

Dati anagrafici	
denominazione	CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA
sede	57100 LIVORNO (LI) VIALE IPPOLITO NIEVO 59/61
capitale sociale	6000000
capitale sociale interamente versato	si
codice CCIAA	LI
partita IVA	01461610493
codice fiscale	01461610493
numero REA	129656
forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
settore di attività prevalente (ATECO)	LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI O IN LEASING (AFFITTO) (682001)
società in liquidazione	no
società con socio unico	no
società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
appartenenza a un gruppo	no
denominazione della società capogruppo	
paese della capogruppo	
numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

	31/12/2017	31/12/2016
Stato patrimoniale		
Attivo		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata		
Parte da richiamare		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento		
2) costi di sviluppo		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	10.517	16.797
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) avviamento		
6) immobilizzazioni in corso e acconti		
7) altre	16.000	26.000
Totale immobilizzazioni immateriali	26.517	42.797
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	23.096.468	24.427.449
2) impianti e macchinario		
3) attrezzature industriali e commerciali		
4) altri beni	36.836	47.853
5) immobilizzazioni in corso e acconti	958.025	310.801
Totale immobilizzazioni materiali	24.091.329	24.786.103
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) altre imprese		
Totale partecipazioni		
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo		

esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese collegate		
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso controllanti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo	56.089	56.089
Totale crediti verso altri	56.089	56.089
Totale crediti	56.089	56.089
3) altri titoli		
4) strumenti finanziari derivati attivi		
Totale immobilizzazioni finanziarie	56.089	56.089
Totale immobilizzazioni (B)	24.173.935	24.884.989
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
3) lavori in corso su ordinazione		
4) prodotti finiti e merci		
5) acconti		
Totale rimanenze		
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	19.777.977	20.629.221
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.690.555	4.395.913
Totale crediti verso clienti	23.468.532	25.025.134
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese controllate		
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese collegate		
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso controllanti		
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	259.337	75.005
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.939	50.154
Totale crediti tributari	270.276	125.159
5-ter) imposte anticipate	356.875	230.800
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.815.368	9.405.249

esigibili oltre l'esercizio successivo	822.134	2.297.733
Totale crediti verso altri	12.637.502	11.702.982
Totale crediti	36.733.185	37.084.075
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		
attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	3.934.910	7.042.497
2) assegni		
3) danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide	3.934.910	7.042.497
Totale attivo circolante (C)	40.668.095	44.126.572
D) Ratei e risconti	143.483	162.134
Totale attivo	64.985.513	69.173.695
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	6.000.000	6.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni		
III - Riserve di rivalutazione		
IV - Riserva legale	70.112	47.751
V - Riserve statutarie		
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	1.215.331	790.481
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	8.903.252	8.903.254
Totale altre riserve	10.118.583	9.693.735
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	57.741	447.211
Perdita ripianata nell'esercizio		
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
Totale patrimonio netto	16.246.436	16.188.697
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) per imposte, anche differite	2.058	2.683
3) strumenti finanziari derivati passivi		
4) altri	1.160.787	1.022.416
Totale fondi per rischi ed oneri	1.162.845	1.025.099
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.125.145	1.003.385
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		

Totale obbligazioni		
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale obbligazioni convertibili		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso soci per finanziamenti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	162.576	51.386
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.072.919	1.026.085
Totale debiti verso banche	2.235.495	1.077.471
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso altri finanziatori		
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale acconti		
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.210.674	3.695.073
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso fornitori	3.210.674	3.695.073
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti rappresentati da titoli di credito		
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso imprese controllate		
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso imprese collegate		
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso controllanti		
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo		
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	36.161	23.955
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti tributari	36.161	23.955
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	157.984	151.168
esigibili oltre l'esercizio successivo		
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	157.984	151.168
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	19.375.905	25.137.535
esigibili oltre l'esercizio successivo	21.434.868	20.871.312
Totale altri debiti	40.810.773	46.008.847
Totale debiti	46.451.087	50.956.514
E) Ratei e risconti		
Totale passivo	64.985.513	69.173.695

Varie altre riserve	31/12/2017	31/12/2016
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
Altre ...	40.475	40.475

	31/12/2017	31/12/2016
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.437.030	12.848.317
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	44.680	18.110
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	19.940	16.514
altri	1.229.024	1.242.826
Totale altri ricavi e proventi	1.248.964	1.259.340
Totale valore della produzione	12.730.674	14.125.767
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	30.212	35.516
7) per servizi	6.723.385	6.002.986
8) per godimento di beni di terzi	317.924	317.787
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.663.050	1.665.857
b) oneri sociali	451.386	447.966
c) trattamento di fine rapporto	112.993	114.496
d) trattamento di quiescenza e simili		
e) altri costi	180.957	63.584
Totale costi per il personale	2.408.386	2.291.903
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	16.280	20.035
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	770.855	759.974
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.271.305	1.187.773
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.058.440	1.967.782
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) accantonamenti per rischi		604.321
13) altri accantonamenti		
14) oneri diversi di gestione	1.158.796	2.337.761
Totale costi della produzione	12.697.143	13.558.056
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	33.531	567.711
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri		
Totale proventi da partecipazioni		
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri		

Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri	295.877	211.185
Totale proventi diversi dai precedenti	295.877	211.185
Totale altri proventi finanziari	295.877	211.185
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate		
verso imprese collegate		
verso imprese controllanti		
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri	119.749	80.311
Totale interessi e altri oneri finanziari	119.749	80.311
17-bis) utili e perdite su cambi		
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	176.128	130.874
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 all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
d) di strumenti finanziari derivati		
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria		
Totale rivalutazioni		
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		
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria		
Totale svalutazioni		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)		
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	209.659	698.585
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	278.617	479.491
imposte relative a esercizi precedenti		
imposte differite e anticipate	(126.699)	(228.117)
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale		
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	151.918	251.374
21) Utile (perdita) dell'esercizio	57.741	447.211
	31/12/2017	31/12/2016
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	57.741	447.211
Imposte sul reddito	151.918	251.374
Interessi passivi/(attivi)	(176.128)	(130.874)
(Dividendi)		
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	33.531	567.711
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	95.176	95.176

Ammortamenti delle immobilizzazioni	787.135	780.009
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	624	(2.683)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	882.935	871.855
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	916.466	1.439.566
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	1.556.602	(1.146.652)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(484.399)	695.517
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	18.651	6.313
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi		
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(6.113.572)	1.083.992
Totale variazioni del capitale circolante netto	(5.022.718)	639.170
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(4.106.252)	2.078.736
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	176.128	130.874
(Imposte sul reddito pagate)	(423.734)	(617.785)
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)	164.330	610.554
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	(83.276)	123.643
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(4.189.528)	2.202.379
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	103.513	103.513
Disinvestimenti	(179.594)	
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(58.292)	(58.292)
Disinvestimenti	58.292	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'attività di investimento (B)	(76.081)	98.218
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	111.190	22.781
Accensione finanziamenti	1.046.834	340.515
(Rimborso finanziamenti)		
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(2)	2
(Rimborso di capitale)		
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.158.022	363.298
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(3.107.587)	2.663.895
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	7.042.497	4.378.600
Assegni		
Danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	7.042.497	4.378.600
Di cui non liberamente utilizzabili		

Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.934.910	7.042.497
Assegni		
Danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.934.910	7.042.497
Di cui non liberamente utilizzabili		

Informazioni in calce al rendiconto finanziario

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2017

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile (o perdita) d'esercizio pari a Euro 57.741.

