica del relativo parametro ai fini del mantenimento dell'assegnazione. L'Azienda ha raccolto n. 6520 modelli Isee su un totale di n. 7907 richiести.

L'Azienda gestisce direttamente 761 immobili, di cui 26 sono relativi ad alloggi in locazione non di ERP. Di questi immobili Casalp gestisce direttamente l'Amministrazione di 437 condomini, mentre 266 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 continuato a ospitare presso la propria sede le Assemblee Condominiali degli immobili con un numero di proprietari superiore a 8. Sono stati predisposte procedure ad hoc per tale gestione e rendicontazione puntuali.

Sono state quindi effettuate n°136 in prima e seconda convocazione.

Le nuove procedure di popolamento dei dati e gestione delle spese condominiali hanno consentito all'Azienda di provvedere durante l'anno al conguaglio delle spese dei servizi sostenute dalla stessa nel corso dell'anno 2013 e 2014, per un totale di Euro 2.004.751.

Le operazioni di verifica puntuale delle spese e degli acconti si sono concluse nel mese di Settembre 2016 e sono iniziati i calcoli dei conguagli condominiali, che hanno portato ad eseguire i primi addebiti nella bolletta di Novembre 2016.

Tramite l'introduzione di un nuovo sistema di monitoraggio e raccolta dati sui flussi di comunicazione con gli utenti (sportelli, urp telefonico, mail) è stato possibile riorganizzare il servizio, ed è possibile ad oggi avere un monitoraggio quotidiano delle attività, della quantità degli accessi e della natura specifica delle richieste, al fine di monitorare e mettere in pratica azioni correttive volte all'efficienza di tale servizio.

Edifici Consegnati nel 2016

LIVORNO – **76 ALLOGGI** QUARTIERE COREA, VIA GOBETTI (lavori gestiti dal Comune di Livorno)

Edifici di nuova costruzione

Nei seguenti cantieri i lavori sono ultimati nel 2016

CECINA - 9 ALLOGGI SOTTOSISTEMA IU 14 (Importo finanziato € 1.500.000,00)	AV. LAV. 100 %
---	----------------

Nei seguenti 3 cantieri sono in fase di ultimazione i lavori

LIVORNO - 60 ALLOGGI QUARTIERE SHANGAY (Importo finanziato € 9.205.199,00)	AV.LAV. 99%
--	-------------

CECINA - RECUPERO 7 ALLOGGI VIA DELLA MAGONA (Importo finanziato € 900.122,00)	AV. LAV. 96%
--	--------------

CECINA - 16 ALLOGGI S.PIETRO IN PALAZZI (Importo finanziato € 2.136.898,21)	AV. LAV. 100%
---	---------------

Manutenzione Straordinaria

Nel corso dell'esercizio sono stati attivati 9 Programmi finanziati nell'ambito dei P.O.R. ex L.560/93.

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

LIVORNO - VIA ADEMOLLO 14/20 (Importo finanziato € 335.000,00)	AV. LAV. 100 %
---	----------------

LIVORNO - VIA MEDAGLIE D'ORO 6/8/10 (Importo finanziato € 72.216,00)	AV. LAV. 100 %
---	----------------

PIOMBINO - VIA TOGLIATTI, 2 - DI VITTORIO 2/10 (Importo finanziato € 114.000,00)	AV. LAV. 100 %
---	----------------

PIOMBINO - VIA FERRER 72/78 (Importo finanziato € 149.886,50)	AV. LAV. 100 %
--	----------------

LIVORNO - VIA GRANDI, 31 (Importo finanziato € 550.248,65)	AV. LAV. 56 %
---	---------------

Per 4 programmi si è **completata la progettazione** nel corso del 2015 e sono state effettuate le gare di appalto nel corso del 2016 e verranno consegnati i lavori nel corso del 2017

PORTOFERRAIO - VIA TORNAQUINCI, 13/21

(Importo finanziato € 693.840,00)

PORTOFERRAIO - VIA BANDI, 1/3

(Importo finanziato € 215.000,00)

PORTOFERRAIO - VIA PERTINI, 17/29

(Importo finanziato € 95.000,00)

ROSIGNANO - VIA AMENDOLA, 17/23

(Importo finanziato € 300.000,00)

4 interventi di Manutenzione Straordinaria sono stati finanziati nel mese di Novembre 2015 ai sensi della Legge 80/2014 ed è stata **avviata l'attività di progettazione**, e sono state effettuate le gare di appalto nel 2016 per i lavori che verranno consegnati i lavori nel 2017:

