

# CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

## Bilancio di esercizio al 31-12-2018

<b>Dati anagrafici</b>	
<b>Sede in</b>	57100 LIVORNO (LI) VIALE IPPOLITO NIEVO 59/61
<b>Codice Fiscale</b>	01461610493
<b>Numero Rea</b>	LI 129656
<b>P.I.</b>	01461610493
<b>Capitale Sociale Euro</b>	6.000.000 i.v.
<b>Forma giuridica</b>	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
<b>Settore di attività prevalente (ATECO)</b>	LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI O IN LEASING (AFFITTO) (682001)
<b>Società in liquidazione</b>	no
<b>Società con socio unico</b>	no
<b>Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento</b>	no
<b>Appartenenza a un gruppo</b>	no

# Stato patrimoniale

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	10.608	10.517
7) altre	8.000	16.000
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>18.608</b>	<b>26.517</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	22.397.561	23.096.468
3) attrezzature industriali e commerciali	43.931	-
4) altri beni	72.715	36.836
5) immobilizzazioni in corso e acconti	895.235	958.025
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>23.409.442</b>	<b>24.091.329</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
<b>2) crediti</b>		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	55.697	56.089
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>55.697</b>	<b>56.089</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>55.697</b>	<b>56.089</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>55.697</b>	<b>56.089</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>23.483.747</b>	<b>24.173.935</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	21.154.271	19.777.977
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.021.917	3.690.555
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>24.176.188</b>	<b>23.468.532</b>
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	55.095	259.337
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.623	10.939
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>57.718</b>	<b>270.276</b>
<b>5-ter) imposte anticipate</b>	<b>548.290</b>	<b>356.875</b>
<b>5-quater) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	9.997.977	11.815.368
esigibili oltre l'esercizio successivo	885.265	822.134
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>10.883.242</b>	<b>12.637.502</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>35.665.438</b>	<b>36.733.185</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	2.687.581	3.934.910
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>2.687.581</b>	<b>3.934.910</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>38.353.019</b>	<b>40.668.095</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>128.167</b>	<b>143.483</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>61.964.933</b>	<b>64.985.513</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>
<b>IV - Riserva legale</b>	<b>72.999</b>	<b>70.112</b>

VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	1.270.185	1.215.331
Varie altre riserve	8.823.273 <sup>(1)</sup>	8.903.252
<b>Totale altre riserve</b>	<b>10.093.458</b>	<b>10.118.583</b>
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	57.711	57.741
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>16.224.168</b>	<b>16.246.436</b>
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	3.408	2.058
4) altri	1.422.125	1.160.787
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>1.425.533</b>	<b>1.162.845</b>
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.176.116	1.125.145
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	168.136	162.576
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.895.853	2.072.919
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>2.063.989</b>	<b>2.235.495</b>
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.385.157	3.210.674
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>4.385.157</b>	<b>3.210.674</b>
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	92.977	36.161
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>92.977</b>	<b>36.161</b>
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	166.114	157.984
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>166.114</b>	<b>157.984</b>
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.881.077	19.375.905
esigibili oltre l'esercizio successivo	20.549.802	21.434.868
<b>Totale altri debiti</b>	<b>36.430.879</b>	<b>40.810.773</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>43.139.116</b>	<b>46.451.087</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>61.964.933</b>	<b>64.985.513</b>

(1)

Varie altre riserve	31/12/2018	31/12/2017
Riserva da conferimento	1.403.578	1.483.557
Riserva da rivalutazione	7.379.220	7.379.220
Altre . . .	40.475	40.475

## Conto economico

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Conto economico</b>		
<b>A) Valore della produzione</b>		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.119.852	11.437.030
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	4.836	44.680
<b>5) altri ricavi e proventi</b>		
contributi in conto esercizio	182.963	19.940
altri	995.437	1.229.024
Totale altri ricavi e proventi	1.178.400	1.248.964
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>14.303.088</b>	<b>12.730.674</b>
<b>B) Costi della produzione</b>		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	37.510	30.212
7) per servizi	7.354.610	6.723.385
8) per godimento di beni di terzi	320.079	317.924
<b>9) per il personale</b>		
a) salari e stipendi	1.725.671	1.663.050
b) oneri sociali	465.515	451.386
c) trattamento di fine rapporto	125.377	112.993
e) altri costi	62.548	180.957
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>2.379.111</b>	<b>2.408.386</b>
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	14.461	16.280
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	781.154	770.855
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.514.424	1.271.305
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>2.310.039</b>	<b>2.058.440</b>
12) accantonamenti per rischi	212.648	-
14) oneri diversi di gestione	1.694.688	1.158.796
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>14.308.685</b>	<b>12.697.143</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)</b>	<b>(5.597)</b>	<b>33.531</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>		
<b>16) altri proventi finanziari</b>		
<b>d) proventi diversi dai precedenti</b>		
altri	331.753	295.877
<b>Totale proventi diversi dai precedenti</b>	<b>331.753</b>	<b>295.877</b>
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>331.753</b>	<b>295.877</b>
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>		
altri	117.396	119.749
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>117.396</b>	<b>119.749</b>
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)</b>	<b>214.357</b>	<b>176.128</b>
<b>Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)</b>	<b>208.760</b>	<b>209.659</b>
<b>20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
imposte correnti	340.722	278.617
imposte relative a esercizi precedenti	393	-
imposte differite e anticipate	(190.066)	(126.699)
<b>Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>151.049</b>	<b>151.918</b>
<b>21) Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>57.711</b>	<b>57.741</b>

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2018	31-12-2017
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	57.711	57.741
Imposte sul reddito	151.049	151.918
Interessi passivi/(attivi)	(214.357)	(176.128)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(5.597)	33.531
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	95.176	95.176
Ammortamenti delle immobilizzazioni	795.615	787.135
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	392	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(1.349)	624
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	889.834	882.935
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	884.237	916.466
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(707.656)	1.556.602
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	1.174.483	(484.399)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	15.316	18.651
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(2.565.258)	(6.113.572)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(2.083.115)	(5.022.718)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(1.198.878)	(4.106.252)
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	214.357	176.128
(Imposte sul reddito pagate)	(123.987)	(423.734)
(Utilizzo dei fondi)	218.483	164.330
Totale altre rettifiche	308.853	(83.276)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(890.025)	(4.189.528)
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	80.327	103.513
Disinvestimenti	(179.594)	(179.594)
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(64.844)	(58.292)
Disinvestimenti	58.292	58.292
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(105.819)	(76.081)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	5.560	111.190
Accensione finanziamenti	-	1.046.834
(Rimborso finanziamenti)	(177.066)	-
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	(79.979)	(2)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(251.485)	1.158.022
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.247.329)	(3.107.587)
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	3.934.910	7.042.497

---

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.934.910	7.042.497
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.687.581	3.934.910
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.687.581	3.934.910

# Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2018

## 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 57.711.

{ }.

### **Attività svolte**

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

{ }.

### **Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

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

Il LODE, nella seduta del 31 gennaio 2018, ha nominato il Comitato Tecnico previsto all'art.8 della convenzione istitutiva che ha il compito di redigere parere sugli atti fondamentali dell'azienda e attua, in conformità con le disposizioni di cui al D. Lgs. 175/2016, il controllo analogo per conto dei Comuni Soci.

Tale controllo consiste nell'attività di indirizzo rispetto alla normativa vigente e dello statuto.

A seguito di ciò nel corso dell'esercizio si è potuto ottenere l'approvazione del Budget 2017 e della semestrale 2017 da Parte dell'Assemblea dei Soci, nel mese di Marzo 2018.

In data 31/01/2018 con delibera n°1 L'Assemblea dei Soci ha attribuito le funzioni di Revisore Legale alla Società Baker Tilly Revisa s.p.a.

In data 1 marzo è entrato in vigore il nuovo Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro Federcasa 2016/2018 sottoscritto nel mese di dicembre del 2017.

E' stato presentato in data 10/01/2018 il Bilancio Sociale 2015-2016 della Società CASALP presso il Cisternino di Città alla presenza dei Rappresentanti dei Comuni Soci, delle Rappresentanze Sindacali degli Inquilini, dei Rappresentanti Sindacali dei lavoratori, dei Rappresentanti Cispel, Federcasa e Regione Toscana e del personale Casalp. Il Bilancio Sociale è stato pubblicato in forma cartacea ed inviato a tutti i portatori di interesse istituzionali ed è stato pubblicato in formato digitale sul portale aziendale.

Nel mese di maggio è cessato dall'incarico il Direttore Generale Dr. Massimiliano Lami. La Società ha avviato le procedure di selezione per l'individuazione del nuovo Direttore che ad oggi non hanno ancora dato alcun esito. Si ritiene opportuno verificare la possibilità di modificare l'avviso condiviso con i Soci al fine di agevolare una maggiore partecipazione alla selezione.

Nel corso dell'esercizio sono entrati a reddito complessivamente 107 nuovi alloggi ERP. In particolare, sono stati consegnati nell'ordine, un complesso edilizio di 60 alloggi nel Comune di Livorno, Quartiere Shangay, un complesso edilizio di 40 alloggi sempre nel Comune di Livorno, Quartiere Corea, realizzato direttamente dall'Amministrazione comunale, ed infine un edificio ristrutturato nel Comune di Cecina, Loc. La Magona, per 7 nuovi alloggi.

Si è inoltre dato corso al ripristino di 210 alloggi sui complessivi 414 liberatisi durante l'anno.

Sempre in corso d'esercizio sono stati conferiti gli incarichi di Responsabile per la transizione al Digitale (ai sensi del D.lgs. 82 del 7 Marzo 2005) al Dirigente Tecnico, Arch. Matteo De Luca e di Responsabile per il Trattamento dei dati (ai sensi del Regolamento Europeo sul Trattamento dei Dati) all'Avv. Marco Geri.

### **Criteri di formazione**

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2018 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.

## Principi di redazione

(Rif. art. 2423, C.c. art. 2423-bis C.c.)

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.

## Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile

(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.

## Cambiamenti di principi contabili

La Società non ha cambiato nessun il principio contabile, rispetto all'anno precedente.

## Problematiche di comparabilità e di adattamento

Non essendo stati modificati i principi contabili adottati per la redazione del presente Bilancio, non è stato necessario determinare gli effetti che si sarebbero avuti nel bilancio dell'esercizio precedente.

## Criteri di valutazione applicati

(Rif. art. 2426, primo comma, C.c.)

### Immobilizzazioni

#### Immateriali

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

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

Le miglorie 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 }%
Impianti e macchinari	{ 25 }%
Attrezzature	{ 15 }%
Parcheggi	{ 1 }%
Altri beni	{ 20 }%

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

### Crediti

I crediti derivanti da canoni di locazione di alloggi ERP, maturati nell'esercizio 2018, 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, ammontante all'1,5%. 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 31/12/2018 si è altresì proceduto al ricalcolo dei flussi finanziari relativi ai canoni degli anni 2016 e 2017.

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 durevole.

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

## **Debiti**

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

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

Anche per l'anno 2018, 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 ragionevole certezza 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 ha seguito il ricorso in Cassazione intentato dall'INPS per le contribuzioni minori, è stata informata che è stata emessa sentenza nel mese di Febbraio 2019. La sentenza della Cassazione ha ribaltato la precedente della Corte di Appello a noi favorevole. Prudenzialmente la Società ha ritenuto di appostare un apposto fondo a copertura della probabilità di soccombenza.

### **Imposte sul reddito**

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

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

L'Ires corrente, 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.

L'Irap corrente, differita e anticipata è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

### **Riconoscimento ricavi**

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

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 proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

### **Criteri di rettifica**

{Non sono stati applicati criteri di rettifica}.

## Nota integrativa, attivo

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
18.608	26.517	(7.909)

#### 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	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>						
<b>Costo</b>	82.911	1.002.310	313.437	7.285	98.250	1.504.193
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	82.911	1.002.310	302.920	7.285	48.250	1.443.676
<b>Svalutazioni</b>	-	-	-	-	34.000	34.000
<b>Valore di bilancio</b>	-	-	10.517	-	16.000	26.517
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	-	-	24.663	-	40.181	64.844
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	-	-	24.572	-	33.720	58.292
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	-	-	-	-	14.461	14.461
<b>Totale variazioni</b>	-	-	91	-	(8.000)	(7.909)
<b>Valore di fine esercizio</b>						
<b>Costo</b>	82.911	1.002.310	319.990	7.285	98.250	1.510.746
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	82.911	1.002.310	309.382	7.285	48.250	1.450.138
<b>Svalutazioni</b>	-	-	-	-	42.000	42.000
<b>Valore di bilancio</b>	-	-	10.608	-	8.000	18.608

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

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

#### Costi di impianto e ampliamento

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 al 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 Neatteam, 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 riscontazione 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.

Nel corso dell'anno 2018 è stato registrato il contributo relativo ai lavori di manutenzione finanziati con la così detta "Misura A". Nel conto economico della Società sono stati rilevati per pari importo i costi sostenuti ed il relativo contributo.

### Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
23.409.442	24.091.329	(681.887)

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	28.769.823	-	294.021	958.025	30.021.869
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	5.673.355	-	257.185	-	5.930.540
<b>Valore di bilancio</b>	23.096.468	-	36.836	958.025	24.091.329
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	1.399.767	43.931	74.299	(1.598.324)	(80.327)
<b>Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)</b>	1.342.187	-	13.753	(1.535.534)	(179.594)
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	756.487	-	24.667	-	781.154
<b>Totale variazioni</b>	(698.907)	43.931	35.879	(62.790)	(681.887)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	28.827.403	49.516	331.989	895.235	30.104.143
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	6.429.842	5.585	259.274	-	6.694.701
<b>Valore di bilancio</b>	22.397.561	43.931	72.715	895.235	23.409.442

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31/12/2018 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

### Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
<b>Saldo al 31/12/2017</b>	958.025
(Dismissioni)/Acquisizione dell'esercizio	(62.790)
Saldo al 31/12/2018	895.235

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 31/12/2018 è da ricondursi principalmente alla NC di 30 alloggi in Località Vicarello, Collesalveti per €.881.749 e per €. 6.658 alla realizzazione di n. 10 alloggi in Località Val di Denari a Portoferraio e per €. 6.827 alla Ms in Via Amendola a Livorno.

La variazione in diminuzione del saldo corrisponde deriva dalla sommatoria dei cespiti che nel 2018 sono entrati in funzionamento in azienda. Nello specifico: euro 18.110,09 per alloggi V. PASSAPONTI, euro 44.680 per REALIZZAZIONE DELLA RETE LAN AZIENDALE.

### 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 31/12/2018 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			
<b>Totale</b>	<b>7.379.220</b>		<b>7.379.220</b>

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 6.050.960.

## Immobilizzazioni finanziarie

### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	56.089	(392)	55.697	55.697
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	<b>56.089</b>	<b>(392)</b>	<b>55.697</b>	<b>55.697</b>

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2017	Svalutazioni	31/12/2018
Altri	56.089	392	55.697
<b>Totale</b>	<b>56.089</b>	<b>392</b>	<b>55.697</b>

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

### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2018 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	55.697	55.697
<b>Totale</b>	<b>55.697</b>	<b>55.697</b>

### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Crediti verso altri	55.697

## **Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri**

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	55.697
<b>Totale</b>	<b>55.697</b>

## **Attivo circolante**

## Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
35.665.438	36.733.185	(1.067.747)

### 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
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	23.468.532	707.656	24.176.188	21.154.271	3.021.917
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	270.276	(212.558)	57.718	55.095	2.623
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	356.875	191.415	548.290		
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	12.637.502	(1.754.260)	10.883.242	9.997.977	885.265
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	36.733.185	(1.067.747)	35.665.438	31.207.343	3.909.805

I crediti derivanti da canoni di locazione di alloggi ERP, maturati nell'esercizio 2018, 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, ammontante all'1,5%. 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 31/12/2018 si è altresì proceduto al ricalcolo dei flussi finanziari relativi ai canoni degli anni 2016 e 2017.

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 31/12/2018 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	24.176.188	24.176.188
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	57.718	57.718
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	548.290	548.290
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	10.883.242	10.883.242
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	35.665.438	35.665.438

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2017	12.521.194	12.521.194
Utilizzo nell'esercizio	222.601	222.601
Accantonamento esercizio	1.514.424	1.514.424
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	<b>13.813.017</b>	<b>13.813.017</b>

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2018 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti per canoni di locazione al netto fondo svalutazione	13.913.631
Crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari entro 12 mesi	619.738
Crediti per servizi a rimborso	3.351.126
Fatture da emettere	3.269.776
Crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari oltre 12 mesi	3.021.917
<b>Totale</b>	<b>24.176.186</b>

La Voce 5 bis) Per Crediti tributari, ammontante ad €. 55.094, è ricompreso il credito al 31/12/2018 derivante dalla Dichiarazione Iva 2018 ammontante ad €. 12.885.

Le imposte dell'esercizio ammontano rispettivamente ad €. 246.501 per Ires ed €. 94.221 per Irap, mentre gli acconti versati nell'anno ammontano ad €. 177.123 in c/Ires ed €. 79.442 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 €. 6.300.

La Voce 5 ter) Imposte anticipate riposta il saldo della gestione delle Imposte anticipate registrate nell'anno 2018 e nel precedente esercizio. Si rimanda in calce alla nota integrativa per ulteriori dettagli.