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:

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.

E' stata 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;

In data 18/04/2017, sulla base della sottoscrizione nel mese di dicembre 2016 del pre-accordo sindacale, è stato sottoscritto il nuovo contratto integrativo di secondo livello, di durata triennale e con validità dal 01/01/2017. Quest'ultimo prevede una riduzione sostanziale dello stesso fondo incentivante e stabilisce una nuova modalità di erogazione del fondo stesso ispirata a logiche meritocratiche. Inoltre attua politiche del personale tra qui i passaggi a livello e all'area superiore;

Nel piano degli Obiettivi assegnati al personale dipendente per l'anno 2017 sono stati inseriti due Obiettivi Strategici:

- uno volto al recupero della morosità maturata al 29/02/2017. Sono state individuate n. 2.332 posizioni di utenti morosi, per complessivi € 16.377.717 raggruppate in 5 categorie omogenee;
- l'altro è stato attivato con l'intento di recuperare il grande numero di alloggi sfitti presenti all'inizio dell'esercizio, attraverso la computazione di tutti i lavori necessari fin dal momento della ripresa in possesso dell'unità immobiliare, e l'appalto del maggior numero di alloggi fino alla concorrenza delle risorse a disposizione. Nel corso del 2017 sono risultati in disponibilità dell'azienda complessivamente 361 alloggi e ne sono stati ripristinati 197. Ne restano da ripristinare al 31/12/2017 164, di cui n. 55 non disponibili (abusi edilizi, non conformità varie in corso di definizione), più quelli che si renderanno liberi nel corso del 2018.

In data 11/07/2017 la Società ha conseguito con successo la conferma della certificazione per la qualità ISO 9001:2008 da parte della Dasa Register società accreditata Sincert;

Nel corso dell'esercizio, sono entrati a reddito n. 25 alloggi di ERP ubicati tutti nel Comune di Cecina;

Al fine di ottemperare alle disposizioni dello Statuto Sociale, il C.d.a. ha intrapreso le attività necessarie per ricoprire il ruolo di Direttore Generale, vacante dal mese di Febbraio 2016. Il Dr. Massimiliano Lami, risultato idoneo nella selezione pubblica espletata nel 2015, ha accettato la proposta di incarico formulata dal c.d.a nel mese di Luglio ed è entrato in carica nel mese di dicembre del 2017.

In applicazione del D.Lgs. 175/2016, la Società ha provveduto a partire dall'anno 2018, a scorporare la funzione di revisore Legale da quelle affidate al collegio sindacale in carica. Il nuovo Revisore è stato individuato tramite una richiesta di preventivi rivolta a tre soggetti indicati dal precedente organo, ed affidato al miglior offerente.

Criteria di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2017 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.

Criteria 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.

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 e di sviluppo 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%.

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto.

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 o di produzione 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:

Tipo Bene	% Ammortamento
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 2017, 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 1,7 punti percentuali dal tasso di interesse applicato ai ritardati pagamenti, che è pari al 0,3 % (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 attualizzare 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. Nel bilancio al 31/12/2017 si è altresì proceduto al ricalcolo dei flussi finanziari relativi ai canoni dell'anno 2016.

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 precedentemente 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 avvenuta nell'anno 2016 del debito relativo al mutuo contratto con la Banca CRV. Stesso criterio è stato applicato per la rilevazione, avvenuta nell'anno 2017, del debito relativo al mutuo contratto con la Banca BCC di Castagneto Carducci. In entrambi i casi, si è considerato il tasso di interesse applicato, in linea con il tasso di interesse effettivo, e si sono attualizzate 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.

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;
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle variazioni delle aliquote intervenute nel corso dell'esercizio.

L'Ires differita e anticipata è calcolata 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 2017 comprendono le risultanze dell'applicazione della valutazione a costo ammortizzato (OIC 15) dei crediti maturati nell'esercizio.

Nota integrativa, attivo**Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti**

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Crediti per versamenti dovuti e richiamati			
Crediti per versamenti dovuti non richiamati			
Totale crediti per versamenti dovuti			

Parte già richiamata Euro .

Il saldo rappresenta residue parti non richiamate a seguito delle delibere della assemblea straordinaria del { }.

Immobilizzazioni**Immobilizzazioni immateriali**

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
26.517	42.797	(16.280)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	82.911	1.002.310	313.437	7.285			98.250	1.504.193
Rivalutazioni								
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	82.911	1.002.310	296.640	7.285			48.250	1.437.396
Svalutazioni							24.000	24.000
Valore di bilancio			16.797				26.000	42.797
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni			18.292				40.000	58.292
Riclassifiche (del valore di bilancio)								
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)			24.572				33.720	58.292
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio								
Ammortamento dell'esercizio							16.280	16.280
Svalutazioni								

effettuate nell'esercizio								
Altre variazioni								
Totale variazioni			(6.280)				(10.000)	(16.280)
Valore di fine esercizio								
Costo	82.911	1.002.310	313.437	7.285			98.250	1.504.193
Rivalutazioni								
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	82.911	1.002.310	302.920	7.285			48.250	1.443.676
Svalutazioni							34.000	34.000
Valore di bilancio			10.517				16.000	26.517

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 nonché le ragioni della loro iscrizione.

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 31/12/2017 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 € 313.437 a Software ed applicativo Neateam, per € 7.285 al logo Casalp, per € 48.250 al costo per la rivalutazione del patrimonio avvenuta nel 2008.