LIVORNO, VIA SETTEMBRINI, 50/60

(Importo finanziato € 128.391,00)

PIOMBINO - LUNGOMARE MARCONI, 63

(Importo finanziato € 282.460,20)

CECINA - VIA BRODOLINI, 4

(Importo finanziato € 141.230,10)

CECINA - VIA TORRES, 23

(Importo finanziato € 205.425,60)

Adeguamenti normativi (contabilizzazione del Calore)

Le opere di adeguamento ai sensi del D.Lgs 102/2014, in materia di contabilizzazione del calore per impianti termici centralizzati, hanno interessato sul nostro patrimonio 61 centrali termiche, di cui:

15 a servizio di edifici a totale proprietà Comunale;

46 a servizio di edifici a proprietà mista per i quali sono state espletate le necessarie riunioni condominiali a partire dal 14/06/2016 a set 2016.

L'affidamento dei singoli lavori, è avvenuto in funzione dell'importo degli stessi, ovvero:

- per lavori di importo inferiore a 40.000,00 euro sono stati richiesti ribassi sul computo metrico estimativo, per totali 40 procedure di affidamento, con l'eventuale incarico diretto in caso di mancata presentazione dell'offerta;
- per importi superiori ai 40.000,00 sono state avviate 11 procedure negoziate affidate con il criterio del massimo ribasso offerto su computo metrico estimativo;

Il totale delle opere poste a base di gara ammonta ad euro 2.213.219,04 al netto della sicurezza.

L'inizio dei lavori è avvenuto dal 25/8/2016 al 10/11/2016 e l'andamento dei lavori è di seguito riportato:

n. 15 impianti sono conclusi ed in attesa di collaudo;

n. 25 impianti sono in attesa di ultimazione dei lavori a causa della parziale irreperibilità dei materiali, in particolare legati alla trasmissione telematica dei dati rilevati;

n. 12 impianti sono in corso le lavorazioni necessarie;

n. 6 impianti sono sospesi per intervenute condizioni meteorologiche, che valutate e condivise con i Comuni proprietari, hanno portato all'assunzione di delibere/ordinanze di sospensione (Cecina e Piombino)

n. 3 impianti sono sospesi per la cessazione del contratto in danno, con l'installatore appaltatore.

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.

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 e sono stati consegnati nel 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. Data la modifica delle condizioni di origine alla base dello studio di fattibilità la società è in attesa di linee di indirizzo da parte dei Soci e da Parte del Comune di Collesalveti sui reali possibili sviluppi del progetto.

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.

Nel 2016 sono stati appaltati i lavori di messa in sicurezza e di bonifica amianto iniziati nel mese di Ottobre e si sono conclusi nel mese di Gennaio 2017.

Ripristino di alloggi ERP)

Ogni anno gli alloggi che si rendono disponibili rimane indicativamente costante, mentre aumenta il numero di quelli per i quali non riusciamo a dare corso al ripristino nell'anno in corso a causa delle scarse risorse da dedicare, determinando così un numero di alloggi sfitti in aumento per i quali riusciamo a dare risposta solo nel corso degli esercizi seguenti.

Nel 2016 sono rientrati in disponibilità dell'azienda 197 alloggi e sono stati ripristinati 141. Ne restano da ripristinare al 31/12/2016 circa 150 più quelli che si renderanno liberi nel corso del 2017.

Per l'anno 2017, tenuto conto delle economie dei finanziamenti già deliberati, contiamo di poter far fronte al ripristino degli alloggi che si renderanno disponibili fino a metà dello stesso anno, oltre alla consegna di quelli provenienti dagli anni precedenti.

Tale attività risente della mancanza di fondi strutturati ai quali accedere attraverso un aprogrammazione tale da ottimizzare le attività necessarie; l'andamento altalenante di tali disponibilità economiche unite a picchi per far fronte alla risoluzione di emergenze specifiche, insieme alla concomitanza di altre attività eccezionali (adeguamento alla contabilizzazione del calore, tempo di spesa finanziamento L.80/14 etc), rendono discontinua l'efficienza della stessa come la disponibilità degli alloggi a favore delle esigenze dei diversi Comuni.

L'attività di ripristino, negli ultimi mesi dell'anno è stata indirizzata ad alloggi da utilizzare per la mobilità degli assegnatari ancora residenti nell'isolato di via Bixio 56/70 e 64/68, denominato "Blocco Chiccaia". Per questo particolare motivo il Comune di Livorno ha messo a disposizione 132.000,00 euro, che sono risultati insufficienti a far fronte ai programmati 29 spostamenti.