I crediti verso altri, al 31/12/2018, ammontanti ad €. 10.883.242, principalmente sono costituiti da:

Descrizione	Importo
Anticipazioni diverse	3.087.149
Agenzia per l'affitto	498.665
Altri crediti verso condomini (da conguagliare con rate versate in acconto)	2.448.548
Conti Correnti Condominiali	889.892
Crediti v/tesoreria Inps	864.692
Crediti v/dipendenti < 12 mesi	25.381
Crediti vari	3.032.180
<b>Totale</b>	<b>10.846.477</b>

Sui crediti di ammontare rilevante pari complessivamente a Euro 4.064.609, il tasso di interesse effettivo applicato è pari al 1,5%, tali crediti risultano avere le seguenti scadenze:

### **CREDITI ANNO 2018 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento storico**

ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
<b>2018</b>	<b>4.064.608,99</b>	<b>0,01500</b>			
<b>2019</b>	<b>3.932.093,96</b>	2.366.837,28	2.402.339,83	35.502,56	
2019	1.565.256,68	- 24.221,47	- 24.584,79	- 363,32	
2020	1.589.478,15	612.844,82	631.368,05	18.523,23	
2021	976.633,33	79.043,85	82.654,45	3.610,59	
2022	897.589,48	162.052,64	171.996,76	9.944,13	
2023	735.536,84	291.565,48	314.098,83	22.533,35	
2024	443.971,36	366.030,28	400.233,35	34.203,06	
2025	77.941,08	77.941,08	86.502,51	8.561,43	
			<b>4.064.608,99</b>	<b>132.515,03</b>	<b>3,26%</b>

Tasso creditori al 31/12/2018 c.c. bancario tesoreria 1,5%

Si è proceduto altresì a calcolare i flussi finanziari del 2018 relativi ai canoni degli anni 2017 e 2016, individuando la quota incassata nel 2018 relativa ai canoni dei due anni, rimodulando al tempo stesso i flussi finanziari individuati in sede di redazione dei rispettivi bilanci, come da prospetto allegato:

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

ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
<b>2017</b>	<b>1.590.979,71</b>	<b>0,02000</b>			
<b>2019</b>	<b>1.440.078,47</b>	- 22.388,07	- 23.292,55	- 904,48	
2020	1.462.466,55	569.411,21	604.263,73	34.852,52	
2021	893.055,34	72.395,05	78.362,73	5.967,68	
2022	820.660,29	149.837,25	165.432,43	15.595,18	
2023	670.823,04	265.964,99	299.519,77	33.554,79	
2024	404.858,05	333.517,42	383.106,69	49.589,26	
2025	71.340,63	71.340,63	83.586,91	12.246,29	
			<b>1.590.979,71</b>	<b>150.901,24</b>	<b>9,48%</b>

Tasso creditori applicato in sede di bilancio 2017 (iscrizione del credito).

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

ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
<b>2016</b>	<b>1.622.454,94</b>	<b>0,01100</b>			
<b>2019</b>	<b>1.536.076,49</b>	587.857,51	607.470,98	19.613,47	

ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2020	948.218,98	75.377,04	78.748,76	3.371,72	
2021	872.841,94	157.397,93	166.247,37	8.849,44	
2022	715.444,01	281.872,49	300.995,24	19.122,75	
2023	433.571,52	356.611,85	384.993,91	28.382,06	
2024	76.959,67	76.959,67	83.998,67	7.039,01	
			<b>1.622.454,94</b>	<b>86.378,45</b>	<b>5,32%</b>

Tasso creditori applicato in sede di bilancio 2016 (iscrizione del credito).

Nel corso dell'esercizio 2018 sono stati cancellati crediti per canoni di locazione e servizi a rimborso per un importo pari ad €. 222.601,27 e si è proceduto all'utilizzo dell'apposito fondo Svalutazione Crediti.

Per i canoni maturati nell'anno 2018, si è invece provveduto ad effettuare un accantonamento per l'importo di € 1.514.424 corrispondente al 8,06% dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione compresi i servizi a rimborso, maturati nel 2018.

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 31/12/2018:

#### MOROSITA' al 31/12/2018

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12 /2018	%
fino al 2009				6.074.207,79	
2010	16.353.890,79	2.947.984,46	18,03%	1.318.658,54	8,06%
2011	15.965.984,85	2.923.818,60	18,31%	1.363.262,00	8,54%
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	1.753.506,01	10,74%
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	1.919.852,14	12,46%
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	2.092.537,21	13,41%
2015	14.941.258,17	3.734.279,82	24,99%	2.071.217,76	13,86%
2016	17.499.723,36	4.577.322,51	26,16%	3.032.932,64	17,33%
2017	17.413.940,27	4.012.841,45	23,04%	2.994.543,30	17,20%
2018	18.200.749,54			5.532.184,76	30,40%
				<b>28.152.902,15</b>	

L'importo di €. 28.152.902.15 riferito ai canoni ed accessori riconducibili all'ERP, ed elaborato dal gestionale della bollettazione, può essere ricondotto e riconciliato con il Bilancio della Società partendo dal punto C) II 1) dello Stato patrimoniale ed al netto dell'attualizzazione dei crediti previsti dai principi contabili:

Partendo dal valore iscritto in:

C) II 1) Crediti vs/clienti € 21.154.271 composto da:

Crediti da canoni € 27.726.649

Crediti per servizi a rimb	€.	3.351.126
Crediti per rate amm.to	€.	619.738
Fatture da emettere	€.	3.269.775
Al netto F.do Svalutazione	- €.	13.813.017

Vanno neutralizzati i valori che non sono ricompresi nella tabella di cui sopra, come ad esempio il f.do svalutazione crediti, le fatture da emettere, i crediti per rate ammortamento non di competenza dell'ERP, ecc:

Crediti da canoni	€.	27.726.649
Applicazione OIC 15 ai crediti	€.	369.795
Svalutazioni contabili	€.	341.801
Crediti maturati ma non in tabella	€.	-248.936
Morosità quote ammortamento non ERP	€.	-138.877
Canoni Provincia non ERP	€.	102.470

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 31/12/2018:

MOROSITA' al 31/12/2018 - EMISSIONI FINO A NOVEMBRE 2018					
ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12/2018	%
fino al 2010				7.392.866,33	
2011	15.965.984,85	2.923.818,60	18,31%	1.363.262,00	8,54%
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	1.753.506,01	10,74%
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	1.919.852,14	12,46%
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	2.092.537,21	13,41%
2015	14.941.258,17	3.734.279,82	24,99%	2.071.217,76	13,86%
2016	17.499.723,36	4.577.322,51	26,16%	3.032.932,64	17,33%
2017	17.413.940,27	4.012.841,45	23,04%	2.994.543,30	17,20%
<b>2018</b>	<b>16.543.443,13</b>			<b>4.399.108,09</b>	<b>26,59%</b>
				<b>27.019.825,48</b>	

## Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
2.687.581	3.934.910	(1.247.329)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	3.934.910	(1.247.329)	2.687.581



## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
16.224.168	16.246.436	(22.268)

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
<b>Capitale</b>	6.000.000	-		6.000.000
<b>Riserva legale</b>	70.112	2.887		72.999
<b>Altre riserve</b>				
<b>Riserva straordinaria</b>	1.215.331	54.854		1.270.185
<b>Varie altre riserve</b>	8.903.252	(79.979)		8.823.273
<b>Totale altre riserve</b>	10.118.583	(25.125)		10.093.458
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	57.741	(30)	57.711	57.711
<b>Totale patrimonio netto</b>	16.246.436	(22.268)	57.711	16.224.168

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
<b>Riserva da conferimento</b>	1.403.578
<b>Riserva da rivalutazione</b>	7.379.220
<b>Altre .. .</b>	40.475
<b>Totale</b>	8.823.273

### 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	Possibilità di utilizzazione
<b>Capitale</b>	6.000.000	B
<b>Riserva legale</b>	72.999	A,B
<b>Altre riserve</b>		
<b>Riserva straordinaria</b>	1.270.185	A,B,C,D
<b>Varie altre riserve</b>	8.823.273	
<b>Totale altre riserve</b>	10.093.458	

	Importo	Possibilità di utilizzazione
<b>Totale</b>	16.166.457	

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	Possibilità di utilizzazioni
<b>Riserva da conferimento</b>	1.403.578	A,B,C,D
<b>Riserva da rivalutazione</b>	7.379.220	A,B,C,D
<b>Altre ..</b>	40.475	A,B,C,D
<b>Totale</b>	8.823.273	

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

### 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
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	6.000.000	47.751	9.693.735	447.211	16.188.697
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni		22.361	424.848	(389.470)	57.739
Risultato dell'esercizio precedente				57.741	
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	6.000.000	70.112	10.118.583	57.741	16.246.436
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni		2.887	(25.125)	(30)	(22.268)
Risultato dell'esercizio corrente				57.711	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	6.000.000	72.999	10.093.458	57.711	16.224.168

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

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
Riserva da rivalutazione	7.379.220	

Il Patrimonio netto è stato incrementato nel corso del 2018 per l'appostamento a riserve dell'utile dell'anno precedente. La variazione in diminuzione rilevata sulla Riserva da conferimento è riconducibile all'attività svolta nel corso dell'anno 2018 di analisi dei crediti conferiti da Ater in Casalp. Tali crediti, se non movimentati dall'anno di costituzione di Casalp (2004), ritenuti inesigibili, sono stati ricondotti alla riserva appositamente costituita in sede di conferimento del ramo di azienda Ater/Casalp.

## Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.425.533	1.162.845	262.688

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	2.058	1.160.787	1.162.845
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	(1.350)	(261.338)	(262.688)
Totale variazioni	1.350	261.338	262.688
Valore di fine esercizio	3.408	1.422.125	1.425.533

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

La voce "Altri fondi", al 31/12/2018, pari a Euro 1.422.125, 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.

Nel 2017 si era appostato una quota di €. 116.771 per potenziale causa intentata da un dipendente per errato inquadramento, ma essendosi conclusa positivamente con una transazione, si è ricondotto il precedente appostamento all'incremento per la copertura del rischio della probabilità di soccombenza nel contenzioso che la Società, rappresentata dall'Avv. Vannucci, ha con l'Inps per le contribuzioni minori. Nel mese di Febbraio 2019 infatti, la sentenza della Cassazione ha ribaltato la precedente della Corte di Appello a noi favorevole.

La Società ha ritenuto così di incrementare il fondo 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.), già presente, di ulteriori €. 212.648, facendolo passare da €. 549.866 a €. 762.513.

Nel 2018 si è inoltre provveduto ad appostare quattro fondi ad hoc, ripresi fiscalmente e riconducibili al fondo incentivante dell'anno 2018 non erogato, rispettivamente sono €. 22.402 per dipendenti e dirigenti, €. 32.000 per personale tecnico, €. 8.689 per il Direttore Generale e per €. 7.200 relativo alla quota dell'annualità 2018 del premio incentivante previsto nel compenso deliberato dall'Assemblea dei Soci e spettante alla Presidente del Consiglio di amministrazione. Per tutti i fondi accantonati nell'anno è stato effettuato il calcolo delle imposte anticipate che si rimanda in calce alla presente relazione. Secondo il principio di derivazione rafforzata, gli accantonamenti sono stati inseriti nel Conto economico nelle rispettive voci, B9 per il personale dipendente ed il Direttore Generale e B7 per gli incentivi tecnici ed il premio incentivante del Presidente del CdA.

Nel 2018 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 di competenza dell'anno 2018 incassata nell'anno è stata inferiore alla quota "richiesta" ed emessa a carico degli assegnatari.

Essendo comunque complessivamente gli incassi per interessi attivi (sia maturati nel 2018 che per gli anni precedenti), superiori all'emesso, si è proceduto ad effettuare una variazione in aumento nel calcolo delle imposte.

Si è proceduto all'utilizzo di una piccola parte del fondo imposte differite per gli incassi relativi agli interessi attivi degli anni 2016 e 2017 un importo totale di €. 197,69.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
1.176.116	1.125.145	50.971

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.125.145
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	95.176
Utilizzo nell'esercizio	44.205
Totale variazioni	50.971
Valore di fine esercizio	1.176.116

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. 1 dipendente, cessato a inizio 2018 ed a quella maturata dal Direttore Generale.

Si rammenta che l'Avv. Vannucci, che ha seguito il ricorso in Cassazione intentato dall'INPS per le contribuzioni minori, ha informato la Società che è la Cassazione ha emesso sentenza nel mese di febbraio ed ha ribaltato la precedente della Corte di Appello a noi favorevole. Prudenzialmente la Società ha ritenuto di appostare un apposito fondo a copertura della probabilità di soccombenza.

## Debiti

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

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
43.139.116	46.451.087	(3.311.971)

## 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
Debiti verso banche	2.235.495	(171.506)	2.063.989	168.136	1.895.853
Debiti verso fornitori	3.210.674	1.174.483	4.385.157	4.385.157	-
Debiti tributari	36.161	56.816	92.977	92.977	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	157.984	8.130	166.114	166.114	-
Altri debiti	40.810.773	(4.379.894)	36.430.879	15.881.077	20.549.802
<b>Totale debiti</b>	<b>46.451.087</b>	<b>(3.311.971)</b>	<b>43.139.116</b>	<b>20.693.461</b>	<b>22.445.655</b>

I debiti più rilevanti al 31/12/2018 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo
Debito V/banche per mutuo	2.063.989
Debiti v/fornitori	2.222.434
Regione Toscana Gestione Ordinaria 1% Monte Canonici e eccedenza	2.783.572
Accantonamento al Fondo ex. Art 32 bis Lg. 96/96 0,50%	400.511
Debiti v/Enti per sp.personale	166.114
Debiti v/Erario	92.977
Debiti diversi	3.532.411
Comuni per canone concessorio	4.453.996
Depositi cauzionali	1.142.579
Debiti di finanziamento	9.453.206
Fatture da ricevere	2.162.723
Lavori di Manutenzione straordinaria (rate in acconto)	2.322.010
Debiti v/inquilini	184.791
Debiti v/amm.ri	88.578
Debiti verso assegnatari e cessionari Lg. 560/93	470.259
Depositi e ritenute di garanzie da imprese	484.113
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)	321.455
Regione Toscana Cessioni Lg. 560/93	1.111.416

Il debito per obbligazioni corrisponde all'ammontare totale del debito residuo in linea capitale al 31/12/2018, secondo il piano di ammortamento. Il saldo del debito verso banche al 31/12/2018, pari a Euro 2.063.989, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili.

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

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

Si è proceduto ad applicare il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale, nella rilevazione iniziale 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 €. 2.162.722 per fatture da ricevere principalmente relative a prestazioni di manutenzione ordinaria e pronto intervento.

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

Nella voce debiti tributari è iscritto il debito Iva relativo al mese di Dicembre 2018 e in via residuale le trattenute per ritenute di acconto operate nei confronti di fornitori, non ancora versate perché non divenute esigibili. L'anno 2018 si chiude con la rilevazione dei debiti sia Ires che Irap, in quanto il credito dell'anno 2017 non ha coperto i versamenti da effettuare in c/acconto.

La voce altri debiti, suddivisa a seconda della scadenza degli stessi, comprende principalmente: le somme dovute ai Comuni della Provincia per il canone concessorio pari a €. 4.453.995, le somme versate dagli assegnatari e cessionari in

attesa di contratto riguardanti le cessioni degli alloggi ai sensi della Lg. 560/93, per €. 470.259; 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 € 1.111.416. Si fa notare, che nel corso del 2018, la Società ha abbattuto in maniera significativa quest'ultimo debito, che si attestava ad €. 6.025.983 al 01/01/2018.

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 €. 2.783.572, 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 €. 400.511. Si ritiene utile rappresentare che nel corso del 2018, la Società ha dato corso all'erogazione del contributo a sostegno del disagio economico, attingendo all'apposito fondo ex art 32 bis, redigendo apposita graduatoria che ha individuato i beneficiari dei contributi che sono accreditati nelle rispettive bollette mensili in quote costanti per 12 mesi a partire da Agosto 2018.

I 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 accedere 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 31/12/2018 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	2.063.989	2.063.989
Debiti verso fornitori	4.385.157	4.385.157
Debiti tributari	92.977	92.977
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	166.114	166.114
Altri debiti	36.430.879	36.430.879
<b>Debiti</b>	<b>43.139.116</b>	<b>43.139.116</b>

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	2.063.989	2.063.989	-	2.063.989
Debiti verso fornitori	-	-	4.385.157	4.385.157
Debiti tributari	-	-	92.977	92.977
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	166.114	166.114
Altri debiti	-	-	36.430.879	36.430.879
<b>Totale debiti</b>	<b>2.063.989</b>	<b>2.063.989</b>	<b>41.075.127</b>	<b>43.139.116</b>

Le garanzie sono le seguenti:

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

- Mutuo con Banca Cras e relativo all'atto stipulato con la Banca di Cras, con sede in Sovicille;
- Mutuo con Banca Crv e relativo all'atto stipulato con Banca Cassa di Risparmio di Volterra, con sede in Volterra;
- Mutuo con Banca di Credito cooperativo di Castagneto Carducci, con sede in Castagneto;

tutti autorizzati dal Consiglio di amministrazione della Società con delibera n. 9 del 19/03/2012

Le garanzie sono le seguenti:

Mutuo fondiario immobile di Via Galilei n. 11 in Livorno per €750.000:

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

Mutuo fondiario immobile di Via Valico a Pisa in Collesalveti e Via Fratelli Bandiera in Livorno per complessivi €2.500.000.

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
14.303.088	12.730.674	1.572.414

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	13.119.852	11.437.030	1.682.822
Variazioni rimanenze prodotti	4.836	44.680	(39.844)
Altri ricavi e proventi	1.178.400	1.248.964	(70.564)
<b>Totale</b>	<b>14.303.088</b>	<b>12.730.674</b>	<b>1.572.414</b>

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 2018 per €. 11.349.335, al netto della valutazione a costo ammortizzato dei crediti maturati nell'anno 2018 per €. 132.515; canoni relativi ai fondi commerciali di proprietà della società per €. 763.967, canoni per alloggi di proprietà €. 166.891, i canoni degli alloggi a canone concordato dell'Agenzia per l'Affitto €. 240.241, i compensi per amministrazione degli stabili per €. 299.028; corrispettivi tecnici €. 242.384; affitti delle aree €. 57.076, oltre €. 927 per la produzione di energia elettrica.

La normativa di settore (LRT 96/96, oggi sostituita dalla LRT 2/2019) prevede che, con cadenza biennale, si proceda negli anni dispari alla raccolta dei redditi degli utenti ERP (cosiddetta "anagrafe Utenza") e negli anni pari al ricalcolo dei canoni di locazione per effetto dei nuovi redditi raccolti. In base a ciò si rammenta che il valore dei canoni ricompresi nel valore della produzione, quest'anno, è aumentato per effetto del ricalcolo (che statisticamente comporta un aumento del canone medio). Oltre a ciò, l'incremento è stato influenzato anche dal numero degli utenti che, non adempiendo agli obblighi normativi, non fornendo i redditi aggiornati, hanno visto applicarsi il canone sanzionatorio.

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 riscontazione del contributo inizierà non appena il cespite entrerà in funzione. Si segnala che al 31/12/2013, i sopraccitati immobili non erano entrati a reddito.