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 riscossione del contributo inizierà non appena il cespite entrerà in funzione. Si segnala che essendo entrambi gli immobili entrati a reddito, è stata eseguita la prevista imputazione a Conto Economico, nella voce A5, della quota annua del contributo ricevuto nel 2013.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
24.091.329	24.786.103	(694.774)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	29.346.459			295.870	310.801	29.953.130
Rivalutazioni						
Ammortamenti (Fondo)	4.919.010			248.017		5.167.027

ammortamento)						
Svalutazioni						
Valore di bilancio	24.427.449			47.853	310.801	24.786.103
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	765.551			19.246	(888.310)	(103.513)
Riclassifiche (del valore di bilancio)						
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	1.342.187			13.753	(1.535.534)	(179.594)
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio						
Ammortamento dell'esercizio	754.345			16.510		770.855
Svalutazioni effettuate nell'esercizio						
Altre variazioni						
Totale variazioni	(1.330.981)			(11.017)	647.224	(694.774)
Valore di fine esercizio						
Costo	28.769.823			294.021	958.025	30.021.869
Rivalutazioni						
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.673.355			257.185		5.930.540
Svalutazioni						
Valore di bilancio	23.096.468			36.836	958.025	24.091.329

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31/12/2016 a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

Ove non disponibile, 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	295.871
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	(248.017)
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2016	47.853
Acquisizione dell'esercizio	5.492
Rivalutazione monetaria	
Ammortamenti dell'esercizio	(16.510)
Saldo al 31/12/2017	36.835

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2016	310.801
Acquisizione dell'esercizio	647.224
Saldo al 31/12/2017	958.025

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 valore iscritto in bilancio al 31/12/2017 è da ricondursi principalmente alla NC di 30 alloggi in Località Vicarello, Collesalveti per €881.749 e per € 44.680 alla realizzazione del cablaggio della linea LAN che entrerà in funzione nel corso del 2018.

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 31/12/2017 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			
Totale	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 6.272.337.

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 riscossione del contributo inizierà non appena il cespite entrerà in funzione. Si segnala che essendo entrambi gli immobili entrati a reddito, è stata eseguita la prevista imputazione a Conto Economico, nella voce A5, della quota annua del contributo ricevuto nel 2013.

Operazioni di locazione finanziaria

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	
Rettifiche e riprese di valore che sarebbero state di competenza dell'esercizio	
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	

Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	
--	--

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
56.089	56.089	

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

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in imprese collegate	Partecipazioni in imprese controllanti	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli	Strumenti finanziari derivati attivi
Valore di inizio esercizio								
Costo								
Rivalutazioni								
Svalutazioni								
Valore di bilancio								
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni								
Riclassifiche (del valore di bilancio)								
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)								
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio								
Svalutazioni effettuate nell'esercizio								
Altre variazioni								
Totale variazioni								
Valore di fine esercizio								
Costo								
Rivalutazioni								
Svalutazioni								
Valore di bilancio								

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Crediti immobilizzati verso imprese controllate	Crediti immobilizzati verso imprese collegate	Crediti immobilizzati verso imprese controllanti	Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Valore di inizio esercizio					56.089	56.089
Variazioni nell'esercizio						
Valore di fine esercizio					56.089	56.089
Quota scadente entro						

Arrotondamento							
Totale							

Analisi del valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile	Fair value
Partecipazioni in imprese controllanti		
Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Partecipazioni in altre imprese		
Crediti verso imprese controllate		
Crediti verso imprese collegate		
Crediti verso imprese controllanti		
Crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
Crediti verso altri	56.089	
Altri titoli		

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in imprese controllanti

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Totale		

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in imprese sottoposte al controllo delle controllanti

Descrizione	Valore contabile	Fair value
Totale		

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile	Fair value

Attivo circolante**Rimanenze**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo			
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
Lavori in corso su ordinazione			
Prodotti finiti e merci			
Acconti			
Totale rimanenze			

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

	Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita
Valore di inizio esercizio	
Variazione nell'esercizio	
Valore di fine esercizio	

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
36.733.185	37.084.075	(350.890)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	25.025.134	(1.556.602)	23.468.532	19.777.977	3.690.555	
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante						
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante						
Crediti verso imprese controllanti iscritti						

nell'attivo circolante						
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante						
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	125.159	145.117	270.276	259.337	10.939	
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	230.800	126.075	356.875			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	11.702.982	934.520	12.637.502	11.815.368	822.134	
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	37.084.075	(350.890)	36.733.185	31.852.682	4.523.628	

I crediti derivanti da canoni di locazione di alloggi ERP, maturati nell'esercizio 2017, 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 1,7 punti percentuali dal tasso di interesse applicato ai ritardati pagamenti, che è pari al 0,3 % (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 attualizzare 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. Nel bilancio al 31/12/2017 si è altresì proceduto al ricalcolo dei flussi finanziari relativi ai canoni dell'anno 2016.

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.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso collegate iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti	Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	Totale crediti iscritti nell'attivo circolante
-----------------	---	---	---	--	---	---	---	---	--

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2016		11.280.285	11.280.285
Utilizzo nell'esercizio		30.396	30.396
Accantonamento esercizio		1.271.305	1.271.305
Saldo al 31/12/2017		12.521.194	12.521.194

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2017 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti per canoni di locazione al netto fondo svalutazione	11.715.323
Crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari entro 12 mesi	678.748
Crediti per servizi a rimborso	3.586.720
Fatture da emettere	3.797.184
Crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari oltre 12 mesi	3.690.555
Totale	23.468.530

La Voce 5 bis) Per Crediti tributari, ammontante ad € 270.276, principalmente è costituita da i Crediti al 31/12/2017 derivanti da Ires ed Irap per € 211.496 ed è ricompreso il credito Iva relativo alla Dichiarazione 2016 ammontante ad € 33.056.

Le imposte dell'esercizio ammontano rispettivamente ad € 199.175 per Ires ed € 79.442 per Irap, mentre gli acconti versati nell'anno ammontano ad € 338.683 in c/Ires ed € 129.376 in c/Irap. Le ritenute in c/acconti subite sugli interessi attivi sui c/c e sulle riscossioni di compenso soggetti a ritenuta ammontano complessivamente ad € 22.053.

La Voce 5 ter) Imposte anticipate riposta il saldo della gestione delle Imposte anticipate registrate nell'anno 2017 e nel precedente esercizio. Si rimanda in calce alla nota integrativa per ulteriori dettagli.

I crediti verso altri, al 31/12/2017, ammontanti ad € 12.637.502, principalmente sono costituiti da:

Descrizione	Importo
Anticipazioni diverse	5.136.029
Agenzia per l'affitto	381.226
Altri crediti verso condomini (da conguagliare con rate versate in acconto)	2.354.334
Conti Correnti Condominiali	566.895
Crediti v/tesoreria Inps	805.606
Crediti v/dipendenti < 12 mesi	25.076
Crediti vari	3.335.648
Totale	12.604.814

Sui crediti di ammontare rilevante pari complessivamente a Euro 2.797.664, il tasso di interesse effettivo applicato è pari al 2%, tali crediti risultano avere le seguenti scadenze:

**CREDITI ANNO 2017 - Applicazione OIC 15 - Previsioni di incasso
Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di
recupero su andamento storico**

ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	

2017	2.797.664,64	0,02000			
2018	2.616.449,43	827.352,36	843.899,41	16.547,05	
2019	1.789.097,07	615.988,22	640.874,14	24.885,92	
2020	1.173.108,85	103.506,70	109.842,14	6.335,44	
2021	1.069.602,15	147.524,91	159.685,71	12.160,80	
2022	922.077,24	283.947,91	313.501,43	29.553,53	
2023	638.129,34	354.247,54	398.940,26	44.692,73	
2024	283.881,80	73.615,69	84.561,29	10.945,60	
2025	210.266,11	210.266,11	246.360,26	36.094,15	
			2.797.664,64	181.215,21	6,48%