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.

Per l'Azienda è attivo il 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 e nel 2015 si conferma la limitatezza del turnover.

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. In seguito all'accettazione di tale ipotesi conciliativa i predetti ricorrenti sono stati assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato, tempo parziale, a decorrere dal 01/03/2016 rinunciando a qualunque ulteriore pretesa.

Nel corso dell'anno 2016 sono pervenute ad alcuni geometri dipendenti della Società, richieste da parte della CIPAG (Cassa Italiana Previdenza ed Assistenza Geometri) di iscrizione alla Cassa stessa e di pagamento della relativa contribuzione, per lo svolgimento di attività professionale esercitata per l'Azienda, con utilizzo del timbro.

Altri geometri hanno richiesto la cancellazione dalla CIPAG in conseguenza della cancellazione della Partita Iva in quanto non più utilizzata per fini personali e in questo caso la Cassa non ha accolto tale richiesta. Per entrambe le situazioni la Cassa conferma l'obbligo di iscrizione nella forma obbligatoria fino a quando verrà mantenuta l'iscrizione all'albo professionale dei Geometri.

Ad oggi sono pendenti contro la CIPAG le cause di seguito indicate riguardanti due dipendenti, promosse dinanzi al Tribunale di Livorno, sezione lavoro.

- Per un dipendente sono stati instaurati due giudizi di opposizione a cartelle esattoriali; il primo giudizio si è concluso in primo grado con la sentenza del Giudice del Lavoro del Tribunale di Livorno di accoglimento del ricorso che ha dichiarato l'insussistenza di alcun obbligo del dipendente di iscrizione alla CIPAG e di versamento dei relativi contributi, neppure nella misura minima. La CIPAG ha promosso ricorso in appello dinanzi alla Corte di Appello di Firenze che ha fissato udienza di discussione al 27 giugno 2017.

Il secondo giudizio di opposizione è, invece, tuttora pendente dinanzi al Tribunale di Livorno che ha ritenuto non necessaria alcuna istruttoria orale ed ha fissato l'udienza al 25 maggio 2017 per la decisione.

- Per un altro dipendente è stato promosso dinanzi al Tribunale di Livorno un giudizio di accertamento negativo dell'obbligo di iscrizione alla CIPAG ed il suddetto giudizio è tuttora pendente, con prima udienza fissata per il 27 settembre 2017.

Sentito il parere dell'Avv. difensore sono stati accantonati € 15.000, quale somma oggetto dei contenziosi giudiziali pendenti, per condotta prudenziale volta a limitare il più possibile i rischi economici connessi ad una eventuale vittoria della CIPAG.

Durante l'anno 2016 è stata inoltre promossa una causa contro la CIPAG, volta a dimostrare l'insussistenza dell'obbligo di iscrizione alla suddetta Cassa e del relativo versamento delle contribuzioni professionali dovute da due geometri dipendenti della Società. Tale richiesta da parte della CIPAG è pervenuta anche ad altre Aziende della Regione Toscana che gestiscono il Patrimonio delle Case Popolari.

In data 22 novembre 2016 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. Per quanto riguarda il completamento dell'impianto antincendio buona parte dei lavori sono stati eseguiti. Relativamente alla posizione dei VDT è stato riscontrato come la maggior parte di questi siano già stati adeguati sulla base delle misure di prevenzione concordate nella precedente riunione. Inoltre sono allo studio alcuni interventi per una diversa sistemazione del front office dell'URP.

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 analizzano potenziali specifici rischi inerenti l'attività svolta, intendendo tutti quegli avvenimenti che potrebbero 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 non finanziari e finanziari, e in base alla loro fonte di provenienza, interna od esterna, cioè insito nelle caratteristiche e nell'articolazione dei processi interni o derivante da circostanze esterne all'Azienda.

Rischi non Finanziari**Rischi di fonte interna**

Risorse Umane i rischi già esposti nel precedente documento sono ancora presenti e sono quelli 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 richieste dalla normativa. Le attività per diminuire tale rischio, sono state limitate alla riorganizzazione delle funzioni interne, che potranno essere attivate parzialmente con le economie derivanti dalla definizione del nuovo contratto integrativo aziendale. La completa attuazione necessita però dell'atto di indirizzo da parte dei Soci in relazione alle spese di funzionamento e del personale.

(Rischio di non adeguatezza della struttura alle attività e funzioni statutarie).