L'altra parte dei contributi, ammontante ad €. 163.023, si riferisce alla registrazione del finanziamento denominato "Misura A", che compensa per intero il costo iscritto per pari importo nella voce B7.

Le altre voci più rilevanti della voce ricavi delle vendite e delle prestazioni, si riferiscono per:

- €. 418.497 al recupero per lavori di miglioria e danni
- €. 40.562 al recupero spese amministrative per gestione servizi assegnatari ERP;
- €. 198.634 al recupero delle spese legali sugli assegnatari morosi e relative a procedure di recupero coattivo del credito;
- €. 222.601 per svalutazione crediti;
- €. 55.100 da recuperi e rimborsi diversi;
- €. 31.150 per rimborso da assicurazione per danni a fabbricati;
- €. 28.891 per rimborso spese Agenzia per Affitto.

Nel corso dell'anno 2018, anche grazie all'obiettivo Speciale inserito nel Piano degli obiettivi 2018, sono state analizzate diverse posizioni di utenti debitori, per i quali la società ha ritenuto di svalutare il credito, utilizzando l'apposito Fondo svalutazione crediti per €. 222.601.

Nel corso dell'anno 2018 sono entrati in locazione n. 10 alloggi a Livorno e n. 7 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	13.119.852
<b>Totale</b>	<b>13.119.852</b>

## 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	13.119.852
<b>Totale</b>	<b>13.119.852</b>

## **Costi della produzione**

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
14.308.685	12.697.143	1.611.542

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	37.510	30.212	7.298
Servizi	7.354.610	6.723.385	631.225
Godimento di beni di terzi	320.079	317.924	2.155
Salari e stipendi	1.725.671	1.663.050	62.621
Oneri sociali	465.515	451.386	14.129
Trattamento di fine rapporto	125.377	112.993	12.384
Altri costi del personale	62.548	180.957	(118.409)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	14.461	16.280	(1.819)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	781.154	770.855	10.299
Svalutazioni crediti attivo circolante	1.514.424	1.271.305	243.119
Accantonamento per rischi	212.648		212.648
Oneri diversi di gestione	1.694.688	1.158.796	535.892
<b>Totale</b>	<b>14.308.685</b>	<b>12.697.143</b>	<b>1.611.542</b>

## **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 €. 7.354.610, le voci più rilevanti riguardano:

Rimborsi a piè di lista al personale	19.585,73	
Compensi agli amministratori		53.477,30
Compensi ai sindaci		36.746,32
Ricerca, addestramento e formazione	32.062,75	
Spese per automezzi		25.978,81
Servizi amministrativi		3.896,26
Manutenzione macchine d'ufficio	134.716,89	
Spese legali e consulenze	66.888,26	
Spese telefoniche		18.459,01
Spese postali e di affrancatura		27.347,09
Spese di rappresentanza	57,00	
Spese di amministrazione stabili	885.253,91	
Spese manutenzione stabili	3.683.714,01	
Spese per interventi edilizi	359.346,42	
Canone concessorio	1.997.971,49	
Trasferte amm.re e corso	4.272,00	
Spese per immobilizzazioni in corso	4.836,42	

Per il principio di derivazione rafforzata, i Fondi accantonati relativo agli incentivi tecnici ed al premio incentivante spettante al Presidente del CdA sono stati inseriti nelle rispettive Voce di B7.

Nella voce Spese per interventi edilizi sono state appostate le somme relative all'iva sulle spese generali del compenso spettante a Casalp in qualità di stazione appaltante non riconosciuta dalla Regione Toscana come a carico del finanziamento e quindi sostenuta a carico del Conto Economico della Società.

### Costi per il personale

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

La voce, pari a € 2.379.111, 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 2018 per la produttività dei dipendenti e del direttore generale, non erogata nel 2018, 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.

La Società rappresentata dall'Avv. Vannucci, che ha seguito il ricorso in Cassazione intentato dall'INPS per le contribuzioni minori, è stata informata che è stata emessa sentenza nel mese di Febbraio 2019. La sentenza della Cassazione ha ribaltato la precedente della Corte di Appello a noi favorevole. Prudenzialmente la Società ha ritenuto di appostare un apposito fondo a copertura della probabilità di soccombenza.

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;
- Ad oggi è pendente un unico giudizio dinanzi alla Corte di Appello di Firenze instaurato dalla CIPAG nei confronti del geom. Fiorini per l'impugnazione della seconda sentenza del Tribunale di Livorno, la n. 83/18.

Il ricorso in appello avverso la prima sentenza del Tribunale di Livorno è già stato rigettato.

Le cause instaurate dal geom. Minuti (con RG. nn. 1137/16, 438/17 e 412/18), infatti, sono tutte decise con la sentenza n. 309/18 del Tribunale di Livorno che ha accolto anche il ricorso presentato dal geom. Bagnoli (con RG. n. 424/18).

Dobbiamo poi instaurare le cause di impugnazione delle cartelle che sono state da ultimo notificate ai geom Minuti e Bagnoli.

Nel corso del 2017 era 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 era stato previsto ed appostato per il 2017 un apposito fondo di accantonamento di euro 116.771 pari alla quantificazione della differenza stipendiale dal 2006 a tutto il 2017, stornato per altri rischi in quanto nel corso dell'anno 2018 la controversia si è risolta positivamente con una transazione.

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 personale in servizio al 31/12/2018 ammonta a n. 49 unità. Si riporta di seguito la consistenza media dell'anno 2018 suddivisa per categoria:

	Numero medio
Dirigenti	2
Quadri	1
Impiegati	46
Operai	0
Altri dipendenti	0
Totale Dipendenti	49

#### **Ammortamento delle immobilizzazioni materiali**

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

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

Si è provveduto ad effettuare un accantonamento al fondo rischi su crediti per € 1.514.424,38. Nel corso dell'anno 2018, anche grazie all'obiettivo Speciale inserito nel Piano degli obiettivi 2018, sono state analizzate diverse posizioni di utenti debitori, per i quali la società ha ritenuto di svalutare il credito, utilizzando l'apposito Fondo svalutazione crediti per € 222.601.

#### **Accantonamento per rischi**

Al 31/12/2018 si è proceduto ad accantonare Fondi Rischi per un totale di Euro 280.551 così composti:

- Euro 212.648 relativi all'accantonamento effettuato al 31/12 per la copertura del rischio di soccombenza nei confronti della causa contro INPS per la Contribuzione Minima;
- Euro 4.812 relativi al Fondo incentivante dell'annualità 2018 (al netto dei residui dell'accantonamento al 31/12/2017) previsto per il Presidente del Consiglio di amministrazione;
- Euro 22.402 relativi al Fondo incentivante Dipendenti e Dirigenti non erogato nel 2018;
- Euro 32.000 relativi al Fondo incentivante per incentivi tecnici non erogato nel 2018;
- Euro 8.689 relativi al Fondo incentivante del Direttore Generale non erogato nel 2018.

Per il principio di derivazione rafforzata gli accantonamenti 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:

Imposte di bollo		30.628,56
IMU/ICI		200.805,00
Imposta di registro		368.196,60
IVA indetraibile		396.571,50
Altre imposte e tasse		203.068,28
Perdite su crediti		222.601,27
Contributi associativi	37.504,00	
Sanzioni e oblazioni		14.194,97
Accantonamento Lg 96/96	169.686,34	
Rimborso canoni di locazione	51.431	

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
214.357	176.128	38.229

Descrizione	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	331.753	295.877	35.876
(Interessi e altri oneri finanziari)	(117.396)	(119.749)	2.353
<b>Totale</b>	<b>214.357</b>	<b>176.128</b>	<b>38.229</b>

## 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
<b>Debiti verso banche</b>	117.392
<b>Altri</b>	5
<b>Totale</b>	117.396

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari	4	4
Interessi fornitori	5	5
Interessi medio credito	75.413	75.413
Sconti o oneri finanziari	41.975	41.975
Arrotondamento	(1)	(1)
<b>Totale</b>	<b>117.396</b>	<b>117.396</b>

**Altri proventi finanziari**

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	4.600	4.600
Altri proventi	327.153	327.153
<b>Totale</b>	<b>331.753</b>	<b>331.753</b>

**Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie**

Non si riscontrano rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

**Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate**

Saldo al 31/12/2018	
	151.049

Imposte	
<b>Imposte correnti:</b>	
IRES	
IRAP	
<b>Imposte relative a esercizi precedenti</b>	
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	
IRES	
<b>Totale</b>	

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Si evidenzia, che a partire dall'esercizio 2016, la Società beneficia della riduzione al 50% dell'aliquota IRES, grazie alle no

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
Risultato prima delle imposte
Aumentato delle imposte anticipate
Ridotto delle imposte differite
Ridotte delle imposte degli esercizi precedenti
<b>Variazioni in aumento:</b>

Descrizione
Gestione automezzi
f.do svalutazione crediti
f.do Incentivo Presidente Cda
f.do rischi causa Inps
Sanzioni
Interessi attivi di mora incassati in maniera maggiore rispetto all'emesso dell'anno
Imu
Telefoniche
F.do produttività tecnici
F.do produttività dipendenti e dirigenti
F.do direttore Generale
Irap aa prec parte indeducibile
Sopravvenienze indeducibili
<b>Variazioni in diminuzione:</b>
Utilizzo fondo svalutazione crediti
Ace
Super ammortamento
Deduzione forfettaria 10% Irap
Deduzione Irap su Ires
<b>Imponibile fiscale</b>
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio    24% ridotta del 50%

## Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione
Differenza tra valore e costi della produzione
<b>Variazioni in aumento:</b>
Fondo acc.to
Imu
<b>Variazioni in diminuzione:</b>
Premio Inail
Deduzione forfettaria personale dipendente
Ulteriore deduzione per personale a Tempo Indeterminato
Deduzione per oneri contributivi
<b>Imponibile fiscale</b>
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio    4,82%

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

### Fiscalità differita / anticipata

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si rivers

Le principali differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate sono indicate nell

**Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti**

	<b>esercizio 31/12/2018</b> <b>Ammontare delle differenze temporanee IRES</b>
Perdite fiscali riportabili a nuovo	Ammontare
Aliquota fiscale	12
f.do svalutazione crediti	1.373.942
f.do Incentivo Presidente Cda	4.812
f.do rischi causa Inps	212.648
F.do produttività tecnici	32.000
F.do produttività Direttore Generale	8.689
Fondo dipendenti non erogato	22.402
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2016	19.423
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2017	18.002
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2018	21.933
<b>Imposte differite:</b>	
Interessi non incassati	
Interessi anno 2016 incassati 2018	
Interessi anno 2017 incassati 2018	
	31/12/2018

## **Nota integrativa, altre informazioni**

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	53.477	36.746

### **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**

In data 9 gennaio 2019 è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana la Legge n.2 del 2 gennaio 2019, "Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica", che ha apportato numerose novità nella gestione del patrimonio ERP.

Le principali riguardano una diversa modalità di calcolo del canone oggettivo (determinato sulle caratteristiche dell'alloggio anziché sugli elementi reddituali del nucleo assegnatario), una modifica della composizione delle classi di reddito per la determinazione del canone, l'aumento della misura della penalità per mancato pagamento e la modifica di alcune delle cause di decadenza dall'assegnazione, con l'introduzione dei tempi di adozione dei provvedimenti da parte dei comuni.

Inoltre la legge dispone che sia adottata dalla Regione stessa, entro 180 giorni dall'entrata in vigore della legge, una deliberazione con la quale provvede:

- organizzare un sistema informativo integrato a livello regionale;
- a determinare i livelli prestazionali del sistema regionale di ERP;
- a favorire la definizione di uno schema tipo di contratto di servizio tra comuni e soggetti gestori al fine di uniformare le condizioni di gestione del patrimonio, escludendo ogni tipo di remunerazione dei comuni;
- definire modelli organizzativi funzionali e decisionali in ambito di livello ottimale di servizio, contrastando il prevalere di posizioni dominanti;
- la definizione di modelli organizzativi che consentano livelli di efficacia ed efficienza nei processi di gestione del patrimonio ERP, anche attraverso lo svolgimento di specifiche funzioni in forma associata tra più soggetti gestori.

A fronte del crescente fenomeno della morosità e delle difficoltà che lo stesso crea alla corretta gestione aziendale Casalp, dopo aver costantemente sollecitato i Comuni ad attivare le azioni previste dalla normativa nei confronti degli utenti inadempienti nel pagamento del canone di locazione, ha comunicato la propria disponibilità al Comune di Livorno ad attivare una collaborazione in via sperimentale nell'istruttoria dei procedimenti di decadenza e nelle attività di liberazione dell'alloggio. Proprio in questi giorni sono state definite le procedure che saranno attivate a decorrere dal mese di aprile.

L'avvio dell'intervento per la realizzazione di 33 alloggi nel Comune di Collesalveti, loc. Vicarello, per cui il Lode ha localizzato risorse ERP per € 6.000.000 e per il quale, essendo un intervento parzialmente di competenza del Comune di Livorno e parzialmente di quello di Collesalveti, era prevista la stipula di una convenzione per regolare la competenza

dei costi dei servizi sociali, non sarà subordinato alla stipula di detta convenzione. Questo per espressa volontà del Comune di Collesalveti che ha precisato che la richiesta di regolare i costi sociali attraverso una convenzione, avanzata e verbalizzata nel corso della seduta del Lode che ha localizzato le risorse, non intendeva subordinare l'avvio delle procedure per la realizzazione dell'intervento, alla stipula della convenzione.

Nel mese di Febbraio 2019 la Società, rappresentata dall'Avv. Vannucci, è stata informata che ha seguito del ricorso in Cassazione intentato dall'INPS per le contribuzioni minori, è stata emessa sentenza: la Cassazione ha ribaltato la precedente sentenza della Corte di Appello a noi favorevole, rimettendo alla medesima corte d'appello, in diversa composizione, l'emissione di una nuova pronuncia. Seppur l'indirizzo della cassazione rappresenta una fonte del diritto per gli orientamenti giurisprudenziali sposati, la sentenza emessa presenta alcuni aspetti che potrebbero portare un risultato positivo alla società. Prudenzialmente, anche in base al parere del legale incaricato, la Società ha ritenuto opportuno appostare un apposito fondo a copertura della probabilità di soccombenza.

## Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni, come già descritti nella sezione del valore della produzione.

## 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 31/12/2018	Euro	57.711
5% a riserva legale	Euro	2.886
a riserva straordinaria	Euro	54.825
a dividendo	Euro	

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, 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

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

La sottoscritta SORIANI VANESSA ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. n. 445/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.

Data,28/05/2019

## **RIUNIONE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI**

**Seduta del 29 Aprile 2019**

\*\*\*\*\*

L'anno duemiladiciannove, il giorno ventinove del mese di Aprile, alle ore 12.00, presso la Sala Post Consiliare del Comune di Livorno, P.zza del Municipio, 1, si è riunita l'Assemblea Ordinaria dei Soci della Casa Livorno e Provincia SpA convocata nei modi e nei termini statutari (nota di convocazione in atti prot. n. 6281 del 12.04.2019), per discutere e deliberare sul seguente odg.:

- 1) Approvazione bilancio di esercizio 2018 e relativi allegati;
- 2) Scadenza mandato Collegio Sindacale, Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. 231/2001 – Provvedimenti conseguenti;
- 3) Varie ed eventuali.

Sono presenti:

- Per Casa Livorno e Provincia S.p.A.

- Vanessa Soriani - Presidente

- Per il Collegio Sindacale:

- Michela Morelli - Presidente

- Simone Morfini - Membro

- Andrea Bonuccelli - Membro

Assume la Presidenza a termini di statuto, la Presidente del CDA, Arch. Vanessa Soriani, la quale chiama a fungere da Segretario il Dirigente, Rag. Stefano Baldanzi.

Assistono alla seduta l'Architetto Matteo De Luca, il Dott. Matteo Guidi e la Rag. Marika Romano.

La Presidente, dopo aver constatato:

- che l'assemblea, in adunanza ordinaria, è stata convocata nei modi e nei termini statutari per trattare gli argomenti all'ordine del giorno, in atti prot. n. 6281 del 12.04.2019;

- che risultano presenti i Soci:

	Nr. Azioni	Presente	Assente
- Comune di Livorno rappresentato da Valentina Montanelli in qualità di Assessore	740.600	X	
- Comune di Bibbona	5.400		X
- Comune di Campiglia M.ma	7.900		X
- Comune di Campo nell'Elba	1.100		X
- Comune di Capoliveri	4.200		X
- Comune di Capraia Isola	1.200		X
- Comune di Castagneto Carducci	6.700		X
- Comune di Cecina	30.400		X
- Comune di Collesalveti	12.800		X
- Comune di Marciana	400		X
- Comune di Marciana Marina	1.400		X
- Comune di Piombino	92.000		X
- Comune di Porto Azzurro	6.700		X
- Comune di Portoferraio	49.200		X
- Comune di Rio Marina	3.500		X
- Comune di Rio nell'Elba	2.500		X
- Comune di Rosignano M.mo	26.800		X
- Comune di San Vincenzo	1.400		X

- Comune di Sassetta	1.500	X
- Comune di Suvereto	4.500	X
Totale 1.000.200		

**dichiara**

che la presente assemblea, stante l'intervento di soci che rappresentano n. 740.600 azioni su un totale di n. 1.000.200, ai sensi dell'art. 12 Statuto è regolarmente costituita e dunque valida ed atta a deliberare sui punti posti all'ordine del giorno.

**1) Approvazione Bilancio di esercizio 2018 e relativi allegati**

In via preliminare la Presidente informa l'Assemblea in merito al fatto che la Conferenza dei Sindaci del LODE Livornese - che ha appena concluso la propria seduta – ha formalmente approvato il Bilancio esercizio 2018, anche sulla base del parere positivo del Comitato tecnico.

La Presidente propone che tale parere del Comitato Tecnico, approvato dal LODE in data odierna, venga assunto ai lavori dell'Assemblea in corso.

I soci approvano all'unanimità la proposta della Presidente ed il parere è assunto come allegato a) al presente verbale.

Nello specifico la Presidente da lettura del dispositivo del parere *de quo* che testualmente recita *“parere favorevole all'approvazione del Bilancio d'esercizio 2018, così come approvato dal Consiglio di Amministrazione con la delibera n. 16 del 29/03/2019, evidenziando che lo stesso è rispettoso degli obiettivi di contenimento delle spese di funzionamento approvate dal LODE del 16/6/2017”*.