Si è proceduto altresì a calcolare i flussi finanziari del 2017 relativi ai canoni dell'anno 2016, individuando la quota incassata nel 2017 relativa ai canoni del 2016, rimodulando al tempo stesso i flussi finanziari individuati in sede di redazione del bilancio 2016, come da prospetto allegato:

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

ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2016	1.963.389,71			
2018	1.869.765,30	644.031,17	13.938,28	
2019	1.239.672,41	110.383,23	3.563,95	
2020	1.132.853,14	160.472,34	6.870,80	
2021	979.251,60	315.045,78	16.770,07	
2022	680.975,89	400.905,49	25.470,22	
2023	305.540,63	84.977,85	6.264,63	
2024	2.053.518,34	247.573,86	20.746,45	
		1.963.389,71	93.624,41	4,77%

Nel corso dell'esercizio 2017 sono stati cancellati crediti per canoni di locazione e servizi a rimborso per un importo pari ad € 30.396 e si è proceduto all'utilizzo dell'apposito fondo Svalutazione Crediti.

Per i canoni maturati nell'anno 2017, si è invece provveduto ad effettuare un accantonamento per l'importo di € 1.271.305 corrispondente al 6,98% dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione compresi i servizi a rimborso, maturati nel 2017.

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 31/12/2017:

MOROSITA' al 31/12/2017

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12/2017	%
fino al 2008		12.261.629,68		5.263.540,54	
2009	15.064.824,22	2.616.655,09	17,37%	1.051.251,17	6,98%
2010	16.353.890,79	2.947.984,46	18,03%	1.372.568,03	8,39%
2011	15.965.984,85	2.923.818,60	18,31%	1.417.541,50	8,88%
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	1.824.038,06	11,17%
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	1.997.865,11	12,97%
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	2.167.204,81	13,89%
2015	14.941.258,17	3.734.279,82	24,99%	2.169.096,40	14,52%
2016	17.499.723,36	4.577.322,51	26,16%	3.184.552,62	18,20%
2017	17.413.940,27			4.012.841,45	23,04%
				24.460.499,69	

L'importo di € 24.460.499,69 è esposto al punto C) Il 1) dello Stato patrimoniale ed al netto dell'attualizzazione dei crediti previsti dai principi contabili, può essere così riconciliato:

C) Il 1) Crediti vs/ clienti € 19.777.977 composto da:

Crediti da canoni	€ 24.460.470
Altri crediti	€ 81.282
Crediti minori	€ 1.780
Crediti per servizi a rimb	€ 3.586.720
Crediti per rate amm.to	€ 676.968
Fatture da emettere	€ 3.797.184
Al netto F.do Svalutazione	- € 12.521.194
Crediti ammortizzati e sval	- € 305.235

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 31/12/2017:

MOROSITA' al 31/12/2017 - EMISSIONI FINO A NOVEMBRE 2017

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12/2017	%
fino al 2008		17.207.663,82		5.263.540,54	
2009	15.064.824,22	2.616.655,09	17,37%	1.051.251,17	6,98%
2010	16.353.890,79	2.947.984,46	18,03%	1.372.568,03	8,39%
2011	15.965.984,85	2.923.818,60	18,31%	1.417.541,50	8,88%
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	1.824.038,06	11,17%
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	1.997.865,11	12,97%
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	2.167.204,81	13,89%
2015	14.941.258,17	3.734.279,82	24,99%	2.169.096,40	14,52%
2016	17.499.723,36	4.577.322,51	26,16%	3.184.552,62	18,20%
2017	16.067.605,27			3.184.994,09	19,82%
				23.632.652,33	

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Partecipazioni non immobilizzate in imprese controllate			
Partecipazioni non immobilizzate in imprese collegate			
Partecipazioni non immobilizzate in imprese controllanti			
Partecipazioni non immobilizzate in imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
Altre partecipazioni non immobilizzate			
Strumenti finanziari derivati attivi non immobilizzati			
Altri titoli non immobilizzati			
Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria			
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			

Dettagli sulle partecipazioni iscritte nell'attivo circolante in imprese controllate

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in perc.	Valore a bilancio o corrispondent e credito

Totale								

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
3.934.910	7.042.497	(3.107.587)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	7.042.497	(3.107.587)	3.934.910
Assegni			
Denaro e altri valori in cassa			
Totale disponibilità liquide	7.042.497	(3.107.587)	3.934.910

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 € 385.884 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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
143.483	162.134	(18.651)

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 31/12/2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Ratei attivi	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio		162.134	162.134
Variazione nell'esercizio		(18.651)	(18.651)
Valore di fine esercizio		143.483	143.483

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

Descrizione	Importo
Polizza globale fabbricati	121.500
Assicurazioni varie	14.282
Altri di ammontare non apprezzabile	7.701
	143.483

Oneri finanziari capitalizzati

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
--	---

Immobilizzazioni immateriali	
Costi di impianto e di ampliamento	
Costi di sviluppo	
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione	
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	
Immobilizzazioni in corso e acconti	
Altre immobilizzazioni immateriali	
Immobilizzazioni materiali	
Terreni e fabbricati	
Impianti e macchinario	
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	
Immobilizzazioni in corso e acconti	
Rimanenze	
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	
Lavori in corso su ordinazione	
Prodotti finiti e merci	
Acconti	
Totale	

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
16.246.436	16.188.697	57.739

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente		Altre variazioni			Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche		
Capitale	6.000.000							6.000.000
Riserva da soprapprezzo delle azioni								
Riserve di rivalutazione								
Riserva legale	47.751		22.361					70.112
Riserve statutarie								
Riserva straordinaria	790.481		424.850					1.215.331
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile								
Riserva azioni o 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 congruaglio utili in corso								
Varie altre riserve	8.903.254		(2)					8.903.252
Totale altre riserve	9.693.735		424.848					10.118.583
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi								
Utili (perdite) portati a nuovo								
Utile (perdita) dell'esercizio	447.211		(389.470)				57.741	57.741
Perdita ripianata nell'esercizio								
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio								
Totale patrimonio netto	16.188.697		57.739				57.741	16.246.436

Dettaglio delle altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva da conferimento	1.483.557
Riserva da rivalutazione	7.379.220
Altre . . .	40.475
Totale	8.903.252

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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.)