Nuove certificazioni La modifica del TU degli appalti e della normativa di settore richiede al fine di svolgere la funzione di stazione appaltante un'apposita qualificazione ai sensi dell'articolo 38 del Dlg. 50/2016. I requisiti per l'attestazione del possesso dei requisiti di cui sopra e la conseguente iscrizione nell'elenco costituito dall'ANAC saranno stabiliti con apposito Decreto Ministeriale. La mancanza di tali requisiti potrebbe mettere in crisi l'attività primaria delle funzioni della società.

Integrità sono ancora presenti rischi di frode, furto e perdita di dati informatici, il rischio maggiore individuato risulta quello della perdita dei dati, per la quale è in corso 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 revisione dei canali di accesso al fine di valutarne l'efficacia. Sistema di protocollo in fase di rinnovo; tale attivazione ha risentito dei ritardi connessi alla riorganizzazione strutturata dei sistemi informatici dell'Azienda (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.

Mancanza di indirizzi per la programmazione delle attività aziendali:

In conseguenza alla sottoscrizione del nuovo Contratto di Servizio, non sono state definite le clausole transitorie dello stesso nei tempi previsti; non sono stati identificati gli obiettivi, gli standard qualitativi del servizio e i criteri di raggiungimento degli stessi. Non essendo stati esplicitati gli atti di indirizzo fondamentali da parte dei soci, non è stato possibile strutturare una programmazione di breve/medio periodo da presentare ai soci stessi, in conformità delle esigenze esplicitate.

Il budget 2015 ha avuto una presa d'atto da parte dei soci nel mese di Febbraio del 2016; il budget 2016 è stato approvato dai Soci nel mese di Novembre del 2016.

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.

Particolare attenzione è da prestare nei confronti della esplicitata volontà della Regione Toscana di modificare, mediante la pubblicazione di un Testo unico la normativa del settore; all'interno di tale proposta, si esplicita la volontà di riformare la governance delle società e di unificare i LODE, aggregando i servizi in tre grandi Società di gestione.

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 Casalpi, 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 31/12/2016 a complessivi euro 11.280.285 a fronte di crediti nominalmente pari a 21.448.329, corrispondente a circa il 52,59 % 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 31.12.2016 ad € 418.095. Nel corso dell'esercizio, sentito il parere dell'Avvocato Difensore nei due contenziosi giudiziali pendenti verso la CIPAG, sono stati accantonati, quali rischio possibile di soccombenza per contribuzioni professionali dovute alla Cassa da due geometri dipendenti di Casalpi, € 15.000.

Nell'ultimo periodo dell'esercizio sono emerse alcune criticità in relazione alla gestione di due varianti in corso d'opera, delle quali non sono ancora completamente definite le possibili conseguenze. Le varianti riguardano i cantieri di nuova costruzione in Livorno, loc. Shangai e Cecina. In relazioni a tali varianti, il mancato rispetto di alcune norme procedurali del Codice dei Contratti, non ha consentito di effettuare il pagamento agli appaltatori delle opere eseguite su ordine del DL. La definizione dei rapporti contrattuali conseguenti, nel pieno rispetto delle norme, è tuttora in corso e non esclude possibili contenziosi di cui in ogni caso non ancora è pervenuta alcuna notizia. Attualmente, si ritiene che il fondo rischi sia congruo per tale eventualità.

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

A decorrere da dicembre 2014 una ex lavoratrice a progetto, dipendente della Società APES S.c.p.A., ha presentato varie richieste di mobilità presso Casalpi, alle quali è stato risposto con un diniego al trasferimento. Dopo diversi incontri con la suddetta ex lavoratrice, varie comunicazioni e richieste di accesso, in data 20/02/2017 è stato notificato un ricorso al TAR per richiedere l'annullamento della Delibera di

assunzione dei quattro dipendenti assunti a seguito di conciliazione della causa di lavoro promossa contro la Società. L'incarico di costituzione da parte della Società è stato affidato all'Avvocato Carrozza, il quale ha affiancato l'azienda nelle procedure di conciliazione della causa instaurata dai suddetti quattro ex lavoratori a progetto.

Nel mese di Gennaio si sono riunite le figure del Responsabile Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza in un unico soggetto con la nomina del nuovo RPC

E' stato approvata la modifica allo statuto societario così come presentato con integrazioni e modifiche da parte dei Soci nella seduta del lode del 27/02/2017.