La Presidente ricorda altresì all'Assemblea che in merito al Bilancio d'esercizio 2018, sia il Collegio Sindacale che il Revisore Legale hanno espresso il proprio parere e che entrambi risultano favorevoli all'approvazione del Bilancio.

La Presidente passa ad illustrare il Bilancio di esercizio 2017 con riferimento ai seguenti punti rendendosi ovviamente dopo disponibile ad eventuali domande e/o chiarimenti:

) Il bilancio 2018 presenta un utile di esercizio di 57.711 €.

Il risultato è caratterizzato da un saldo operativo (gestione caratteristica) negativa € 5.597 sostanzialmente in pareggio in quanto sono stati utilizzati a copertura dei costi i ricavi maturati nell'anno.

Nel Valore della produzione, i proventi da canoni ERP ammontano nel 2018 ad €. 11.349.335 e sono incrementati di circa €. 1.902.000. Tale incremento, in parte fisiologico,

è caratteristico nell'anno successivo a quello nel quale vengono aggiornati i redditi degli utenti (2017). Una parte dell'incremento è riconducibile oltre che all'effetto "ricalcolo del canone", all'applicazione del canone sanzionatorio a quegli utenti che,

non adempiendo agli obblighi normativi, hanno visto applicarsi il canone sanzionatorio. Nel 2017 i canoni ammontavano ad €.9.446.803 .

I corrispettivi tecnici ammontano ad €. 242.348, mentre nel 2017 ammontavano ad €. 335.636.

La spese per la manutenzione ordinaria e ripristino degli alloggi sono complessivamente €. 3.683.714, contro €. 3.036.116 dell'anno 2017;

Il costo del personale è lievemente incrementato e 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 2018 per la

produttività dei dipendenti e del direttore generale, non erogata nel 2018, 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.

Si è provveduto ad una svalutazione dei crediti per €. 1.514.424 ( nel 2017 ammontava ad € 1.271.305). L'importo è pari al 8,06% non solo dei canoni di locazione bollettati nel 2018 ma anche dei servizi a rimborso.

Le altre voci più rilevanti di spesa che hanno inciso sul risultato operativo sono:

€ 1.997.971 per canone concessorio;

€ 169.686 per l'accantonamento ai fondi per l'ERP;

€. 368.197 per imposta di registro

€. 200.805 per Imu

€. 396.571 per Iva indetraibile

€. 203.068 per altre imposte e tasse

€. 222.601 svalutazione crediti

Al risultato finale ha contribuito il saldo positivo della gestione finanziaria benché, è opportuno sottolineare, per quanto riguarda gli interessi per ritardato pagamento sui canoni di locazione, parte di questi sono relativi ai morosi "cronici" e quindi di difficile esigibilità.

Le imposte dirette (Ires e Irap), infine, ammontano a € 340.722 con un aumento di € 62.105 rispetto all'anno 2017 quando ammontavano ad €. 278.617.

Da ultimo giova menzionare alcuni indici percentuali che illustrano l'incidenza delle principali voci di spesa sul monte canoni per l'anno 2018: 28% trasferimenti

alla PA; 31% spese di manutenzione; 21% spese per il personale; 13% svalutazione crediti e sanzionatori.

Non essendoci interventi in merito a questo punto la Presidente pone in votazione la Delibera di approvazione del Bilancio di esercizio 2018.

L'Assemblea approva all'unanimità il Bilancio di esercizio 2018 come da delibera in calce al presente verbale.

**2) Scadenza mandato Collegio Sindacale, Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001 – Provvedimenti conseguenti**

Il punto all'ordine del giorno viene rinviato ad una prossima seduta da tenersi non oltre 45 giorni dalla data odierna al fine di evitare la decadenza dell'organo.

**3) Varie ed eventuali**

Non ci sono ulteriori argomenti da discutere.

Esaurita la trattazione all'odg, la Presidente dichiara chiusa la seduta alle ore 13,45.

La Presidente

(Arch. Vanessa Soriani)

Il Segretario

(Rag. Stefano Baldanzi)

*LA SOTTOSCRITTA ARCH. VANESSA SORIANI, CONSAPEVOLE DELLE RESPONSABILITA' PENALI PREVISTE IN CASO DI FALSA DICHIARAZIONE, ATTESTA AI SENSI DELL'ART.47 DEL DPR 445/2000 LA CORRISPONDENZA DEL PRESENTE DOCUMENTO A QUELLO CONSERVATO AGLI ATTI DELLA SOCIETA'.*



# **RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO**

**Contenete programma di valutazione del rischio di crisi aziendale  
(ai sensi dell'art.6, comma 4, d.lgs. 175/2016)**

**Predisposta secondo le raccomandazioni del CNDCEC**

**Anno 2018**

---

*PER ASSEMBLEA DEI SOCI DEL 29/04/2019*

Sommario

<b>1</b>	<b>PROLOGO.....</b>	<b>3</b>
	<i>premessa.....</i>	<i>3</i>
	<i>Introduzione.....</i>	<i>3</i>
<b>2</b>	<b>NASCITA ED EVOLUZIONE DELLA SOCIETÀ PER LA CASA.....</b>	<b>5</b>
	<i>Origine.....</i>	<i>5</i>
<b>3</b>	<b>IL NUOVO SISTEMA PROVINCIALE.....</b>	<b>7</b>
	<i>3.1 La compagine societaria.....</i>	<i>8</i>
	<i>3.2 Il Lode Livornese.....</i>	<i>9</i>
<b>4</b>	<b>IL NUOVO SISTEMA REGIONALE.....</b>	<b>12</b>
	<i>4.1 Nuove modifiche normative.....</i>	<i>15</i>
<b>5</b>	<b>IL GOVERNO SOCIETARIO.....</b>	<b>19</b>
	<i>5.1 Descrizione della governance societaria.....</i>	<i>19</i>
	<i>5.2 Relazioni operative con enti pubblici soci.....</i>	<i>21</i>
	<i>5.3 Strumenti di Governance e Controllo adottati.....</i>	<i>21</i>
	<i>5.4 Strumenti di programmazione e Controllo.....</i>	<i>23</i>
<b>6</b>	<b>PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE</b>	
	<b>25</b>	
	<i>6.1 Definizioni.....</i>	<i>26</i>
	<i>6.2 Modello di valutazione del rischio.....</i>	<i>27</i>
	<b>RENDICONTO FINANZIARIO AL 31/12/2018.....</b>	<b>29</b>
	<i>6.3 Monitoraggio periodico.....</i>	<i>34</i>
<b>7</b>	<b>Relazione sul monitoraggio e verifica del rischio di crisi aziendale</b>	<b>35</b>

## **1 PROLOGO**

L'art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2016, n. 175 "*Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica*" prevede, in tema di principi fondamentali sull'organizzazione e sulla gestione delle società a controllo pubblico, che queste ultime predispongano specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informino l'assemblea nell'ambito di una specifica relazione.

A tale proposito il comma 4 espressamente statuisce che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio d'esercizio, la Relazione *sul governo societario*.

Il presente documento ne rappresenta, con riferimento all'annualità 2017, la prima stesura nella vita di questa Azienda.

In ragione di ciò si è ritenuto opportuno, in via preliminare rispetto al contenuto specifico della *Relazione*, dedicare la parte iniziale ad una seppur breve descrizione diacronica dello sviluppo societario aziendale in ciò ravvisando uno strumento utile anche per meglio capire dimensioni, caratteristiche e complessità dell'attività svolta dalla società sia nello specifico della comunità territoriale e sociale di riferimento sia, in una logica di *benchmarking*, nello specifico delle altre 10 Aziende regionali insieme alle quali va complessivamente a costituire il sistema delle Aziende pubbliche per la casa operative in Toscana sulla base della legge regionale.

### **PREMESSA**

Coerentemente all'approccio metodologico di cui sopra il documento andrà sviluppandosi sui seguenti macro contenuti:

1. una parte descrittiva sulla *nascita e l'evoluzione identitaria e societaria* del governo del sistema delle politiche abitative nel territorio: la Società Anonima Cooperativa per le Case popolari, l'Istituto Autonomo per le Case Popolari, l'Azienda Territoriale Edilizia Residenziale;
2. una parte descrittiva sulla nascita di un *nuovo sistema "provinciale"* centrato su Casalp SpA-azienda pubblica e Livello Ottimale Di Esercizio-Conferenza dei Sindaci;
3. una parte descrittivo-comparativa con il *sistema regionale* delle 11 Aziende Pubbliche per la Casa;
4. Attuazione del Decreto Legislativo 19 agosto 2016, n. 175 "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica": il nuovo Statuto; il controllo analogo congiunto; l'Atto di indirizzo in materia di obiettivi specifici sul complesso delle spese di funzionamento;
5. Una parte analitico-descrittiva sul *governo societario*: *governance* societaria; relazioni operative con enti pubblici soci; strumenti di *governance* e controlli adottati; strumenti di programmazione e controllo aziendale; programmi di valutazione del rischio aziendale; rendicontazione dei risultati conseguiti in merito alle direttive ricevute dagli enti soci

### **INTRODUZIONE**

Casa Livorno e Provincia (Casalp) S.p.A. è una società per azioni a capitale totalmente pubblico costituita nel 2004 dai 20 Comuni della Provincia di Livorno per assolvere alle funzioni previste dalla Legge Regione Toscana 3 novembre 1998, n.77 "*Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica*".

Le funzioni si sostanziano, in linea generale, nell'erogazione di servizi rivolti al settore abitativo prioritariamente all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) consistenti nelle seguenti macro attività: gestione amministrativa, manutenzione e recupero del patrimonio ERP; acquisizione o realizzazione di nuovo patrimonio di ERP.

Le altre attività caratteristiche dell'Azienda sono rappresentate da: amministrazione dei servizi condominiali; gestione tecnico amministrativa del patrimonio non ERP di proprietà della società; gestione dell'Agenzia per l'Affitto; nuove realizzazioni immobiliari per conto proprio.

## **2 NASCITA ED EVOLUZIONE DELLA SOCIETÀ PER LA CASA**

### **ORIGINE.**

La tradizione di solidarietà, che da sempre contraddistingue questo territorio, condusse Livorno, all'inizio del Novecento, ad essere tra le prime città italiane a beneficiare della costituzione di una *Società Anonima Cooperativa per le Case popolari*.

Alla riunione del 6 settembre 1905, nella sala maggiore del palazzo comunale, viene fatto risalire l'atto costitutivo della Società. In quell'occasione, infatti, si diede vita allo statuto dell'ente che andava a sostituire il Comitato per l'edilizia pubblica.

Nel settembre del 1907, la Società acquistò una vasta estensione di terreni nelle vicinanze del viale dei Condotti Vecchi, nella zona dove contemporaneamente stava sorgendo la nuova stazione centrale. La Società, che intanto si era trasformata in *Istituto Autonomo per le Case Popolari* consegnò le prime case, nel quartiere Stazione, all'inizio del 1912.

Queste le tappe più significative della secolare storia delle case popolari:

**1911-1930** Furono realizzati gli interventi nell'area della nuova stazione centrale, contestualmente allo sviluppo urbanistico di questa area, L'Istituto costruì le "case per ferrovieri" a partire dal 13 settembre del 1909, alla fine degli anni '20 gli appartamenti realizzati erano 482 in tutto, per un numero complessivo di 3714 vani. All'inizio del '900 una buona attività di edilizia popolare, realizzata non dallo Stato ma dalle industrie siderurgiche e minerarie della zona e rivolta in maniera prioritaria alle classi operaie, si sviluppò all'isola d'Elba ed a Piombino.

**1930-1944** Si verificò una forte espansione dell'attività dell'Istituto, conseguente alla realizzazione del piano regolatore che configurava forti sventramenti nel vecchio centro della città. L'Istituto acquistò vaste aree nella zona di Barriera Garibaldi, via Filzi e della Stazione da destinare alla costruzione di alloggi per la popolazione allontanata dal "Pentagono del Buontalenti". Tra il 1930 ed il 1943, l'Istituto realizzò 1846 appartamenti.

**1945-1962** Il periodo della ricostruzione. Livorno e la Provincia uscirono dalla guerra con le ossa rotte, i 2/3 delle case popolari risultarono gravemente danneggiati o addirittura distrutti. Pur navigando in mezzo ad un mare di difficoltà, l'Istituto risultò essere il vero motore propulsore della ricostruzione cittadina e provinciale. Negli anni 50 sorsero i quartieri Sorgenti, ad opera dell'Ina-Casa (1951-1955) per 325 appartamenti, Coteto e Colline. L'intervento più riuscito fu rappresentato dal quartiere coordinato ed "autosufficiente" della Rosa. Il progetto originario del 1958 seguì l'espansione urbanistica di Livorno verso l'Ardenza. Questa localizzazione fu preceduta in città da un serrato confronto circa la direttrice di espansione residenziale che, inizialmente, era indirizzata verso Pian di Rota.

La ricostruzione riguardò anche il territorio provinciale: Cecina, Donoratico, Castagneto Carducci, Piombino e l'Isola d'Elba (via Carducci, via Buozzi e la zona della "Bricchetteria" e della Sghinghetta), che rientrarono nei piani dell'Ina-Casa e poi, in un secondo momento, della Gescal. Fino ad allora nella "provincia" erano state realizzate principalmente costruzioni per gli operai con il sostegno delle aziende interessate, soprattutto a Piombino ed a Portoferraio.

**1963-1980** L'introduzione dei "Peep" rappresentò una sorta di spartiacque fra una strategia urbanistica che vedeva l'Istituto come unico vero protagonista del processo edilizio pubblico e l'inizio del coinvolgimento, nella progettazione e gestione del settore abitativo, di soggetti esterni quali le cooperative e le imprese.

**1981-1990** Furono anni contraddistinti dalla ricerca di nuove aree dove edificare: la Leccia, Limoncino e Valle Benedetta. La Leccia fu la principale area nella quale si sviluppò l'impegno per

l'edilizia sociale, ma emersero anche le nuove criticità rappresentate dai quartieri della periferia nord. La condizione abitativa era profondamente mutata, ciò imponeva una profonda innovazione di sistema. Furono avviati i primi piani di riqualificazione e recupero immobiliare, operazioni che coinvolsero sia la città di Livorno che la provincia, in particolare il comune di Castagneto Carducci.

**1986** L'Istituto Autonomo Case Popolari, con la legge regionale numero 46 viene riconfigurato come *Azienda Territoriale Edilizia Residenziale (Ater)*.

**1990-2004** Questo periodo è contraddistinto, a Livorno, dai contratti di quartiere di Shangay e Corea. Due progetti articolati che non puntavano solo a dare una casa, ma anche offrire servizi nei quartieri, in maniera tale da migliorare la qualità della vita dei cittadini. Nuove costruzioni vengono realizzate anche in Provincia: Cecina, Vada e Piombino (Calamoresca e Montemazzano), una parte delle quali vengono destinate alle giovani coppie.

**2004** Il nuovo secolo si è aperto con una trasformazione completa dell'edilizia sociale pubblica. Chiusa l'epoca dell'Ater, il 1° aprile 2004, è nato il nuovo soggetto gestore Casalp (Casa Livorno e Provincia).

### **3 IL NUOVO SISTEMA PROVINCIALE.**

L'anno 2004 e il giorno 19 del mese di Marzo, con rogito del Notaio Cocchini e con effetti utili ed onerosi decorrenti dal 1 Aprile 2004 è stata costituita tra i venti Comuni della Provincia di Livorno una società per azioni sotto la denominazione "Casa e Livorno e Provincia S.p.A" (Casalp SpA). La società, con durata stabilita fino al 31 dicembre 2030, ha per oggetto lo svolgimento delle seguenti attività:

1. interventi di recupero, manutenzione, gestione amministrativa del patrimonio destinato all'ERP già in proprietà dei comuni e del patrimonio loro attribuito ai sensi dell'art.3, primo comma, LRT 3 novembre 1998 n.77 secondo i contratti di servizio;
2. interventi collegati alle funzioni individuate all'art. 4, primo comma, della LRT 3 novembre 1998 n. 77 sulla base dei contratti di servizio;
3. interventi di recupero e ristrutturazione urbanistica, attuati in via diretta o attraverso la partecipazione a Società di Trasformazione Urbana, costituite ai sensi dell'art.120 del D. Lgs. 267/2000, per l'attuazione dei piani attuativi e di recupero, e di altri programmi di intervento edilizio comunque denominati, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dei comuni associati, dei singoli comuni, ovvero di altri soggetti pubblici e privati;
4. progettazione, finanziamento, acquisizione, cessione, realizzazione, ristrutturazione, manutenzione e gestione di immobili destinati ad edilizia residenziale e non, anche convenzionata, per conto dei comuni associati, di altri soggetti pubblici e privati, di cooperative edilizie o anche in proprio, nonché di alloggi destinati al mercato delle locazioni sulla base delle leggi vigenti per conto proprio o di terzi soggetti pubblici o privati;
5. acquisizione, cessione per conto dei comuni, realizzazione, gestione e amministrazione ordinaria e straordinaria, del nuovo patrimonio edilizio, abitativo e non, proprio dei comuni associati ovvero della società e di altri soggetti, pubblici e privati, secondo appositi contratti di servizio o negozi di natura privatistica;
6. manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio proprio, di quello conferito in gestione da altri soggetti e di quello realizzato o, comunque acquisiti direttamente o in favore di altri soggetti pubblici e privati;
7. interventi di trasformazione urbana, comprensivi della progettazione, del finanziamento, del reperimento di risorse pubbliche e private e di altre iniziative strumentali alla realizzazione degli obiettivi individuati, in favore dei Comuni associati od altri soggetti pubblici e privati, anche mediante la costituzione o la partecipazione ad altre società;
8. interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare, abitativo e non, dei comuni soci, anche mediante la costituzione e/o la partecipazione, maggioritaria e/o minoritaria, a società di scopo, la costituzione di fondi immobiliari aperti e chiusi ed ogni altra forma prevista dalle leggi;

**3.1 LA COMPAGINE SOCIETARIA.**

Oggi la compagine sociale di Casalp S.p.A. è rappresentata dai 20 Comuni della Provincia di Livorno. Il capitale sociale, pari ad euro 6.000.000,00, interamente versato, è stato sottoscritto in base alle quote di seguito elencate per un numero complessivo di 1.000.200 azioni:

<b>Comune</b>	<b>Percentuale di partecipazione al capitale sociale</b>	<b>Numero Azioni</b>
Livorno	74,04%	740.600
Bibbona	0,54%	5.400
Campiglia Marittima	0,79%	7.900
Campo nell'Elba	0,11%	1.100
Capoliveri	0,42%	4.200
Capraia Isola	0,12%	1.200
Castagneto Calducci	0,67%	6.700
Cecina	3,04%	30.400
Collesalveti	1,28%	12.800
Marciana	0,04%	400
Marciana Marina	0,14%	1.400
Piombino	9,20%	92.000
Porto Azzurro	0,67%	6.700
Porto Ferraiolo	4,92%	49.200
Rio Marina	0,35%	3.500
Rio nell'Elba	0,25%	2.500
Rosignano Marittimo	2,68%	26.800
San Vincenzo	0,14%	1.400
Sassetta	0,15%	1.500

Suvereto	0,45%	4.500
<b>Totale</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.000.200</b>

Si tratta di una società per azioni a totale capitale pubblico, che è preposta, con specifico *contratto di servizio*, alla gestione e manutenzione degli edifici. La L.R.T. n.77 del 1998 prevedeva la novità del passaggio della proprietà degli immobili destinati a Edilizia Residenziale Pubblica dalle ATER ai Comuni competenti per territorio: la proprietà degli immobili è dunque passata ai 20 Comuni della Provincia di Livorno che hanno individuato nel LODE (Livello Ottimale di Esercizio) la loro struttura operativa comune.