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale	6.000.000		B			
Riserva da soprapprezzo delle azioni			A,B,C,D			

Riserve di rivalutazione			A,B			
Riserva legale	70.112		A,B			
Riserve statutarie			A,B,C,D			
Altre riserve						
Riserva straordinaria	1.215.331		A,B,C,D			
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile			A,B,C,D			
Riserva azioni o quote della società controllante			A,B,C,D			
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni			A,B,C,D			
Versamenti in conto aumento di capitale			A,B,C,D			
Versamenti in conto futuro aumento di capitale			A,B,C,D			
Versamenti in conto capitale			A,B,C,D			
Versamenti a copertura perdite			A,B,C,D			
Riserva da riduzione capitale sociale			A,B,C,D			
Riserva avanzo di fusione			A,B,C,D			
Riserva per utili su cambi non realizzati			A,B,C,D			
Riserva da conguaglio utili in corso			A,B,C,D			
Varie altre riserve	8.903.252					
Totale altre riserve	10.118.583					
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi			A,B,C,D			
Utili portati a nuovo			A,B,C,D			
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio			A,B,C,D			
Totale	16.188.695					
Quota non distribuibile						
Residua quota distribuibile						

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli

statutari E: altro

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per altre ragioni
			A,B,C,D			
			A,B,C,D			
			A,B,C,D			
			A,B,C,D			
			A,B,C,D			
			A,B,C,D			
			A,B,C,D			
Riserva da conferimento	1.483.557		A,B,C,D			
Riserva da rivalutazione	7.379.220		A,B,C,D			
			A,B,C,D			
Altre . . .	40.475		A,B,C,D			
Totale	8.903.252					

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro

Variazioni della riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi

	Riserva per operazioni di copertura di flussi finanziari attesi
Valore di inizio esercizio	
Variazioni nell'esercizio	
Incremento per variazione di fair value	
Decremento per variazione di fair value	
Rilascio a conto economico	
Rilascio a rettifica di attività/passività	
Effetto fiscale differito	
Valore di fine esercizio	

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

Come previsto dall'art. 2427, comma 1, numero 4) del codice civile si forniscono le seguenti informazioni:

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	6.000.000	39.793	9.542.527	159.164	15.741.484
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni		7.958	151.208	288.047	447.213
Altre variazioni					
- Incrementi					

- Decrementi					
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				447.211	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	6.000.000	47.751	9.693.735	447.211	16.188.697
Destinazione del risultato dell'esercizio					
- attribuzione dividendi					
- altre destinazioni		22.361	424.848	(389.470)	57.739
Altre variazioni					
- Incrementi					
- Decrementi					
- Riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				57.741	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	6.000.000	70.112	10.118.583	57.741	16.246.436

Si forniscono le seguenti informazioni complementari in merito alle riserve di rivalutazione:

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
Riserva da rivalutazione	7.379.220	

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.162.845	1.025.099	137.746

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio		2.683		1.022.416	1.025.099
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamenti o nell'esercizio					
Utilizzo nell'esercizio		625		(138.371)	(137.746)
Altre variazioni					
Totale variazioni		(625)		138.371	137.746
Valore di fine esercizio		2.058		1.160.787	1.162.845

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

La voce "Altri fondi", al 31/12/2017, pari a Euro 1.160.787, risulta così composta: Euro 589.321 è relativa all'accantonamento effettuato al 31/12/16 per la copertura del rischio di diminuzione dei ricavi maturati fino al 2016. Nel 2016, si ritenne di appostare apposito fondo a seguito del ricevimento di numerose istanze di ricalcolo di canoni richiesti agli assegnatari, ben 290. Questi utenti, non avendo ottemperato alle disposizioni normative (art. 28 L.R. T. 96/96) avevano visto applicarsi un canone di locazione "sanzionatorio", sicuramente difforme dal canone teorico reale che avrebbero visto richiedersi se avessero presentato la documentazione reddituale prevista.

Per Euro 21.600 si è proceduto a stanziare un Fondo relativo alla quota delle tre annualità, 2015-2017 del premio incentivante previsto nel compenso deliberato dall'Assemblea dei Soci e spettante alla Presidente del Consiglio di amministrazione. Si è inoltre accantonata la somma di € 116.771 che potesse coprire il rischio possibile di soccombenza nel contenzioso potenzialmente promuovibile da un dipendente in merito alla congruità valutazione del proprio inquadramento contrattuale rispetto alle mansioni ricoperte dallo stesso fin dal 2006.

E' presente inoltre l'accantonamento effettuato nell'anno 2016, per 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 2017 non 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 in quanto la quota incassata nell'anno è stata superiore alla quota "richiesta" ed emesse a carico degli assegnatari, si è quindi proceduto ad effettuare una variazione in aumento nel calcolo delle imposte ed a registrare le relative imposte anticipate.

Si è proceduto all'utilizzo di una piccola parte del fondo imposte differite per un importo totale di € 624. Per € 300 si è adeguata la consistenza del fondo appostato nel 2016 a seguito del cambio di aliquota fiscale IRES da 27,5% a 24% (per € 300,19), mentre € 324 sono relativi all'incasso avvenuto nell'anno 2017 di € 2.357 emessi nel 2016.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
1.125.145	1.003.385	121.760

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.003.385
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	95.176
Utilizzo nell'esercizio	(26.584)
Altre variazioni	
Totale variazioni	121.760
Valore di fine esercizio	1.125.145

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 a seguito della richiesta di anticipo presentata da un dipendente e all'erogazione della quota spettante a n. 4 dipendenti, cessati nel mese di Gennaio 2017, assunti tramite il Centro per l'impiego di Livorno, a seguito dell'attivazione del Progetto "Lavori di Pubblica Utilità" Livorno Collesalveti Rosignano (PULCR-LAV)

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.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
46.451.087	50.956.514	(4.505.427)

Variazioni e scadenza dei debiti

La scadenza dei debiti è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Obbligazioni						
Obbligazioni convertibili						
Debiti verso soci per finanziamenti						
Debiti verso banche	1.077.471	1.158.024	2.235.495	162.576	2.072.919	
Debiti verso altri finanziatori						
Acconti						
Debiti verso fornitori	3.695.073	(484.399)	3.210.674	3.210.674		
Debiti rappresentati da titoli di credito						
Debiti verso imprese controllate						
Debiti verso imprese collegate						
Debiti verso controllanti						
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti						
Debiti tributari	23.955	12.206	36.161	36.161		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	151.168	6.816	157.984	157.984		
Altri debiti	46.008.847	(5.198.074)	40.810.773	19.375.905	21.434.868	
Totale debiti	50.956.514	(4.505.427)	46.451.087	22.943.300	23.507.787	

I debiti più rilevanti al 31/12/2017 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debito V/banche per mutuo	2.235.495
Debiti v/fornitori	1.559.020
Regione Toscana Gestione Ordinaria 1% Monte Canonici e eccedenza	2.671.359
Accantonamento al Fondo ex. Art 32 bis Lg. 96/96 0,50%	403.195
Debiti v/Enti per sp.personale	157.984
Debiti v/Erario	36.161
Debiti diversi	3.247.629
Comuni per canone concessorio	3.530.440
Depositi cauzionali	1.109.561
Debiti finanziamento	10.308.336
Fatture da ricevere	1.651.654
Lavori di Manutenzione straordinaria (rate in acconto)	2.142.301
Debiti v/inquilini	309.030
Debiti v/amm.ri	39.727
Debiti verso assegnatari e cessionari Lg. 560/93	528.334
Depositi e ritenute di garanzie da imprese	488.991
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)	323.904
Regione Toscana Cessioni Lg. 560/93	6.025.983