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

Per quanto riguarda lo sviluppo futuro della gestione, questa dipenderà prevalentemente dagli obiettivi e dalla scala di priorità che verrà espressa dai Soci, anche in risposta alle informazioni ed alle analisi che la stessa azienda mette a disposizione in relazione al contesto, alle esigenze degli adeguamenti normativi ed alla situazione del patrimonio. La condizione di difficoltà economico sociale del Territorio in continua evoluzione, con sempre meno risorse o strumenti dediti a fronteggiarli, fa ricadere sugli stessi Comuni, ed in particolar modo sul settore della Casa le conseguenze di tali disagi. Il settore delle Case Popolari infatti in questo momento sembra essere l'unico strumento sul quale ricade il contenimento dell'emergenza abitativa del territorio.

Al contempo sembra che sia a livello regionale che a livello nazionale, non vi siano in programma la costituzione di fondi dedicati, in supporto dei Comuni Proprietari che si trovano in difficoltà a destinare specifiche risorse al mantenimento del proprio patrimonio.

Il primo periodo di applicazione della L. R. T. n.41/15 ha evidenziato specifici adeguamenti normativi emersi nell'applicazione della stessa e che sono stati portati a conoscenza della Regione Toscana al fine di una revisione più conforme alle esigenze.

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

L'art. 19, comma 2 del D. Lgs. 175/2016 prevede che "Le società a controllo pubblico stabiliscono, con propri provvedimenti, criteri e modalità per il reclutamento del personale nel rispetto dei principi, anche di derivazione europea, di trasparenza, pubblicità e imparzialità e dei principi di cui all'articolo 35, comma 3, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165. In caso di mancata adozione dei suddetti provvedimenti, trova diretta applicazione il suddetto articolo 35, comma 3, del decreto legislativo n. 165 del 2001."

In data 22 dicembre 2016, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il "regolamento per il reclutamento del personale" 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

L'art. 16, comma 7 del D. Lgs. 175/2016 prevede che "Le società di cui al presente articolo sono tenute all'acquisto di lavori, beni e servizi secondo la disciplina di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016. Resta fermo quanto previsto dall'articolo 192 del medesimo decreto legislativo n. 50 del 2016."

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

3. 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, di tale importo, €. 7.200 annuali sono attribuibili a retribuzione variabile erogabile in base al raggiungimento di obiettivi attribuiti dall'assemblea dei Soci.

Sia nel corso del 2015, che del 2016, tali obiettivi non sono stati attribuiti e non è stato pertanto possibile valutare ed erogare tale parte di retribuzione.

L'art. 11, comma 6 del D. Lgs. 175/2016 ha stabilito che "Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza unificata per i profili di competenza, previo parere delle Commissioni parlamentari competenti, per le società a controllo pubblico sono definiti indicatori dimensionali quantitativi e qualitativi al fine di individuare fino a cinque fasce per la classificazione delle suddette società. Per ciascuna fascia è determinato, in proporzione, il limite dei compensi massimi al quale gli organi di dette società devono fare riferimento, secondo criteri oggettivi e trasparenti, per la determinazione del trattamento economico annuo onnicomprensivo da corrispondere agli amministratori, ai titolari e componenti degli organi di controllo, ai dirigenti e ai dipendenti, che non potrà comunque eccedere il limite massimo di euro 240.000 annui al lordo dei contributi previdenziali e assistenziali e degli oneri fiscali a carico del beneficiario, tenuto conto anche dei compensi corrisposti da altre pubbliche amministrazioni o da altre società a controllo pubblico". Ad oggi il decreto non è stato pubblicato.

4. 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;

5. 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 31/01/2017, il proprio piano triennale per l'Integrità e la Prevenzione della Corruzione, ed ha provveduto alla pubblicazione in data 01/02/2017.

6. Disciplina dei pagamenti della pubblica amministrazione

Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari

La legge 13/8/2010 n. 136, ha introdotto l'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari per contratti e finanziamenti pubblici, vietando espressamente l'uso del contante e disponendo l'utilizzo di bonifici bancari o postali su conti correnti dedicati per tutti i soggetti, pubblici o privati, tenuti all'applicazione del Codice dei contratti, fra i quali rientra anche Casalp.

Questo comporta, fra l'altro, che gli strumenti di pagamento debbano riportare, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dai soggetti obbligati all'applicazione della norma, il codice identificativo gara (CIG) attribuito dall'AVCP su richiesta della Stazione Appaltante e, ove obbligatorio, ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 3 del 16/1/2003, anche il codice unico di progetto (CUP). Casalp applica tali disposizioni.