### 3.2 IL LODE LIVORNESE

La Legge Regionale Toscana 3 novembre 1998, n.77 "Riordino delle competenze in materia di Edilizia Residenziale Pubblica" ha individuato i comuni quali i principali attori per la messa in opera delle politiche della casa, al fine di favorire la gestione unitaria ed efficiente e la riqualificazione del patrimonio, l'ottimizzazione delle risorse finanziarie disponibili, anche attraverso una razionalizzazione dei modelli organizzativi, il miglioramento della qualità generale degli insediamenti urbani.

L'art. 3 della medesima legge ha attribuito in proprietà ai Comuni il patrimonio immobiliare delle ATER.

Sono state conferite ai Comuni tutte le funzioni non espressamente riservate alla Regione e tra queste in particolare:

- il rilevamento, secondo le procedure stabilite dalla Regione, del fabbisogno abitativo;
- l'attuazione degli interventi idonei a soddisfare i fabbisogni rilevati;
- l'individuazione degli operatori incaricati della realizzazione degli interventi e la ripartizione dei finanziamenti;
- l'accertamento dei requisiti soggettivi per l'accesso ai finanziamenti di ERP;
- l'accertamento dei requisiti oggettivi degli interventi;
- la vigilanza sulla gestione amministrativo-finanziaria delle cooperative edilizie comunque fruente di contributi pubblici;
- l'autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio realizzato dalle cooperative a proprietà indivisa;
- l'autorizzazione alla cessione anticipata degli alloggi di ERP;
- la formazione e gestione dei bandi di assegnazione;
- La formazione e approvazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi;
- la promozione della mobilità degli assegnatari;
- la determinazione in ordine alle decadenze delle assegnazioni ed alle occupazioni abusive;
- ogni altra iniziativa finalizzata allo sviluppo del settore non attribuita da leggi nazionali o regionali ad altri soggetti.

Le funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione e alla gestione amministrativa del patrimonio destinato all'ERP già in proprietà dei comuni e del patrimonio loro attribuito nonché quelle attinenti a nuove realizzazioni sono esercitate dai Comuni stessi in forma associata nei *Livelli Ottimali Di Esercizio*. I Comuni gestiscono le funzioni loro conferite preferibilmente in forma associata, nel rispetto del principio di economicità e dei criteri di efficienza ed efficacia.

La legge prevede che i Comuni stabiliscano, mediante apposita conferenza, le modalità d'esercizio in forma associata delle funzioni.

Tra i 20 comuni della Provincia di Livorno in data 14 Aprile 2003 è stata stipulata una Convenzione, ex art. 30 decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" con la quale è stato costituito il LODE Livornese.

La Convenzione ha durata a tempo indeterminato e cessa per l'esaurimento del fine ovvero per recesso deciso almeno dalla metà più uno dei comuni contraenti, con determinazione unitaria degli stessi. Il Comune di Livorno come sede e come ente coordinatore.

Le quote di partecipazione, per come di seguito ripartite, sono aggiornate con cadenza triennale.

Comune	Popolazione	Alloggi ERP	Quote%
Livorno	160.780	7.112	<b>61,1464</b>
Bibbona	3.077	52	<b>0,7323</b>
Campiglia Marittima	12.536	76	<b>0,2761</b>
Campo nell'Elba	4.386	11	<b>0,7125</b>
Capoliveri	3.169	40	<b>0,6836</b>
Capraia Isola	350	12	<b>0,1150</b>
Castagneto Calducci	8.317	64	<b>1,5807</b>
Cecina	26.659	292	<b>5,5191</b>
Collesalveti	15.867	123	<b>3,0204</b>
Marciana	2.269	4	<b>0,3612</b>
Marciana Marina	1.894	13	<b>0,3518</b>
Piombino	34.356	883	<b>9,7508</b>
Porto Azzurro	3.433	64	<b>0,8482</b>
Porto Ferraio	12.104	472	<b>4,2731</b>
Rio Marina	2.270	34	<b>0,5175</b>
Rio nell'Elba	954	24	<b>0,2681</b>
Rosignano Marittimo	30.616	257	<b>5,9304</b>
San Vincenzo	6.813	13	<b>1,0896</b>
Sassetta	615	14	<b>0,1651</b>

Suvereto	2.896	43	<b>0,6583</b>
<b>Totale</b>	<b>333.343</b>	<b>9.603</b>	<b>100</b>

Ai sensi dell'art 3 comma 2 della Convenzione, i Comuni del LODE Livornese hanno convenuto di organizzare tramite Società per azioni a prevalente capitale pubblico le seguenti attività di gestione sulla base di un contratto di servizio stipulato tra il LODE medesimo ed il soggetto gestore:

1. amministrazione, gestione, manutenzione e recupero del patrimonio ERP;
2. acquisizione o realizzazione e successiva amministrazione e gestione di nuovo patrimonio di ERP;
3. eventuali interventi di recupero e di ristrutturazione urbanistica, operando direttamente ovvero promuovendo la costituzione di società di trasformazione urbana ai sensi dell'art. 120 TUEL;
4. eventuali interventi diretti nell'ambito dell'edilizia residenziale, edilizia convenzionata o sovvenzionata alla realizzazione di alloggi, comunque destinati al mercato delle locazioni private, secondo la legislazione vigente, per conto dei comuni associati, di altri soggetti pubblici o privati, di cooperative edilizie ed anche in proprio;
5. tutte le attività strumentali per la realizzazione dei compiti.

La Conferenza dei Sindaci - organo di indirizzo e controllo politico amministrativo del LODE – ha competenza all'approvazione dei seguenti atti:

1. relazione periodica sul fabbisogno abitativo del LODE elaborata sulla base del monitoraggio dei fenomeni economici e sociali connessi ai problemi abitativi territoriali;
2. piano degli interventi elaborato sulla base del fabbisogno abitativo registrato e di predefiniti criteri di priorità sociale e territoriale, corredato del corrispondente piano economico e finanziario;
3. indirizzi unitari per l'attività di concertazione con le formazioni sociali interessate e con l'utenza;
4. affidamento della gestione del patrimonio ERP al soggetto gestore;
5. schema del contratto di servizio a disciplina dei rapporti tra il LODE e soggetto gestore e schema della carta dei servizi;
6. rendiconti periodici di verifica del raggiungimento degli obiettivi contrattuali e programmatici posti al soggetto gestore e dei risultati economici e finanziari della gestione;
7. documento di previsione annuale delle risorse finanziarie necessarie al corretto esercizio in forma associata delle funzioni amministrative oggetto della convenzione;
8. resoconto consuntivo annuale della gestione finanziaria di cui al punto precedente;
9. prospetto relativo al riparto delle quote di partecipazione dei comuni convenzionati a seguito degli aggiornamenti previsti;
10. nomina dei componenti del Comitato Tecnico di cui all'art. 8;
11. norme di organizzazione delle attività oggetto della presente convenzione.

#### 4 IL NUOVO SISTEMA REGIONALE

Il sistema regionale toscano dell'Edilizia Residenziale Pubblica è costituito da 11 Aziende Pubbliche, di cui una appunto è Casalp SpA.

Ogni anno la Regione Toscana - e nello specifico l'Osservatorio Sociale Regionale – elabora un Rapporto sulla condizione abitativa. Il Sesto Rapporto "Abitare in Toscana – anno 2018" (dal quale sono riportati i dati di seguito esposti) offre alcuni elementi utili sia a *dimensionare* la società in una logica anche comparativa con il contesto regionale sia a meglio inquadrare la questione della rilevanza e della complessità nel sistema allargato della *governance* inter ed infra-istituzionale.

Il patrimonio regionale di edilizia residenziale pubblica è composto da 5.916 fabbricati cui corrispondono n. 49.694 unità immobiliari: al netto del capoluogo di Regione, il numero maggiore di unità immobiliari è nel LODE Livornese (n.8475).

Non solo. Livorno è anche il territorio nel quale si registra il rapporto più alto in assoluto a livello regionale tra famiglie e unità immobiliari ERP: un alloggio ERP ogni 18,4 famiglie (quasi il doppio della media regionale pari a 1/33,2).

LODE	FAMIGLIE RESIDENTI	UNITÀ IMMOBILIARI	FAMIGLIE/UNITÀ IMMOBILIARI (*)
Arezzo	147.110	3.096	47,5
Empolese V.	71.596	1.544	46,4
Firenze	383.501	12.812	29,9
Grosseto	103.610	3.148	32,9
Livorno	155.909	8.500	18,3
Lucca	169.565	4.086	41,5
Massa-Carrara	89.039	3.734	23,8
Pisa	182.534	6.331	28,8
Pistoia	125.490	2.121	59,2
Prato	102.932	1.785	57,7
Siena	119.577	2.574	46,5
Totale	1.650.863	49.731	33,2

Livorno è anche il territorio nel quale si registra il rapporto più alto in assoluto a livello regionale tra famiglie e unità immobiliari ERP: un alloggio ERP ogni 18,3 famiglie (quasi il doppio della media regionale pari a 1 alloggio ogni 33,2 famiglie).

LODE	NUCLEI	NUCLEI	% NUCLEI FAMILIARI
------	--------	--------	--------------------

	FAMILIARI IN ALLOGGI ERP (A)	FAMILIARI IN AFFITTO (B)	IN AFFITTO RESIDENTI IN ALLOGGI ERP (A/ B)
rezzo	3.024	21.198	14,3
Firenze - Empolese Valdelsa (*)	13.583	76.226	17,8
Grosseto	3.034	14.479	21,0
Livorno	8.145	27.824	29,3
Lucca	3.923	22.978	17,1
Massa-Carrara	3.412	14.145	24,1
Pisa	6.045	29.149	20,7
Pistoia	1.962	18.888	10,4
Prato	1.691	15.188	11,1
Siena	2.269	19.440	11,7
Totale	47.088	259.515	18,1

Negli alloggi regionali ERP toscani vivono 47.088 nuclei familiari: Livorno è il territorio che registra la percentuale più alta di nuclei familiari in alloggi ERP rispetto al totale delle famiglie che vivono in affitto: il 29,3% a fronte di una media regionale pari al 18,1%.

AZIENDA PER LA CASA	COSTO DEL PERSONALE PIÙ SPESA PER INCARICHI ESTERNI	NR. DI ALLOGGI	COSTO PERSONALE PIÙ SPESA PER INCARICHI ESTERNI/ ALLOGGI
Arezzo Casa Spa	€ 1.448.800,00	3.096	€ 467,96
Publicasa Spa	€ 683.295,86	1.544	€ 442,55
Casa Spa	€ 4.035.460,00	12.812	€ 314,98
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 1.524.410,00	3.148	€ 484,25
Casa Livorno e Provincia Spa	€ 2.653.793,45	8.500	€ 312,21
Erp Lucca Srl	€ 2.112.296,42	4.086	€ 516,96
Erp Spa di Massa e Carrara	€ 2.417.342,00	3.734	€ 647,39
APES Scpa	€ 2.349.900,32	6.331	€ 371,17
SPES Scrl	€ 1.213.910,58	2.121	€ 572,33

Edilizia pubblica pratese Spa	€ 769.771,80	1.785	€ 431,24
Siena Casa Spa	€ 1.322.828,00	2.574	€ 513,92
Totale	€ 20.531.808,43	49.731	€ 412,86

Nella difficoltà di individuare singoli parametri che possano offrire indicazioni dirette in termini di *bench marking* anche “operativo”, il *Rapporto abitare sociale 2018* propone due dati ritenuti significativi.

Il primo indice - uno dei molteplici possibili indicatori di efficienza gestionale - è rappresentato dal rapporto tra la spesa sostenuta per il personale e il numero di alloggi gestiti da ciascun ente: il valore più basso in assoluto per alloggio (€ 298,78) si registra a Livorno, inferiore di oltre il 27% rispetto alla media regionale (€ 411,11).

AZIENDA PER LA CASA	COSTO TOTALE DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE	ALLOGGI	COSTO ORGANI/ALLOGGI
Arezzo Casa Spa	€ 69.340,00	3.096	€ 22,40
Publicasa Spa	€ 37.865,07	1.544	€ 24,52
Casa Spa	€ 112.116,00	12.812	€ 8,75
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 64.353,00	3.148	€ 20,44
Casa Livorno e Provincia Spa	€ 82.454,00	8.500	€ 9,70
Erp Lucca Srl	€ 36.000,00	4.086	€ 8,81
Erp Spa di Massa e Carrara	€ 99.297,76	3.734	€ 26,59
APES Scpa	€ 83.431,00	6.331	€ 13,18
SPES Scrl	€ 62.694,00	2.121	€ 29,56
Edilizia pubblica pratese Spa	€ 59.272,00	1.785	€ 33,21
Siena Casa Spa	€ 67.500,00	2.574	€ 26,22
Totale	€ 774.322,83	49.731	€ 15,57

Un secondo indice - tra i molteplici possibili indicatori di economicità della gestione quello più ascrivibile ai cosiddetti “costi della politica” – riguarda il rapporto tra la spesa totale per gli organi di amministrazione e il numero di alloggi ERP: a Livorno si registra il secondo valore più basso (€ 10,67) inferiore di oltre il 34% rispetto alla media regionale (€ 16,33).

#### 4.1 NUOVE MODIFICHE NORMATIVE

L'anno 2017 segna un nuovo spartiacque nella storia della governance societaria.

Il Decreto Legislativo 19 agosto 2016, n. 175 “Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica” riguarda infatti il suo primo vero anno di operatività piena.

Tre fatti, su tutti, assumono rilevanza prioritaria:

- l'approvazione del nuovo Statuto sociale;
- l'approvazione da parte del LODE Livornese del primo Atto di indirizzo in materia di obiettivi specifici sul complesso delle spese di funzionamento;

l'avvio delle procedure per la definizione delle modalità operative concrete del controllo analogo congiunto (concluse nel Gennaio 2018).

#### **4.1 IL NUOVO STATUTO SOCIALE**

Nell'anno 2017 quale fatto di primaria rilevanza societaria vi è l'approvazione da parte dell'Assemblea dei Soci del *nuovo Statuto* (rif.to Verbale Assemblea Straordinaria dei Soci del 26/04/2017 redatto dal Notaio Dr.ssa Marina Mannucci repertorio n.291 racc. 214).

Tale passaggio resosi necessario nell'ambito di un percorso di adeguamento alle nuove disposizioni di cui al D.Lgs.vo 19 agosto 2016, n. 175 “*Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica*” è andato sviluppandosi in presenza delle Linee Guida Anac n.7 (definitivamente approvate con determinazione Anac n°235 del 15/02/2017) “*Linee guida per l'iscrizione nell'elenco delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori che operano mediante affidamenti diretti nei confronti di proprie società in house previsto dall'art. 192 del d. Lgs. 50/2016*”, di attuazione del D. Lgs.vo 18 aprile 2016, n. 50 “*Codice dei contratti pubblici*”.

Queste, in sintesi, le principali novità:

- a) la durata della società viene prorogata di venti anni, fino al 31 dicembre 2050;
- b) nel rispetto del comma 3 dell'art. 16 del D.Lgs. 175/2016 viene espressamente previsto che *“la Società rivolgerà la propria attività principalmente nei confronti dei Comuni Soci e garantirà che oltre l'ottanta per cento del proprio fatturato sia effettuato nello svolgimento dei compiti affidati dai Comuni stessi e che la produzione ulteriore rispetto al suddetto limite consenta economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della Società”*;
- c) vengono definite materie e modalità di attuazione del controllo analogo congiunto;
- d) vengono definite nuove modalità nel procedimento di indicazione degli amministratori, di *quorum* per lo svolgimento delle sedute, di materie riservate alla competenza degli organi societari;
- e) viene resa obbligatoria la figura del Direttore Generale, nominato dall'organo amministrativo (sulla base degli esiti di una pubblica selezione svoltasi in data 2015, a decorrere dal 01/12/2017 ha preso servizio, con incarico annuale, il nuovo Direttore Generale).

#### **4.2 L'Atto di Indirizzo**

L'art. 19, comma 5, del D. Lgs.vo 175/2016 “Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica” prevede che *“Le amministrazioni pubbliche socie fissano, con propri provvedimenti, obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese*

quelle per il personale, delle società controllate, anche attraverso il contenimento degli oneri contrattuali e delle assunzioni di personale e tenuto conto di quanto stabilito all'articolo 25, ovvero delle eventuali disposizioni che stabiliscono, a loro carico divieti o limitazioni alle assunzioni di personale”.

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

A seguito della sopraccitata evoluzione normativa che ha introdotto per tutte le società controllate limiti, non già di mera riduzione delle spese di personale, ma di contenimento della più ampia categoria delle spese di funzionamento da attuarsi mediante provvedimenti deliberati dalle amministrazioni pubbliche controllanti, il LODE Livornese, nella seduta del 16 giugno 2017, ha per la prima volta espresso l'atto d'indirizzo nei confronti della Società riferito all'anno 2017.