Il debito per obbligazioni corrisponde all'ammontare totale del debito residuo in linea capitale al 31/12/2017, secondo il piano di ammortamento. Il saldo del debito verso banche al 31/12/2017, pari a Euro 2.235.495, comprensivo dei mutui

passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio precedentemente 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 dei debiti relativi ai mutui contratti rispettivamente con la Banca CRV nel 2017 e con la BCC di Castagneto Carducci nel 2017; 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 € 1.651.654 per fatture da ricevere principalmente relative a prestazioni di manutenzione ordinaria e pronto intervento.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, da iscriverne nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte), mentre le imposte anticipate, sono iscritte tra i crediti per imposte anticipate.

Nella voce debiti tributari è iscritto il debito Iva relativo al mese di Dicembre 2017 e in via residuale le ritenute per ritenute di acconto operate nei confronti di fornitori, non ancora versate perché non divenute esigibili. L'anno 2017 si chiude con la rilevazione di crediti sia Ires che Irap, in quanto i versamenti effettuati in c/acconto e le ritenute subite sono superiori rispetto alle imposte di competenza dell'anno.

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 2016 e 2017, pari a € 3.530.440, 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 € 6.025.983.

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 € 2.671.359, che comprende sia l'accantonamento determinato sulla base dell'1% che l'accantonamento dell'eccedenza dei canoni. E' presente inoltre l'accantonamento dello 0,50% ai sensi dell'art 32 bis ammontante ad € 403.195. Il 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.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2017 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Obbligazioni	Obbligazioni convertibili	Debiti verso soci per finanziamenti	Debiti verso banche	Debiti verso altri finanziatori	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti rappresentati da titoli di credito	Debiti verso imprese controllate	Debiti verso imprese collegate	Debiti verso imprese controllanti	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia				2.235.495			3.210.674						36.161	157.984	40.810.773	46.451.087

Totale		
--------	--	--

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni

	Ratei passivi	Risconti passivi	Totale ratei e risconti passivi
Valore di inizio esercizio			
Variazione nell'esercizio			
Valore di fine esercizio			

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
12.730.674	14.125.767	(1.395.093)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	11.437.030	12.848.317	(1.411.287)
Variazioni rimanenze prodotti	44.680	18.110	26.570
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	1.248.964	1.259.340	(10.376)
Totale	12.730.674	14.125.767	(1.395.093)

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 2017 per € 9.446.803, al netto della valutazione a costo ammortizzato dei crediti maturati nell'anno 2017 per € 181.215; canoni relativi ai fondi commerciali di proprietà della società per € 794.103, canoni per alloggi di proprietà € 256.410, i canoni degli alloggi a canone concordato dell'Agenzia per l'Affitto € 259.811, i compensi per amministrazione degli stabili per € 287.328; corrispettivi tecnici € 335.636; affitti delle aree € 56.851.

I contributi in conto esercizio per € 19.940 si riferiscono alla quota parte di competenza dell'anno 2017, 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:

- € 409.722 al recupero per lavori di miglioria e danni e per € 280.487, un contributo in c/esercizio, pervenuto dai Comuni per opere di manutenzione sul patrimonio, in particolare € 272.728 sono relative al Comune di Livorno ed € 13.148 al Comune di Capoliveri;
- € 40.929 al recupero spese amministrative per gestione servizi assegnatari ERP;
- € 108.457 al recupero delle spese legali sugli assegnatari morosi e relative a procedure di recupero coattivo del credito;
- € 173.349 al recupero nei confronti della Regione Toscana sul Fondo art. 23 c. 1 lett b) bis della Legge 96/96 di spese a carico dell'ERP;
- € 117.645 da recuperi e rimborsi diversi;
- € 38.990 per rimborso da assicurazione per danni a fabbricati;
- € 29.043 per rimborso spese Agenzia Affitto.

Nel corso dell'anno 2017 sono entrati in locazione n. 25 alloggi tutti a Cecina.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente

Altre	11.437.030
Totale	11.437.030

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	11.437.030
Totale	11.437.030

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
12.697.143	13.558.056	(860.913)

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	30.212	35.516	(5.304)
Servizi	6.723.385	6.002.986	720.399
Godimento di beni di terzi	317.924	317.787	137
Salari e stipendi	1.663.050	1.665.857	(2.807)
Oneri sociali	451.386	447.966	3.420
Trattamento di fine rapporto	112.993	114.496	(1.503)
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	180.957	63.584	117.373
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	16.280	20.035	(3.755)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	770.855	759.974	10.881
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante	1.271.305	1.187.773	83.532
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi		604.321	(604.321)
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	1.158.796	2.337.761	(1.178.965)
Totale	12.697.143	13.558.056	(860.913)

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 € 6.723.385, le voci più rilevanti riguardano:

- spese di amministrazione degli alloggi per € 772.734;
- spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi per € 3.036.116;
- spese per interventi edilizi per € 308.161;
- canone concessorio per € 2.103.128;
- Spese postali e di affrancatura € 33.834;
- Spese servizi manutenzione uffici € 104.455;
- Compenso CdA per € 43.974
- Accantonamento Fondo incentivo CdA per € 21.600;
- Gestione assistenza e riparazione software € 76.487;
- Gestione automezzi € 24.680;
- Formazione del personale € 38.672;
- Collegio Sindacale € 38.480;
- Sp.legali e notarili € 31.290;
- Consulenze € 9.650.

Per il principio di derivazione rafforzata, il Fondo accantonato relativo al Premio incentivante è stato inserito nella rispettiva Voce di B7.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

La voce, pari a € 2.408.385, comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi il fondo miglioramento efficienza servizi, straordinari, contributi e accantonamenti di legge e l'accantonamento effettuato nel 2017 al Fondo rischi per cause da personale dipendente ammontante ad € 116.771,19, qua inserito in rispetto del principio di derivazione rafforzata, secondo il quale, prevalendo la sostanza sulla forma, gli accantonamenti se riconducibili ad una precisa posta di bilancio, devono essere qua rappresentati..

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 ove la Società è coinvolta:

- 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 ed a tutt'oggi non ha notizia circa la fissazione della data per l'udienza in Cassazione;

- causa promossa dai dipendenti Casalp, nei confronti della CIPAG che richiede l'obbligo di iscrizione alla predetta cassa per nr. 2 geometri di Casalp, 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. Ad oggi la prima è stata vinta in primo e secondo grado dalla società mentre la seconda è passata in giudizio solo per il primo grado confermando la vittoria della Società.