Disciplina dei pagamenti di importo superiore a euro 10.000

Casalp applica le disposizioni di cui al D.M. 18 gennaio 2008 n. 40 (in attuazione dell'art. 48 bis del DPR n. 602 del 29/9/1973) per i pagamenti di importo superiore a €.10.000. Pertanto, prima dell'effettuazione di mandati di pagamento di importo superiore ad €.10.000 (anche se relativi a più affidamenti), viene effettuata la verifica presso Equitalia Spa che il beneficiario non sia inadempiente per cartelle di pagamento.

Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC)

I soggetti di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) di cui al DPR 5/10/2010 n. 207, tra cui Casalp, acquisiscono d'ufficio, attraverso strumenti informatici, il documento di regolarità contributiva in corso di validità per:

- la verifica della dichiarazione sostitutiva relativa al requisito di cui all'art.38 D.LGS 12/4/2006 n. 163;
- l'aggiudicazione del contratto;
- la stipula del contratto;
- il pagamento degli stati di avanzamento o delle prestazioni relative a servizi e forniture;

- il certificato di collaudo, regolare esecuzione, verifica di conformità, attestazione di regolare esecuzione e pagamento saldo finale.

Inoltre, l'entrata in vigore dell'Art. 31 DL 69/2013 convertito nella legge 98/2013, ha esteso le ipotesi di acquisizione d'ufficio del DURC, già contenute nel DPR 445/2000, da parte delle stazioni appaltanti e degli enti aggiudicatori e ampliato la validità del DURC a 120 giorni. Sempre nell'art. 31 al comma 5, si prevede che le amministrazioni acquisiscano il DURC automaticamente ogni 120 giorni, dopo la stipula del contratto, e lo utilizzino per le finalità di cui al comma 4, lettere d) ed e) del suddetto articolo.

Adempimenti Trasparenza – Art. 14, comma 2 D.Lgs. 97/2016

Ai fini della normativa sulla trasparenza, Casalp ha l'obbligo di pubblicare, sul sito aziendale, nella sezione Amministrazione Trasparente, il curriculum vitae di tutti i Professionisti a cui vengono affidati incarichi professionali. Tale pubblicazione avviene prima di procedere a qualunque pagamento da parte dell'Azienda. Tale curriculum, inoltre, deve essere, così come previsto dalla normativa vigente, in formato europeo e privo di dati sensibili.

Destinazione del risultato d'esercizio

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2015	Euro	447.211
5% a riserva legale	Euro	22.361
a riserva straordinaria	Euro	424.850
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

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

Rendiconto finanziario al 31/12/2016

Descrizione	esercizio 31/12/2016	esercizio 31/12/2015
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	447.211	159.164
Imposte sul reddito	251.374	513.574
Interessi passivi (interessi attivi) (Dividendi)	(130.874)	(264.573)
(Plusvalenze) / minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
di cui immobilizzazioni materiali		
di cui immobilizzazioni immateriali		
di cui immobilizzazioni finanziarie		
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione nel capitale circolante netto	567.711	408.165
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	95.176	98.046
Ammortamenti delle immobilizzazioni	780.009	779.199
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	(647)	
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(2.683)	
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	871.855	877.245
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.439.566	1.285.410
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(1.146.652)	(936.175)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	695.517	(218.849)
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	6.313	(162.054)
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi		
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	1.083.992	215.529
Totale variazioni del capitale circolante netto	639.170	(1.101.549)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.078.736	183.861
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	130.874	264.573
(Imposte sul reddito pagate)	(617.785)	(554.286)
Dividendi incassati		

(Utilizzo dei fondi)	610.554	266.062
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	123.643	(23.651)
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA (A)	2.202.379	160.210
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
Immobilizzazioni materiali	103.513	(159.787)
(Investimenti)	103.513	(159.787)
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni immateriali	(5.295)	(58.292)
(Investimenti)	(58.292)	(58.292)
Disinvestimenti	52.997	
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	98.218	(218.079)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (Decremento) debiti a breve verso banche	22.781	7.405
Accensione finanziamenti	340.515	
(Rimborso finanziamenti)		(32.545)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento		(18.560)
(Rimborso di capitale)		
Cessione (acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	363.296	(43.700)
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+B+C)	2.663.893	(101.569)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.378.600	4.480.173
Assegni		
Danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.378.600	4.480.173
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	7.042.497	4.378.600
Assegni		
Danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	7.042.497	4.378.600

Presidente del Consiglio di amministrazione
Arch. Vanessa Soriani