Con tale atto, il LODE, al fine di definire gli obiettivi di razionalizzazione e di contenimento dei costi di funzionamento della Società, ha dato all'Azienda un “primo obiettivo”, “a carattere generale” consistente nel raggiungimento di un'incidenza delle Spese di Funzionamento sul Costo della Produzione pari o inferiore, nel 2017, al 50,85%.

Le spese di funzionamento per le annualità 2018-2019 si ripropone lo schema adottato nel precedente Atto di Indirizzo, dove era stato individuato in 50,85% il valore massimo che doveva assumere per l'anno 2017 il rapporto tra le così dette “spese di funzionamento” ed il “costo della produzione”.

Seguendo tale approccio metodologico queste le voci delle spese di funzionamento che dovranno essere prese in considerazione nel numeratore (spese di funzionamento):

- ⌚ voce B6 “costi di acquisto delle materie prime”;
- ⌚ voce B7 “costi per servizi” al netto delle spese per manutenzione edifici e delle spese per interventi edilizi;
- ⌚ voce B8 “costi per godimento beni di terzi”
- ⌚ voce B9 “costi del personale”
- ⌚ voce B14 “oneri diversi della gestione” al netto del Fondo Sociale Regionale e delle imposte di bollo, di registro, Iva, Imu;
- ⌚ voce C17 “oneri finanziari”.

Tale formulazione ha consentito da un lato di introdurre un meccanismo “graduale” dal il 2017 e dall'altro di impostare le manovre di efficientamento e riorganizzazione aziendale alla luce dei divieti e delle limitazioni imposti dalla normativa e dalla giurisprudenza.

#### **4.3 Il controllo analogo congiunto**

L'art. 5, comma 1, del D. Lgs.vo 18 aprile 2016, n. 50 “Codice dei contratti pubblici” statuisce che:

*1. Una concessione o un appalto pubblico, nei settori ordinari o speciali, aggiudicati da un'amministrazione aggiudicatrice o da un ente aggiudicatore a una persona giuridica di diritto pubblico o di diritto privato, non rientra nell'ambito di applicazione del presente codice quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:*

- a)** *l'amministrazione aggiudicatrice o l'ente aggiudicatore esercita sulla persona giuridica di cui trattasi un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi;*

- b)** oltre l'80 per cento delle attività della persona giuridica controllata è effettuata nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dall'amministrazione aggiudicatrice controllante o da altre persone giuridiche controllate dall'amministrazione aggiudicatrice o da un ente aggiudicatore di cui trattasi;
- c)** nella persona giuridica controllata non vi è alcuna partecipazione diretta di capitali privati, ad eccezione di forme di partecipazione di capitali privati previste dalla legislazione nazionale, in conformità dei trattati, che non esercitano un'influenza determinante sulla persona giuridica controllata.

Il successivo comma 5 prevede che "Le amministrazioni aggiudicatrici o gli enti aggiudicatori esercitano su una persona giuridica un controllo congiunto quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni: 1) gli organi decisionali della persona giuridica controllata sono composti da rappresentanti di tutte le amministrazioni aggiudicatrici o enti aggiudicatori partecipanti. Singoli rappresentanti possono rappresentare varie o tutte le amministrazioni aggiudicatrici o enti aggiudicatori partecipanti; 2) tali amministrazioni aggiudicatrici o enti aggiudicatori sono in grado di esercitare congiuntamente un'influenza determinante sugli obiettivi strategici e sulle decisioni significative di detta persona giuridica; 3) la persona giuridica controllata non persegue interessi contrari a quelli delle amministrazioni aggiudicatrici o degli enti aggiudicatori controllanti".

A fronte di un sostanziale carattere pacifico della presenza delle condizioni di cui alla lettera *b* (vedasi il sopra citato nuovo articolo 5 dello Statuto) - e alla lettera *c* (trattasi di società a capitale interamente pubblico), relativamente alla lettera *a* art. 5 comma 1 queste le decisioni assunte:

1) l'art. 12 del nuovo Statuto individua le seguenti materie di competenza dell'Assemblea dei Soci oggetto di controllo analogo congiunto:

- a) l'approvazione o aggiornamento del piano triennale di impresa, l'approvazione del budget, del piano degli investimenti e del piano economico-finanziario;
- b) l'approvazione di obiettivi specifici, annuali e pluriennali sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale;
- c) atti di indirizzo sul piano occupazionale;
- d) l'approvazione del bilancio di esercizio e della relazione sul governo societario;
- e) la semestrale e la verifica dello stato di attuazione degli obiettivi con individuazione delle azioni correttive in caso di scostamento.

Sono, inoltre, trasmessi al LODE gli atti e i documenti che saranno oggetto di atto di indirizzo da parte del LODE per l'esercizio del controllo analogo.

Tali materie avranno un passaggio preventivo nel Lode e dovranno essere accompagnate da un parere del Comitato Tecnico del Lode sui contenuti dei documenti che dovranno essere trattati nella Conferenza dei Sindaci.

2) L'art.12 del nuovo Statuto individua nel LODE e nello specifico, nel Comitato Tecnico del LODE, l'organo deputato all'esercizio del controllo analogo congiunto.

3) L'art. 8 della Convenzione stipulata il 14 aprile 2003 ex art.30 D. Lgs.vo 267/2000 prevede che "per la gestione delle proprie attività la Conferenza dei Sindaci si avvale del Comitato Tecnico". Il Comitato Tecnico è composto da cinque tecnici nominati dalla

Conferenza dei Sindaci in rappresentanza di tutte le aree territoriali in cui è articolato il LODE Livornese. Il Comitato tecnico elegge nel suo seno il Coordinatore.

In data 31 Gennaio 2018 il LODE Livornese ha nominato il Comitato Tecnico così costituito: Dr.ssa Michela Ghezzani (Presidente), Dr.ssa Romina Briotti (membro), Dr. Alessandro Bezzini (membro), Sig. Roberto Lupetti (membro), Arch. Mauro Parigi (membro). In una logica di maggiore aderenza e coerenza con lo *spirito* del controllo analogo congiunto, tre dei componenti del Comitato non sono espressione del comune socio capoluogo detentore del 74,04% del capitale sociale e di questi una svolge il ruolo di Presidente.

## **5 IL GOVERNO SOCIETARIO**

### **5.1 DESCRIZIONE DELLA GOVERNANCE SOCIETARIA**

Ai sensi dell'art 11 dello Statuto sono organi della Società:

1. l'Assemblea dei soci;
2. il Consiglio di Amministrazione;
3. il Presidente del CdA;
4. Collegio Sindacale;
5. Organismo di Vigilanza;
6. Revisore legale dei conti (società esterna).

Il sistema di *governance* di Casalp SpA è formato:

#### **1) da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 membri:**

- 1.1 Vanessa Soriani: Presidente (nomina Assemblea dei Soci 13/2/2015);
- 1.2 Bruna Geri: membro (nomina Assemblea dei soci del 09/11/2016 in sostituzione del dimissionario consigliere Alessandro Bezzini). Con Delibera CdA n° 1 del 17/01/2017 eletta VicePresidente sono con funzioni di rappresentanza, escludendo quindi l'esercizio di poteri delegati.
- 1.3 Moreno Botrini: membro (nomina Assemblea dei Soci 13/2/2015);
- 1.4 Paolo Gangemi: membro (nomina Assemblea dei Soci 13/2/2015);
- 1.5 Giovanni Salvini: membro (nomina Assemblea dei Soci 13/2/2015).

Con Delibera CdA n° 3 del 17/03/2015 sono stati attribuiti alla Presidente:

1. Poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, in attuazione degli indirizzi espressi dal Consiglio, nelle materie indicate dall'art. 5 della LRT 77/98 che i Comuni devono gestire in forma associata per il tramite della società e più specificatamente relativamente a: gestione tecnico/amministrativa del patrimonio ERP; realizzazione di nuovi alloggi ERP;
2. Poteri di ordinaria amministrazione nelle materie diverse da quelle di cui al punto precedente.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2389, 3° comma, CC è stata attribuita alla Presidente per le funzioni delegate una remunerazione aggiuntiva pari a € 24.000,00 annui (vedasi in merito

anche Verbale dell'Assemblea dei Soci del 5/3/2015 da cui risulta che *"i soci condividono le argomentazioni del CdA e ritengono appropriato che il Consiglio rivaluti il compenso sulla base delle deleghe attribuite alla Presidente in aggiunta a quanto previsto dall'avviso di selezione*).

## **2) da un Collegio Sindacale composto da tre membri:**

- 2.1 Michela Morelli (Presidente);
- 2.2 Bonuccelli Andrea (membro effettivo);
- 2.3 Morfini Simone (membro effettivo);
- 2.4 Trusendi Paola (membro supplente);
- 2.5 Conti Giovanni Maria (membro supplente).

Il Collegio è stato nominato in occasione dell'Assemblea del 15/07/2016 con assegnazione, oltre alle funzioni di controllo, anche di funzione di organismo di vigilanza, ex D. Lgs. 231/2001.

Con apposita delibera del Consiglio di Amministrazione, in conseguenza alle modifiche normative dell'Autorità nazionale Anticorruzione, si sono attribuite le funzioni equivalenti dell'OIV (Organismo Interno di Valutazione) all'ODV (Organismo di Vigilanza).

Tali funzioni sono state accettate e ricoperte dalla data della delibera del C.d.a. n.11 del 28/03/2018 fino alla scadenza della carica di Collegio Sindacale.

Per ottemperare all'art.3 comma 2. del D.Lgs.vo 19 agosto 2016, n.175 nella seduta dell'Assemblea dei Soci del 31/01/2018 si provvedeva alla revoca delle funzioni di revisore Legale dei Conti al Collegio Sindacale riducendo di conseguenza il compenso stabilito precedentemente e a tale attività dedicato.

## **3) da un Revisore Legale (Società):**

L'art. 3 comma 2 del D.Lgs.vo 19 agosto 2016, n.175 "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica" prevede però che *"nelle società per azioni a controllo pubblico la revisione legale dei conti non può essere affidata al collegio sindacale"*.

L'art. 13 del D.Lgs.vo 27 gennaio 2010 n.39 "Attuazione della direttiva 2006/43/CE, relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati, che modifica le direttive 78/660/CEE e 83/349/CEE, e che abroga la direttiva 84/253/CEE", per come modificato dal D.Lgs.vo 17 luglio 2016, n.169, prevede che *"l'Assemblea, su proposta motivata dell'organo di controllo, conferisce l'incarico di revisione legale e determina il corrispettivo spettante al revisore legale o alla società di revisione legale per l'intera durata dell'incarico e gli eventuali criteri per l'adeguamento di tale corrispettivo durante l'incarico"*.

Il Collegio, dopo aver valutato sulla base anche dell'esperienza direttamente maturata in materia che le dimensioni e la complessità di Casalp rendessero più opportuna la presenza di una Società di revisione legale anziché di un revisore unico, in data 14 novembre 2017, ha

rimesso la segnalazione del nominativo di tre Società di revisione - tutte ritenute in possesso dei requisiti necessari per espletare le funzioni di revisore legale dei conti.

L'elemento dirimente nell'individuazione finale del soggetto veniva pertanto individuato nel costo della prestazione e in conseguenza di ciò Casalp ha esperito una procedura competitiva per acquisire la migliore offerta.

La gara è stata svolta sulla base del compenso già attribuito al Collegio in carica per l'espletamento delle funzioni in oggetto pari ad € 10.000 annuali. Alla procedura ha partecipato solamente uno dei tre soggetti invitati, la Società Baker Tilly Revisa S.p.a., con un'offerta di 18.300 euro complessivi, per un incarico triennale, corrispondenti a 6.100 euro annuali.

Sentita pertanto la proposta motivata dell'organo di Revisione, l'Assemblea dei Soci con Delibera n° 1 del 31/01/2018 ha attribuito le funzioni di Revisore Legale alla Società Baker Tilly Revisa S.p.a. per un periodo di tre anni al corrispettivo complessivo di 18.300 € con decorrenza 31 gennaio 2018.

## 5.2 RELAZIONI OPERATIVE CON ENTI PUBBLICI SOCI

L'atto principale che disciplina i rapporti con i Comuni Soci è il Contratto di Servizio.

Il LODE Livornese con Delibera n. 8 del 3 marzo 2004 aveva provveduto ad affidare alla società "i servizi pubblici e le attività afferenti alla gestione del patrimonio ERP".

In sede di avvio della Società il LODE Livornese con delibera n.1 del febbraio 2005 aveva deliberato la concessione del servizio ed approvato lo schema del contratto di servizio sottoscritto con il soggetto gestore Casalp SpA con decorrenza primo aprile 2004 di durata quinquennale rinnovabile.

Nel dicembre 2015 si perviene, tra il LODE e l'Azienda, alla sottoscrizione di un nuovo contratto di servizio - attualmente in vigore - con una durata di anni quindici, rinnovabili per un uguale periodo salvo disdetta da una delle parti entro sei mesi dalla scadenza mediante adozione di appositi atti amministrativi.

## 5.3 STRUMENTI DI GOVERNANCE E CONTROLLO ADOTTATI

Il sistema di *governance* della società svolto nell'interesse dei soci e che assicura il raccordo con i venti Comuni si articola sui seguenti elementi:

1. il *contratto di servizio*, unico per tutti i soci, che regola direttamente il rapporto fra ogni singolo Comune e la Società;
2. la nomina dei componenti della *governance* aziendale;
3. lo statuto della società in forza del quale i comuni soci esercitano, tramite *la Conferenza dei Sindaci del LODE livornese* (ed il Comitato Tecnico) anche le prerogative per il controllo analogo che rappresenta una delle tre caratteristiche dell'affidamento in house providing.

Per l'espletamento in regime di affidamento diretto di servizi e/o di attività, la società è assoggettata ad un controllo funzionale, gestionale e finanziario che con la progressiva attuazione del controllo analogo congiunto viene sempre più configurandosi come sostanzialmente equivalente a quello da essi esercitato sui propri uffici, funzioni e attività, che si esplica attraverso la conformazione delle attività di programmazione, gestione e rendicontazione.

Il controllo viene ad essere svolto mediante la creazione di un sistema informativo volto a rilevare:  
a) i rapporti finanziari tra ente e società; b) la situazione contabile, gestionale, organizzativa della società; c) la qualità dei servizi.

Nello specifico l'art. 18 del vigente Contratto di servizio prevede, tra l'altro:

1. la definizione puntuale di un sistema di monitoraggio e verifiche periodiche, di regola trimestrali, circa l'andamento della gestione del servizio con particolare riferimento al rispetto degli obiettivi e degli standard di manutenzione definiti dal LODE nei relativi atti di programmazione, sulla base delle direttive della Regione Toscana;
2. entro il 30 giugno di ogni anno l'Azienda invia al LODE copia della documentazione prevista dall'art. 23 comma 2 della LRT 96/96 contenente la rendicontazione dei proventi derivanti da canoni, delle spese di gestione del patrimonio edilizio, degli interventi di manutenzione ordinaria, dell'utilizzo del fondo sociale regionale ERP di cui all'art. 29 della medesima legge;
3. trimestralmente l'Azienda rende disponibile a ciascun comune socio: l'elenco degli atti assunti dall'organo amministrativo dell'Azienda; un report contenente i contatti avvenuti all'URP, l'andamento della manutenzione ordinaria; l'avanzamento dei cantieri di nuove costruzioni e recuperi finanziati con i fondi regionali; l'andamento della morosità; il budget economico con le proiezioni al 31/12 dell'anno, la relazione trimestrale redatta dal Collegio Sindacale.

A livello statutario rilevano da questo punto di vista:

1) le competenze riservate all'assemblea ordinaria in materia di:

- a) approvazione o aggiornamento del piano triennale di impresa, l'approvazione del budget, del piano degli investimenti e del piano economico-finanziario;
- b) approvazione di obiettivi specifici, annuali e pluriennali sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale;
- c) atti d'indirizzo sul piano occupazionale;
- d) approvazione del bilancio d'esercizio e della relazione sul governo societario;
- e) la semestrale e la verifica dello stato di attuazione degli obiettivi con individuazione delle azioni correttive in caso di scostamento;

2) la previsione dell'obbligatorietà della convocazione dell'assemblea ordinaria almeno tre volte l'anno:

- a) entro il 30/11 dell'anno precedente, per l'approvazione del budget, del piano degli investimenti, del piano finanziario e per l'approvazione o aggiornamento del piano triennale di impresa nonché per l'approvazione di obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale, per l'approvazione degli indirizzi sul piano occupazionale e le linee guida per la definizione della macrostruttura;

- b) entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, o qualora particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società lo richiedano, entro 180 giorni dalla suddetta chiusura, per l'approvazione del bilancio e della relazione sul governo societario;
- c) entro il 30/09 per l'approvazione della semestrale e della verifica sullo stato di attuazione degli obiettivi.

#### 5.4 STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE E CONTROLLO

Rispetto agli strumenti di programmazione e controllo aziendale la Società ha adottato un sistema di contabilità analitica per centri di costo - anche distinti per ognuno dei 20 comuni - al fine di monitorare le singole attività aziendali. Tale sistema permette di monitorare costantemente la gestione delle singole attività e di intervenire prontamente rispetto alle singole problematiche che possono presentarsi durante la gestione.

Gli strumenti di programmazione delle attività adottati nel corso dell'anno 2018 sono stati i seguenti:

- ⌚ Approvazione Proposta Budget previsionale 2018 (Seduta CdA del 28/11/2017);
- ⌚ Approvazione Proposta obiettivi specifici, annuali e pluriennali su spese di funzionamento e per il personale (Delibera CdA n° 02 del 31/01/2018);
- ⌚ Approvazione modifiche proposta Budget previsionale 2018 a seguito di approvazione da parte dell'Assemblea dei Soci del 21/02/2018 dell'Atto di Indirizzo sulle spese di funzionamento e per il personale (Delibera CdA n° 6 del 27/02/2018)
- ⌚ Approvazione Progetto di Bilancio di esercizio 2017 (Delibera CdA n° 10 del 28/03/2018);
- ⌚ Approvazione Situazione semestrale 2018 (Delibera CdA n° 33 del 13/09/2018);
- ⌚ Approvazione Proposta Budget previsionale 2019 (Delibera CdA n° 40 del 3/11/2018)

In merito all'adozione ed al funzionamento degli strumenti previsti dall'articolo 6, comma 3, del D.Lgs. 175/2016, lo stesso prevede che le Società a controllo pubblico, fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, valutino l'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:

- a) regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;
- b) un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;
- c) codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori,

utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;

d) programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione europea.