Nel corso dell'esercizio è pervenuta richiesta da parte di un dipendente di valutare la congruità del proprio inquadramento contrattuale rispetto alle mansioni ricoperte dallo stesso fin dal 2006. Il Consiglio ha ritenuto di avvalersi della consulenza di un legale che si è espresso confermando l'elevato rischio di soccombenza nei confronti di una eventuale causa intentata dal richiedente e indicando la via transattiva come possibilità di mitigazione o eliminazione del rischio stesso. A tal fine è stato previsto comunque un apposito fondo di accantonamento di euro 116.771 pari alla quantificazione della differenza stipendiale dal 2006 a tutto il 2017. Nel 2018 sono iniziati i confronti per la mitigazione totale del rischio.

Il Quadro aziendale collocato in aspettativa non retribuita a far data dal 21/09/2014, 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, è rientrato in servizio in data 22/09/2017.

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 e successivamente in data 28/12/2017 per il triennio 2016-2018.

Il decremento di cinque unità lavorative è così di seguito descritto:

- cessazione in data 07/01/2017 del rapporto di lavoro a tempo determinato, tempo parziale, di nr. 4 dipendenti, assunti tramite Centro per l'impiego di Livorno, a seguito dell'attivazione del Progetto "Lavori di Pubblica Utilità Livorno Collesalveti Rosignano (PUCR-LAV);
- cessazione in data 31/12/2016 del rapporto di lavoro di una dipendente assunta a tempo determinato per cause sostitutive.

L'incremento nella qualifica Dirigenziale è dovuto all'assunzione del Direttore Generale, avvenuta a decorrere dal 01/12/2017.

Infine il Quadro aziendale collocato in aspettativa non retribuita a far data dal 21/09/2014, 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, è rientrato in servizio in data 22/09/2017.

Il personale in servizio al 31/12/2017 ammonta a n. 51 unità (come da tabella a pagina 58). Si riporta di seguito la consistenza media dell'anno 2017 suddivisa per categoria:

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	2
Impiegati	49
Operai	0
Altri dipendenti	0
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 € 1.271.305.

Accantonamento per rischi

Al 31/12/2017 si è proceduto ad accantonare Fondi Rischi per un totale di Euro 138.371 così composti:

-Euro 116.771 relativi all'accantonamento effettuato al 31/12 per la copertura del rischio di soccombenza nei confronti di una eventuale causa intentata da un dipendente circa la congruità del proprio inquadramento contrattuale rispetto alle mansioni ricoperte dallo stesso fin dal 2006.

- Euro 21.600 relativi al Fondo incentivante delle annualità 2015-2016-2017 previsto per il Presidente del Consiglio di amministrazione ma non precedentemente appostato.

Per il principio di derivazione rafforzata gli accantonamenti relativi al fondo incentivante del Presidente del consiglio di amministrazione e per la potenziale causa del dipendente, sono stati inseriti nelle rispettive voci di conto economico, B7 e B9.

Oneri diversi di gestione

In tale voce gli importi più rilevanti sono riferibili a:

- accantonamenti a favore della Regione per € 143.668 corrispondenti prioritariamente allo 1%, allo 0,50% del monte canoni;
- imposta di registro per € 205.372;
- imposta di bollo per € 35.840;
- IMU per € 201.448;

- IVA indetraibile per € 338.913
- Rimborso canoni di locazione per € 26.064;
- Contributi associativi diversi per € 39.260
- Altre imposte e tasse per € 106.432
- Utilizzo del fondo Svalutazione crediti per € 30.396.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2017	Saldo al 31/12/2016	Variazioni
176.128	130.874	45.254

Descrizione	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	295.877	211.185	84.692
(Interessi e altri oneri finanziari)	(119.749)	(80.311)	(39.438)
Utili (perdite) su cambi			
Totale	176.128	130.874	45.254

Composizione dei proventi da partecipazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.c.)

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre
Altri proventi da partecipazione diversi dai dividendi					
Dividendi					

Altri proventi da partecipazione

	Proventi diversi dai dividendi
Da imprese controllate	
Da imprese collegate	
Da imprese controllanti	
Da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
Da altri	
Totale	

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali					68.249	68.249
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti commerciali						
Altri proventi					227.629	227.629
Arrotondamento					(1)	(1)
Totale					295.877	295.877

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Prestiti obbligazionari	
Debiti verso banche	114.194
Altri	5.555
Totale	119.749

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi bancari					147	147
Interessi fornitori						
Interessi medio credito					60.254	60.254
Sconti o oneri finanziari					53.793	53.793
Interessi su finanziamenti						
Ammortamento disaggio di emissione obbligazioni						
Altri oneri su operazioni finanziarie					5.555	5.555
Accantonamento al fondo rischi su cambi						
Arrotondamento						
Totale					119.749	119.749

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie**Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali****Ricavi di entità o incidenza eccezionale**

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

Voce di ricavo	Importo	Natura
----------------	---------	--------

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 partole "nonche' enti aventi le stesse finalita' sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di societa' 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 aumentata al 4,82%

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	209.659	
Variazioni in aumento:		
Gestione automezzi	19.744	
f.do svalutazione crediti	1.148.748	
f.do Incentivo Presidente Cda	21.600	
f.do rischi causa dipendente	116.771	
Ripresa fiscale interessi di mora anno 2016	2.357	
Ripresa fiscale interessi di mora	8.286	
Sanzioni	2.817	
Imu	201.448	
Telefoniche	1.866	
Interessi attivi 2016 incassati nel 2017		
Variazioni in diminuzione:		
Utilizzo fondo svalutazione crediti	30.396	
Imu pagata nell'anno	40.290	
Deduzione Irap su Ires	2.820	
Imponibile fiscale	1.659.790	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio 24% ridotta del 50%		199.175

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	3.713.220	
Variazioni in aumento:		
Fondo acc.to	21.600	
Imu	201.448	
Variazioni in diminuzione:		
Premio Inail	13.982	
Deduzione forfettaria personale dipendente	370.608	
Ulteriore deduzione per personale a Tempo Indeterminato	1.474.866	
Deduzione per oneri contributivi	428.642	
Imponibile fiscale	1.648.170	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio 4,82%		79.442

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 31/12/2017	esercizio 31/12/2017	esercizio 31/12/2017	esercizio 31/12/2017	esercizio 31/12/2016	esercizio 31/12/2016
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP
Imposte anticipate:						
f.do svalutazione crediti	1.148.748	137.850				
f.do Incentivo Presidente Cda	21.600	2.592				
f.do rischi causa dipendente	116.771	14.012				
Ripresa fiscale interessi di mora	8.286	994				
Ricalcolo Svalutazione 2016		(18.799)				
Ricalcolo F.do Canoni Sanz. 2016		(10.313)				
Ricalcolo F.do Geometri		(262)				
Totale						
Imposte differite:						
Ricalcolo Interessi di mora 2016		(300)				
Interessi anno 2016 incassati 2017		(324)				
Totale						
Imposte differite (anticipate) nette		126.698				
Perdite fiscali riportabili a nuovo	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale
- dell'esercizio						
- di esercizi precedenti						
Totale						
Perdite recuperabili						
Aliquota fiscale	24				27	
(Differenze temporanee escluse dalla determinazione delle imposte (anticipate) e differite						
	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017		
Totale						

	IRES	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili		
Totale differenze temporanee imponibili		
Differenze temporanee nette		
B) Effetti fiscali		

ragionevole certezza						
----------------------	--	--	--	--	--	--

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.c.)

La consistenza dell'organico al 31/12/2017 è pari a n. 51 unità, ripartita per categoria secondo la tabella sotto riportata ed ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Dirigenti	2	1	+1
Quadri	2	2	-
Impiegati	47	52	-5
Operai	0	0	0
Altri	0	0	0

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 e successivamente in data 28/12/2017 per il triennio 2016-2018.

Il decremento di cinque unità lavorative è così di seguito descritto:

- cessazione in data 07/01/2017 del rapporto di lavoro a tempo determinato, tempo parziale, di nr. 4 dipendenti, assunti tramite Centro per l'impiego di Livorno, a seguito dell'attivazione del Progetto "Lavori di Pubblica Utilità Livorno Collesalveti Rosignano (PUCR-LAV);
- cessazione in data 31/12/2016 del rapporto di lavoro di una dipendente assunta a tempo determinato per cause sostitutive.

L'incremento nella qualifica Dirigenziale è dovuto all'assunzione del Direttore Generale, avvenuta a decorrere dal 01/12/2017.

Infine il Quadro aziendale collocato in aspettativa non retribuita a far data dal 21/09/2014, 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, è rientrato in servizio in data 22/09/2017.

Si esprime il numero medio dei dipendenti dell'anno 2017, suddivisi per categoria:

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altri dipendenti	Totale Dipendenti
Numero medio	1	2	49			52

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	65.574	38.480
Anticipazioni		
Crediti		
Impegni assunti per loro conto per effetto di garanzie prestate		

Si ricorda che in attuazione del principio di derivazione rafforzata il Compenso amministratori esposto nella voce B7 del Conto Economico è comprensivo dell'accantonamento a Fondo rischi di € 21.600 relativo al premio incentivante previsto dalla Delibera dell'Assemblea dei Soci per il Presidente del CdA per le annualità 2015-2016-2017 mai appostato. Il costo annuo del Consiglio di amministrazione risulterebbe quindi € 43.974.

Si ricorda inoltre che Il Collegio è stato nominato in occasione dell'Assemblea dei Soci del 15/07/2016 con assegnazione, oltre alle funzioni di controllo, anche delle funzioni di revisione legale e di organismo di vigilanza, ex D.

Lgs. 231/2001.

I compensi erano stati distinti per funzione in modo che, in ipotesi di cambio delle attribuzioni, la loro rideterminazione sarebbe stata possibile: Collegio Sindacale (12.000 euro per Presidente e 6.000 per ciascun membro; Revisori Legali (4.000 euro per Presidente e 3.000 per ciascun membro); Organismo di Vigilanza (1.000 euro per ciascuno); nella tabella sopra riportata è stato quindi indicato l'intero costo annuale, comprensivo di eventuali oneri previdenziali e assistenziali.

Compensi al revisore legale o società di revisione

(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:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	10.000
Altri servizi di verifica svolti	
Servizi di consulenza fiscale	
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	3.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	13.000

Come ricordato al punto precedente i Revisori Legali, individuati con delibera dell'Assemblea dei Soci del 15/07/2016 svolgono anche le funzioni di Collegio Sindacale e OdV; l'importo riportato nella tabella è riferito al compenso previsto dalla delibera assembleare.

Categorie di azioni emesse dalla società

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	100.200	59,88
Azioni Privilegiate		
Azioni A Voto limitato		
Azioni Prest. Accessorie		
Azioni Godimento		
Azioni A Favore prestatori di lavoro		
Azioni senza diritto di voto		
ALTRE		
Quote		
Totale	100.200	

Descrizione	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza iniziale, numero	Consistenza finale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Consistenza finale, valore nominale
			100.200		60	
Totale			100.200			

I diritti delle azioni privilegiate sono così stabiliti:

{ }.

Durante l'esercizio sono state sottoscritte nuove azioni per il valore nominale di Euro { }.

Le azioni e i titoli emessi sono i seguenti:

Azioni e titoli emessi dalla società	Numero	Tasso	Scadenza	Diritti attribuiti
Azioni ordinarie	100.200			
Azioni di godimento				
Obbligazioni convertibili				
Warrants				
Opzioni				
Altri titoli o valori simili				

Alla data di chiusura del bilancio non sono stati emessi titoli azionari.

Titoli emessi dalla società

	Numero	Diritti attribuiti
Azioni di godimento		
Obbligazioni convertibili		
Warrants		
Opzioni		
Altri titoli o valori simili		

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

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

La società non ha emesso strumenti finanziari

Denominazione	Numero	Caratteristiche	Diritti patrimoniali concessi	Diritti partecipativi concessi	Principali caratteristiche delle operazioni relative

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.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

	Importo
Impegni	
di cui in materia di trattamento di quiescenza e simili	
di cui nei confronti di imprese controllate	
di cui nei confronti di imprese collegate	
di cui nei confronti di imprese controllanti	
di cui nei confronti di imprese sottoposte al controllo delle controllanti	
Garanzie	
di cui reali	
Passività potenziali	

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Informazioni sulle operazioni 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 sugli 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 sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

	Insieme più grande	Insieme più piccolo
Nome dell'impresa		
Città (se in Italia) o stato estero		
Codice fiscale (per imprese italiane)		
Luogo di deposito del bilancio consolidato		

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
C) Attivo circolante		
D) Ratei e risconti attivi		
Totale attivo		
A) Patrimonio netto		
Capitale sociale		

Riserve		
Utile (perdita) dell'esercizio		
Totale patrimonio netto		
B) Fondi per rischi e oneri		
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		
D) Debiti		
E) Ratei e risconti passivi		
Totale passivo		

	Ultimo esercizio	Esercizio precedente
Data dell'ultimo bilancio approvato		
A) Valore della produzione		
B) Costi della produzione		
C) Proventi e oneri finanziari		
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
Imposte sul reddito dell'esercizio		
Utile (perdita) dell'esercizio		

Informazioni di cui agli artt. 2513 e 2545-sexies del Codice Civile

Informazioni richieste dalla legge in merito a startup e PMI innovative

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2017	Euro	57.741
5% a riserva legale	Euro	2.887
a riserva straordinaria	Euro	54.854
a dividendo	Euro	

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Presidente del Consiglio di amministrazione
Vanessa Soriani