In considerazione sia delle ridotte dimensioni aziendali sia della natura dell'attività svolta la Società, nell'annualità 2018, non ha adottato gli strumenti di governo societario di cui alle lettere a) e d) comma 3, dell'articolo 6 del D.Lgs. 175/2016.

Relativamente alla lettera b), come da organigramma aziendale, nell'Area Servizi Amministrativi/Settore Gestione Risorse finanziarie/Servizio contabilità, bilancio e fisco è prevista una specifica funzione di *assistenza al Collegio Sindacale, Organismo di Vigilanza e revisore Legale*.

Relativamente alla lettera c), la normativa regionale di riferimento dell'attività aziendale – e a cui ovviamente la Società ottempera – prevede il *Regolamento di utenza* degli alloggi di edilizia residenziale pubblica approvato dalla Regione Toscana con delibera GR n° 608 del 15/06/1998, integrato col protocollo d'intesa stipulato tra l'Ater e le OOSS d'utenza in data 30/12/1999.

Si ritiene possano rientrare in questa fattispecie anche le Linee guida per il contrasto delle morosità con relativa approvazione della tabella per la stipula di Accordi di rientro dalla morosità (approvato con delibera CdA n° 2 del 28/03/2018).

La Società ha approvato altresì i seguenti regolamenti volti a disciplinare le procedure aziendali, quali:

1. Carta dei servizi approvata nel marzo 2009;
2. Regolamento per gli incentivi legali (approvato con delibera CdA n° 8 del 18/4/2013);
3. Regolamento controllo Anagrafe Utenza;
4. Regolamento per l'attuazione dei controlli sulle dichiarazioni sostitutive di certificazioni relative alla situazione reddituale dei soggetti assegnatari di alloggi ERP;
5. Regolamento relativo all'attuazione dei controlli sulle autocertificazioni ai sensi della Legge 241/90 e del DPR 445/00 e s.m.i.;
6. Regolamento per l'incentivazione delle prestazioni relative a progettazione-esecuzione di opere pubbliche ex art.93 d. lgs 163/2006 e s.m.i. (approvato dal CdA nella seduta del 16/12/2015);
7. Regolamento per l'assegnazione degli immobili ad uso diverso da quello abitativo;
8. Regolamento parco auto aziendali;
9. Regolamento per il reclutamento del personale ai sensi dell'art. 19 c. 2 del d. Lgs 175/2016 (approvato con delibera CdA n° 16 del 22/11/2016);
10. Regolamento di organizzazione (approvato con Delibera CdA n° 16 del 22/12/2016);
11. Regolamento sui procedimenti amministrativi (approvato con delibera CdA n° 3 del 17/01/2017);
12. Regolamento delle linee guida della morosità (CdA n° 2 del 08/03/2018);

**13.** Piano Triennale per la Trasparenza, l'integrità e la Prevenzione della Corruzione 2019/2021 (approvato con delibera CdA n° 4 del 31/01/2019);

**14.** Contratto integrativo aziendale (firmato in data 14 aprile 2017) con valenza per il triennio 2017/2019 (tacitamente rinnovato per il successivo triennio se entro 6 mesi

dalla scadenza nessuna delle parti ne comunica la disdetta);

**15.** Regolamento interno modalità di affidamento di lavori, servizi e forniture (approvato con delibera CdA n° 3 del 30/01/2018);

**16.** Documento programmatico della sicurezza dei dati sensibile ai sensi del Regolamento generale sulla protezione dei dati (GDPR, *General Data Protection Regulation - Regolamento UE 2016/679*);

**17.** Documento di valutazione dei rischi sicurezza nei luoghi di lavoro ex D. Lgs. 81/08 e s.m.i..

## **6 PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE**

L'art. 6, comma 2, del D.Lgs. 175/2016 ha introdotto l'obbligo, per tutte le società a controllo pubblico ai sensi dell'articolo 2 co. 1 del medesimo decreto, di predisporre annualmente specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e di informare al riguardo l'Assemblea dei Soci nell'ambito della relazione annuale sul governo societario.

Tale relazione, redatta a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicata contestualmente al Bilancio d'Esercizio, dovrà contenere uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale, nonché l'indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3 del D.Lgs. 175/2016 (ovvero le ragioni della loro mancata adozione).

Ai sensi dell'art. 14 del medesimo decreto, qualora emergano nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'organo amministrativo della società adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento.

In conformità alle richiamate normative, l'organo amministrativo ha predisposto il presente programma di valutazione del rischio di crisi aziendale, approvato con delibera del Cda 29/03/2019 che rimarrà in vigore fino a diversa e successiva deliberazione, che potrà aggiornarlo e implementarlo in ragione delle mutate dimensioni e complessità aziendale.

## 6.1 DEFINIZIONI

Il principio della **continuità aziendale** è richiamato dall'art. 2423-bis del C.c. che, in tema di principi di redazione del bilancio, recita: *"la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività"*.

La nozione di continuità aziendale implica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo almeno per un periodo e quindi mantenere un determinato equilibrio economico-finanziario.

Nella prospettiva della continuità quindi, l'azienda, si configura come un complesso economico funzionante e destinato alla produzione di reddito per un arco temporale futuro di almeno 12 mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Qualora si rilevassero significative incertezze in merito alla capacità di produzione prospettica del reddito, dovranno essere chiaramente fornite informazioni in nota integrativa relativamente ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate, nonché ai piani aziendali che saranno posti in essere per far fronte a tali incertezze.

Il concetto di **crisi** è definito dalla nuova riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza (art.2, lett. c, Legge 19/10/17 n. 155), come *"probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica"*. Insolvenza, a sua volta, è intesa come situazione che si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni.

In tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- Crisi finanziaria, quando un'azienda, pur economicamente sana, risenta di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie;
- Crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

## 6.2 MODELLO DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO

Il modello di valutazione del rischio strutturato dalla Società si compone dei seguenti strumenti:

1. **analisi quantitativa**, rispetto al quale è stato definito un set di indici e margini di bilancio;
2. **analisi qualitativa** concernente la gestione del personale;
3. **analisi qualitativa** concernente la gestione della morosità.

Quest'ultimo aspetto risulta molto importante in quanto la morosità degli utenti potrebbe impattare in maniera significativa sulla situazione finanziaria in merito ad eventuali crisi di liquidità.

### **ANALISI QUANTITATIVA**

L'analisi di bilancio si focalizza sulla:

- **solidità**: l'analisi è indirizzata ad apprezzare la relazione fra le diverse fonti di finanziamento e la corrispondenza tra la durata degli impieghi e delle fonti;
- **liquidità**: l'analisi ha ad oggetto la capacità dell'azienda di far fronte ai pagamenti a breve con la liquidità creata dalle attività di gestione a breve termine;
- **redditività**: l'analisi verifica la capacità dell'azienda di generare un reddito capace di coprire l'insieme dei costi aziendali. Considerando che lo scopo della società non è generare utili ma adempiere ad una funzione di utilità collettività sostituendosi all'attività dell'ente socio nella gestione del patrimonio ERP, la redditività non assumerà valore preponderante, ma solamente di controllo. I valori non negativi, ma pari allo zero, rappresentano la normale situazione reddituale della società che riesce ad impiegare quasi la totalità dei ricavi in manutenzione degli edifici.

Tali analisi vengono condotte considerando un arco di tempo storico triennale (e quindi l'esercizio corrente e i due precedenti), sulla base degli indici e margini di bilancio di seguito indicati, calcolati sulla base della riclassificazione delle poste in base al criterio finanziario per lo Stato Patrimoniale ed al criterio funzionale per il Conto Economico.

Di seguito si espone una sintesi dei dati di bilancio esprimendo esclusivamente i risultati degli indici e facendo espresso rimando alla Relazione sulla Gestione per quanto riguarda l'esposizione dei valori riclassificati.

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte: questo per conferire un'immagine complessiva della situazione reddituale dell'ultimo triennio.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
valore della produzione	14.303.088	12.730.674	14.125.767

marginale operativo lordo	(388.382)	(428.298)	88.380
Risultato prima delle imposte	208.760	209.659	698.585

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

	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Margine primario di struttura	(11.169.384)	(12.451.127)	(15.440.092)
Quoziente primario di struttura	0,59	0,57	0,51
Margine secondario di struttura	13.877.920	13.344.650	8.485.789
Quoziente secondario di struttura	1,51	1,47	1,27

I margini ed i quozienti di struttura evidenziano una equilibrata solidità aziendale in quanto, soprattutto con i secondari, si riesce a comprendere che le immobilizzazioni sono coperti con mezzi finanziari che rispettano gli stessi requisiti temporali.

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

	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Liquidità primaria	1,64	1,57	1,28
Liquidità secondaria	1,64	1,57	1,28
Indebitamento	2,73	2,93	3,21
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,45	1,42	1,24

L'indice di liquidità primaria è pari a 1,64, la situazione finanziaria della società è da considerarsi migliorata rispetto all'anno precedente, e comunque buona in valore assoluto.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,64. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento, calcolato come rapporto tra l'indebitamento complessivo su totale Capitale Investito, è pari a 2,73: si è lievemente ridotto rispetto all'anno precedente a conferma della sempre cresce autonomia finanziaria dell'azienda.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,45, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. I mezzi propri unitamente ai debiti consolidati sono da considerarsi di ammontare appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. Anche tale indice mostra un sostanziale miglioramento rispetto all'anno precedente.

Inoltre, si vuole rappresentare anche un indice che rispecchia mediamente i giorni intercorrenti per l'incasso del credito, in quanto si pensa che sia utile per comprendere l'elevata criticità nella riscossione che si ripercuote sull'intero settore.

Il Tempo di rotazione dei crediti, calcolato come rapporto tra i crediti commerciali e le vendite nette moltiplicato per il numero di giorni annui, è di 588 giorni circa: questo significa che per riscuotere un credito mediamente passano circa 1 anno e 8 mesi.

Rotazione dei crediti (tempo incasso crediti) 588,52

Il monitoraggio continuo di questo indicatore permette di valutare anche il percorso di contrasto alla morosità che l'azienda sta cercando di perseguire con grande impegno.

In ultima analisi si espone il rendiconto finanziario dell'azienda che conferisce un'immagine dei flussi di liquidità aziendali, confrontato con quello dell'anno precedente.

## Rendiconto finanziario al 31/12/2018

Descrizione	esercizio 31/12/2018	esercizio 31/12/2017
<b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	57.711	57.741
Imposte sul reddito	151.049	151.918
Interessi passivi (interessi attivi) (Dividendi)	(214.357)	(176.128)
<b>(Plusvalenze) / minusvalenze derivanti dalla cessione di attività</b>		
di cui immobilizzazioni materiali		
di cui immobilizzazioni immateriali		
di cui immobilizzazioni finanziarie		
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione nel capitale circolante netto</b>	(5.597)	33.531
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	95.176	95.176
Ammortamenti delle immobilizzazioni	795.615	787.135
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	392	
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	(1.349)	624
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	889.834	882.935
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	884.237	916.466
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(707.656)	1.556.602
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	1.174.483	(484.399)
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	15.316	18.651
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi		

Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(2.565.258)	(6.113.572)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(2.083.115)	(5.022.718)
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(1.198.878)</b>	<b>(4.106.252)</b>
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	214.357	176.128
(Imposte sul reddito pagate)	(123.987)	(423.734)
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)	218.483	164.330
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	308.853	(83.276)
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA (A)</b>	<b>(890.025)</b>	<b>(4.189.528)</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali	(99.267)	(76.081)
(Investimenti)	80.327	103.513
Disinvestimenti	(179.594)	(179.594)
Immobilizzazioni immateriali	(6.552)	
(Investimenti)	(64.844)	(58.292)
Disinvestimenti	58.292	58.292
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		
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>(105.819)</b>	<b>(76.081)</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento (Decremento) debiti a breve verso banche	5.560	111.190
Accensione finanziamenti		1.046.834
(Rimborso finanziamenti)	(177.066)	
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	(79.979)	(2)
(Rimborso di capitale)		
Cessione (acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>	<b>(251.485)</b>	<b>1.158.022</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+-B+-C)</b>	<b>(1.247.329)</b>	<b>(3.107.587)</b>
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.934.910	7.042.497
Assegni		
Danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.934.910	7.042.497
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.687.581	3.934.910
Assegni		
Danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.687.581	3.934.910

Si fa presente in merito al rendiconto che l'importante variazione di CCN è relativo al pagamento di buona parte del debito che l'azienda aveva nei confronti della Regione Toscana per poco meno di 5.000.000 euro.

Per ciò che concerne la situazione reddituale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di redditività confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
ROE netto	0,00	0,00	0,03
ROE lordo	0,01	0,01	0,04
ROI	0,00	0,00	0,01
ROS	0,00	0,00	0,04

1) Il ROE (Return On Equity) è un indicatore di tipo reddituale, ed evidenzia la remuneratività del capitale investito proprio (risultato netto/mezzi propri). Tale indicatore, considerato il tipo di settore nel quale svolge la sua attività la Società, non può essere analizzato con i criteri standard. Infatti, ci si aspetterebbe un valore elevato ma considerato che l'attività prevalente della Società è quella di locazione di alloggi di ERP, sicuramente la mission aziendale non è avere un'alta remunerazione del capitale investito, con un utile elevato, ma aumentare l'offerta di alloggi, incrementando al massimo le opere di manutenzione sul patrimonio gestito.

2) Il ROI (Return On Investment) è un indice reddituale che contrappone l'utile operativo della gestione caratteristica al capitale investito nella gestione caratteristica, ovvero il patrimonio impiegato per lo svolgimento dell'attività tipica d'impresa (risultato operativo/capitale investito nella gestione caratteristica). Anche questo indicatore è pari allo 0 in quanto l'obbiettivo dell'azienda non è quello di produrre utili (eventualmente da redistribuire), ma re-impiegare le risorse ottenute nella manutenzione degli edifici per il loro futuro e più veloce possibile utilizzo.

3) Il ROS (Return On Sales) è un indice del rapporto tra il risultato operativo e i ricavi netti: esprime quindi la profittabilità operativa dell'azienda in relazione alle vendite effettuate. Permette di analizzare i margini che provengono dal business caratteristico (risultato operativo/fatturato). E' uno degli indici per la valutazione dell'efficienza di un'azienda, ma considerato il settore di intervento e le dinamiche tipiche del settore, non può essere considerato "determinante" per l'analisi dell'andamento della gestione.

#### **ANALISI QUALITATIVA: LA GESTIONE DEL PERSONALE**

Relativamente alla quantificazione delle Spese per il personale si fa espresso rimando alla relazione sulla gestione o alla nota integrativa, nei cui documenti sono esplicitate nel dettaglio

Di seguito sono riportati alcuni indicatori che si ritengono significativi per l'ambito e la natura delle attività svolte dall'Azienda: tali indici mostrano il trend di efficientamento.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Costi del personale / numero dei dipendenti (costo medio per dipendente)	€ 47.918 *	€ 44,933 *	€ 41.671
Costi del personale / Valore della produzione	16,63%	18,92 %	16,22%
Costo degli organi sociali / valore della produzione	0,67% ***	0,64 % **	0,63%

Costo degli organi sociali / numero alloggi gestiti	€ 11,19 ***	€ 9,47 **	€ 10,36
Costo del Personale / numero alloggi gestiti	€ 273,00	€ 277	€ 264
Numero alloggi gestiti / numero Dipendenti	176	170	158
Valore Produzione / numero Dipendenti	€ 291.900	€ 259.621	€ 256.832

\* al netto dell'importo appostato a fondo rischi

\*\* nel corso dell'esercizio sono è stato accantonato l'importo di € 21.600 corrispondente al compenso variabile del Presidente del CDA, previsto nell'avviso di selezione e fino ad oggi non erogato. L'importo avrebbe gravato interamente sul 2017 falsando di fatto la comparazione dei dati.

\*\*\* come nel 2017, anche nel 2018 è stato accantonato l'importo corrispondente al compenso variabile del Presidente del CdA, previsto nell'avviso di selezione e fino ad oggi non erogato.

L'analisi storica dei costi del personale è utile per avere una panoramica dell'incidenza degli stessi in relazione al totale dei costi di produzione effettuati dall'azienda ed il trend di riduzione. Questo permetterà un monitoraggio costante del valore anche alla luce delle direttive impartite dal LODE Livornese.

ANNO	COSTI COSTI PER IL PRODUZIONE		
	PERSONALE	(escl.amm.to acc.ti)	%
2011	2.949.111	11.771.740	25,05
2012	2.616.763	11.289.341	23,18
2013	2.449.969	10.409.129	23,54
2014	2.432.434	9.921.675	24,52
2015	2.260.577	9.938.333	22,75
2016	2.291.903	10.985.953	20,86
2017	2,408,385	10.638.701	22,64
2018	2,379,111	11,785,998	20,19

Nel periodo 2018 l'incidenza del personale segna una diminuzione rispetto all'anno precedente riportando un valore pari al 20,19% rappresentando un maggior efficientamento nella gestione dei costi di funzionamento aziendali.

Alla data del 01/01/2019 il personale in servizio presso la Società risulta essere così composto

CATEGORIA	NUMERO DIPENDENTI	RETRIBUZIONI FISSE ANNUE	MEDIA ANNUA RETRIBUZIONI FISSE
<b>DIRIGENTI</b>	2*	€ 165.698,48*	€ 55.232,83
<b>QUADRI</b>	3	€ 113.072,70	€ 37.690,90
<b>A</b>	14	€ 420.160,57	€ 30.011,47
<b>B</b>	29	€ 700.662,41	€ 24.160,77
<b>C</b>	1	€ 21.743,96	€ 21.743,96

<b>TOTALI</b>	<b>49</b>	<b>€ 1.421.338,12</b>
---------------	-----------	-----------------------

\*In origine i dirigenti erano 3 in quanto il direttore generale Massimiliano Lami, il cui compenso per l'anno 2018 è stato di 26.203,58 ed è inserito nell'importo delle retribuzioni, è cessato dalla carica in data 13/05/2018

### **ANALISI QUALITATIVA: LA GESTIONE DELLA MOROSITA'**

Una breve analisi afferente alla morosità sembra doverosa in quanto questa costituisce un elemento critico della gestione aziendale. Non ostante il susseguirsi di politiche, intraprese dall'azienda negli ultimi anni, a contrasto del fenomeno il valore assoluto del dato è in aumento: per questo si rende necessario lo stanziamento annuale di un fondo svalutazione crediti calcolato sulla base della tabella sotto riportata che evidenzia la percentuale di esigibilità dei crediti stratificata per anni, ed elaborata per un periodo temporale novennale (che da una analisi storica dell'inesigibilità dei crediti è risultato l'orizzonte temporale da prendere a riferimento).

#### Elaborazione 2018

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12/2018	%
fino al 2009				6.074.207,79	
2010	16.353.890,79	2.947.984,46	18,03%	1.318.658,54	<b>8,06%</b>
2011	15.965.984,85	2.923.818,60	18,31%	1.363.262,00	<b>8,54%</b>
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	1.753.506,01	<b>10,74%</b>
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	1.919.852,14	<b>12,46%</b>
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	2.092.537,21	<b>13,41%</b>
2015	14.941.258,17	3.734.279,82	24,99%	2.071.217,76	<b>13,86%</b>
2016	17.499.723,36	4.577.322,51	26,16%	3.032.932,64	<b>17,33%</b>
2017	17.413.940,27	4.012.841,45	23,04%	2.994.543,30	<b>17,20%</b>
2018	18.200.749,54			5.532.184,76	<b>30,40%</b>

Confrontandola con la gli stessi valori elaborati lo scorso anno si possono apprezzare le variazioni ed individuare il trend: è bene però tenere presente che, oltre alle politiche aziendali di contrasto al fenomeno, il dato è influenzato anche dalle annualità (cicliche) di acquisizione dei redditi, come nel caso del 2018 (che inevitabilmente si ripercuotono sui canoni sanzionatori), nonché da modifiche normative afferenti al calcolo delle indennità di mora.

#### Elaborazione 2017

ANNO	MONTE CAN. e SERV	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' 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	<b>6,98%</b>
2010	16.353.890,79	2.947.984,46	18,03%	1.372.568,03	<b>8,39%</b>
2011	15.965.984,85	2.923.818,60	18,31%	1.417.541,50	<b>8,88%</b>
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	1.824.038,06	<b>11,17%</b>

2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	1.997.865,11	<b>12,97%</b>
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	2.167.204,81	<b>13,89%</b>
2015	14.941.258,17	3.734.279,82	24,99%	2.169.096,40	<b>14,52%</b>
2016	17.499.723,36	4.577.322,51	26,16%	3.184.552,62	<b>18,20%</b>
2017	17.413.940,27			4.012.841,45	<b>23,04%</b>

L'aumento della percentuale di inesigibilità dei crediti pari a 1,08, con particolare attenzione a quella riferita ai crediti con 9 anni di vetustà (tasso riferito al 2010 nell'elaborazione 2018 e al 2009 nell'elaborazione 2017), è un indice da monitorare costantemente per valutare il rischio finanziario, cioè legato ad una possibile crisi di liquidità, dell'azienda.

### 6.3 MONITORAGGIO PERIODICO

L'organo amministrativo provvederà a redigere, anche in adempimento di quanto prescritto ex art. 147-*quater* del TUEL, con cadenza almeno semestrale (quindi in occasione dell'approvazione della situazione semestrale) un'apposita relazione avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma.

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi, sarà trasmessa all'organo di controllo e all'organo di revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'organo amministrativo che rilevi uno o più profili di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati formulerà gli indirizzi per la redazione di idoneo piano di risanamento recante i provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell'art. 14, co. 2, d.lgs. 175/2016.

L'organo amministrativo sarà tenuto a provvedere alla predisposizione del predetto piano di risanamento, in un arco temporale necessario a svilupparlo e comunque in un periodo di tempo congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della società, da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei soci.

## **7 RELAZIONE SUL MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE**

In adempimento al Programma di valutazione del rischio approvato dall'organo amministrativo con deliberazione in data 29/03/2018, si è proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31/12/2018, sono di seguito evidenziate.

Considerato la dimensione e le caratteristiche, nonché la struttura di *Governance* di cui l'azienda si è dotata, come meglio descritta nei capitoli che precedono, è possibile procedere alla valutazione complessiva, con particolare riferimento al rischio di crisi aziendale al 31/12/2018.

Tale rischio è valutato utilizzando gli strumenti di valutazione indicati al capitolo 6 del Programma elaborato ai sensi dell'art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016.

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci, dalle analisi di settore e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico;
- elaborazione di strumenti per la valutazione dei margini, degli indici, dei flussi;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai due precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

I primi due punti dell'elenco, per evitare una duplicazione di informazioni, sono esposti dettagliatamente nella Nota Integrativa al Bilancio e nella Relazione sulla Gestione, che si intendono ripresi integralmente.

In merito alla valutazione è possibile esprimere un giudizio complessivamente positivo per i seguenti motivi:

- gli indicatori di struttura evidenziano una situazione attuale solida in quanto le fonti di finanziamento sono adeguate, sia da un punto di vista quantitativo che qualitativo, a finanziare gli impieghi dell'azienda, mentre il trend rispetto ai due esercizi precedenti è in miglioramento;
- la liquidità appare anch'essa soddisfacente in quanto le passività a breve trovano piena copertura nell'attivo circolante avanzando oltre il 50% delle risorse, mentre il trend rispetto ai due esercizi precedenti è in crescita: segno di una situazione che al momento sembra scongiurare una crisi di liquidità;
- per quanto che riguarda la redditività non troviamo indici alti, ma pari o comunque tendenti allo zero, e ciò è perfettamente in linea con lo scopo della società che non è quello di produrre utili, ma di utilizzare tutte le risorse disponibili nella manutenzione del patrimonio gestito;
- la gestione del personale evidenzia una conduzione votata all'efficienza lavorativa seguendo un percorso migliorativo continuo sia in termini di minimizzazione dei costi che di definizione delle procedure operative e quindi di strutturazione organizzativa.
- La gestione della morosità invece presenta un andamento peggiorativo di poco più di 1 punto percentuale, dovuta non ad un peggioramento della massa creditrice, ma ad altri elementi legati a modifiche normative e annualità di raccolta dei redditi. Non è un

incremento preoccupante considerato l'andamento generale dell'azienda e l'impegno sempre maggiore nel combattere tale fenomeno.

In conclusione, i risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 175/2016 inducono l'organo amministrativo a ritenere che il rischio di crisi aziendale, sia finanziaria che economica, relativo alla società sia al momento **da escludere**.

Presidente del C.d.A.  
Arc. Vanessa Soriani

*LA SOTTOSCRITTA ARCH. VANESSA SORIANI CONSAPEVOLE DELLE RESPONSABILITA' PENALI PREVISTE IN CASO DI FALSA DICHIARAZIONE, ATTESTA AI SENSI DELL'ART.47 DEL DPR 445/2000 LA CORRISPONDENZA DEL PRESENTE DOCUMENTO A QUELLO CONSERVATO AGLI ATTI DELLA SOCIETA'.*

## CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

### Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2018

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2018 riporta un risultato positivo pari a Euro 57.711.

#### Introduzione

Casalp s.p.a. gestisce il patrimonio di proprietà dei Comuni della Provincia di Livorno in attuazione della legge regionale 77/98 e sulla base del Contratto di Servizio sottoscritto in data 28/12/2015. L'azienda si configura come erogatrice di un servizio sociale di interesse generale con una ridotta capacità di disporre del patrimonio in gestione e con una destinazione vincolata dell'utilizzo dei canoni da questo derivanti.

Il consiglio di amministrazione opera con un livello di autonomia limitato in conseguenza alle numerose leggi di settore che regolano gran parte delle attività specifiche e ai poteri demandati ai Soci per effetto del controllo analogo attribuito agli enti soci di un società in house providing.

L'azienda al 31/12/2018 gestiva:

- n. 8.606 alloggi di ERP di proprietà dei comuni del LODE Livornese
- n. 93 alloggi di proprietà di terzi
- n. 48 alloggi di proprietà della Società, a canone concordato
- n. 51 alloggi gestiti attraverso l'Agenzia per l'Affitto

I principali introiti della società (86,51% dei ricavi di bilancio) derivano dai canoni di locazione così come definiti e quantificati dalla legge 96/96, modificata dalla 41/2015, che tengono conto delle condizioni reddituali degli Assegnatari e non sono calcolati in base ad elementi di mercato.

Il canone medio mensile per alloggio, per l'Anno 2018, è stato di € 97,25.

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

Prendendo a riferimento i canoni di locazione E.R.P., il rapporto può essere così rappresentato:

il 32,66 % dei costi è da ricondurre a:

- 1,48 % fondi di accantonamento obbligatori
- 17,60 % canone concessorio
- 13,58 % imposte e tasse

mentre le altre voci più significative sono rappresentate dal:

- 20,96 % spese per il personale
- 32,46 % spese manutenzione
- 13,34 % svalutazione crediti

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

Facendo riferimento all'art. 24 comma 4, del Contratto di Servizio in vigore, che prevede la possibilità di graduale eliminazione del canone Concessorio, il L.o.d.e. nella seduta del 14/11/2017 ha ratificato l'importo del canone anche per le annualità 2016 e 2017 pari all'annualità 2014. Successivamente il Lode, nella

seduta del 29/11/2018, in occasione dell'approvazione del Bilancio preventivo per l'anno 2019, ha deliberato la diminuzione del 5% del canone Concessorio rispetto alle annualità 2014-2017, confermando tale riduzione anche per l'anno 2019. Ha rimandato a successiva delibera la quantificazione e le modalità di ulteriore graduale riduzione per gli anni a seguire.

Il bilancio 2018 è caratterizzato da un saldo operativo negativo di Euro 5.597, che seppur discostandosi dal risultato previsto lo conferma sostanzialmente (€ 93,685,13). Tutte le economie rilevate nei costi d'esercizio sono state destinate ad incrementare le disponibilità per la manutenzione ordinaria, il pronto intervento e il ripristino degli alloggi di risulta.

La Società ha provveduto ad inviare con cadenza semestrale, come previsto dal contratto di servizio all'art. 10 la lista dei casi di morosità al fine di consentire agli stessi comuni di individuare all'interno di tali liste gli assegnatari rispondenti alla casistica di "casi sociali" dei quali farsi carico e per i quali non è prevista la decadenza né l'applicazione delle indennità di mora.

Nel corso del 2018 pur avendo intrapreso un percorso con diversi Comuni non sono state ancora riconosciute ed identificate tali casistiche (tranne che per i Comuni di Castagneto e di Rosignano), per cui l'azienda ha ritenuto di continuare a trattenere in via prudenziale e cautelativa una parte del Canone Concessorio, pari al 5% degli importi bollettati anche per il 2017 al netto della quota annuale di accantonamento al fondo rischi su crediti, per ciascun comune; per un importo complessivo per gli anni 2015, 2016, 2017 di 1.964.971,02 Euro.

Inoltre rimane ancora da definire la quantificazione delle morosità sociali riferibili al periodo 2004 -2014, periodo di vigenza del precedente contratto.

Il debito verso i comuni al 31/12/2018, per canone concessorio, ammonta ad € 4.453.995,14. La Società ha comunicato e comunicherà ai Comuni gli importi della trattenuta operata anche per l'anno 2018 ed è in attesa di avviare incontri specifici al fine di definire la questione.

Al 31/12/2018 hanno provveduto ad individuare i "casi sociali" i comuni di Rosignano e Castagneto Carducci con un riconoscimento rispettivamente di € 20.000, in corso di compensazione e di € 1.311,25 già definiti, per un totale di € 21.311,25.

I debiti nei confronti della Regione Toscana, al 31 dicembre 2018 ammontano ad € 12.894.634,72 che riguardano:

- somme vincolate agli utilizzi ex art. 25 della Lg. 513/77, pari a € 10.171.594,86 di cui € 3.373.586 quale debito maturato dalla ex Ater al 31/03/2004;
- somme introitate dalla Società per cessione di alloggi ai sensi della Lg. 560/93 (prezzo e rate ammortamento) per € 1.111.416,12 al lordo della morosità sulle rate di ammortamento per cessioni rateali;
- eccedenze da canoni di locazione anni 2015 e 2016 per € 1.611.623.

La società durante il 2018 ha effettuato versamenti nei confronti della Regione Toscana per € 5.872.930,87. Inoltre ha effettuato versamenti ai Comuni Soci a titolo di canone concessorio pari a € 700.000 ed ha compensato ulteriori € 374.416,31 con crediti vantati dalla Società nei confronti dei Comuni stessi.

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 Maggio 2018. In data 27/06/2018 la Presidente ha sottoposto al Lode la bozza di avviso di selezione predisposta dagli uffici, che è stata condivisa in quella sede. L'avviso è stato poi approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 24/07/2018 e pubblicato in data 27/08/2018. Sono pervenute due domande delle quali solamente una accoglibile.

Da un esame successivo, effettuato dalla Commissione esaminatrice nella prima seduta è emerso che anche l'unico candidato ammesso non era in possesso dei requisiti prescritti dal bando.

Il Consiglio di Amministrazione preso atto dei risultati della procedura ha ritenuto di avviare un processo di revisione dell'avviso di selezione in modo da ottenere una maggiore partecipazione. Le modifiche saranno oggetto di discussione nel corso di una prossima riunione del LODE.

In applicazione del D.Lgs. 175/2016, la Società ha provveduto 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 con una spesa

complessiva di € 6.100 annui con una durata di incarico di tre esercizi.

Nell'ambito della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza nel corso del 2018, anche in relazione alle indicazioni contenute nel MOG integrato con le misure di prevenzione della Corruzione, oltre agli adempimenti espressamente previsti dalla legge, integrazione del MOG con le misure di prevenzione della corruzione, approvato a CDA e pubblicazione della Relazione annuale 2017 del RPCT, sono state effettuate le seguenti attività:

#### **Misure specifiche:**

- comunicazione informativa inviata ad utenti e fornitori in relazione alla possibilità di effettuare segnalazione di eventi corruttivi di cui siano venuti a conoscenza (whistleblowing);
- approvazione Programma triennale dei lavori;
- approvazione del regolamento relativo ai processi interni di gestione delle gare, compreso la formazione delle commissioni ed i seggi di gara;
- adozione e pubblicazione registro degli accessi, semplice e generalizzato;
- trasmissione al RPCT di tutte le decisioni relative alla necessità dell'approvvigionamento, alle modalità di svolgimento della gara, ai requisiti richiesti per la partecipazione, agli elementi oggetto di valutazione nel caso di OEV, alla valutazione delle anomalie ed a tutti gli atti relativi alle modifiche contrattuali nel corso dell'esecuzione delle opere;
- prosecuzione dei controlli periodici a campione su interventi di manutenzione e avvio di quelli sugli atti modificativi delle posizioni degli utenti.
- attivazione dei contratti quadro per l'assegnazione dei lavori di manutenzione.

#### **Trasparenza:**

- pubblicazione dati richiesti dalla Legge 190/2012 e comunicazione all'ANAC dell'URL di pubblicazione;
- predisposizione, in collaborazione all'Organismo equivalente a quello interno di valutazione, del report di controllo sulla corretta pubblicazione dei dati ex D.Lgs. 33/2013.;
- pubblicazione del report;
- predisposizione scadenziario degli obblighi di pubblicazione;
- assunzione decisione del RPCT su obblighi normativi di pubblicazione, tempistiche e responsabili della pubblicazione. Decisione trasmessa a Comitato di Direzione ed Organismo analogo a quello interno di valutazione;
- acquisto piattaforma P.A.T. per gestione delle pubblicazioni;
- popolamento degli archivi P.A.T. (passaggio a regime previsto per 1 maggio 2019).

#### **Formazione:**

- intervento formativo del RPCT al Comitato di Direzione su "Politiche, programmi e strumenti per la Prevenzione della Corruzione". Il corso è stato replicato dai responsabili delle strutture aziendali verso il personale loro assegnato, nei mesi di gennaio e febbraio 2018;
- partecipazione di 4 dipendenti al corso organizzato da TIFORMA su "nuove Linee Guida ANAC per Società Pubbliche";
- intervento formativo del RPCT al Comitato di Direzione su "Misure specifiche per la prevenzione della corruzione";
- intervento formativo dei responsabili delle strutture aziendali verso il personale loro assegnato, su "Misure specifiche per la prevenzione della corruzione";
- intervento formativo del RPCT al Comitato di Direzione su "Reati contemplati dalla normativa anticorruzione";
- intervento formativo dei responsabili delle strutture aziendali verso il personale loro assegnato, su "Reati contemplati dalla normativa anticorruzione".

**Sintesi del bilancio (dati in Euro)**

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
<b>Ricavi</b>	14.298.252	12.685.994	14.107.657
<b>Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)</b>	(388.382)	(428.298)	88.380
<b>Reddito operativo (Ebit)</b>	(5.597)	33.531	567.711
<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>	57.711	57.741	447.211
<b>Attività fisse</b>	27.941.842	29.054.438	31.859.589
<b>Patrimonio netto complessivo</b>	16.224.168	16.246.436	16.188.697
<b>Posizione finanziaria netta</b>	679.289	1.755.504	6.021.115

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
valore della produzione	14.303.088	12.730.674	14.125.767
margine operativo lordo	(388.382)	(428.298)	88.380
Risultato prima delle imposte	208.760	209.659	698.585

Si rileva un valore della produzione più elevato negli esercizi 2016 e 2018 rispetto all'anno 2017 in quanto in questi due esercizi ha avuto luogo il ricalcolo dei canoni conseguente all'anagrafe dell'utenza. Solo in queste occasioni si rilevano gli aumenti reddituali degli utenti in quanto non esistono alcun obbligo a loro carico di comunicazione in aumento se non quello previsto ogni due anni con l'anagrafe citata.

**Principali dati economici**

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

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Ricavi netti	13.119.852	11.437.030	1.682.822
Costi esterni	11.129.123	9.456.942	1.672.181
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>1.990.729</b>	<b>1.980.088</b>	<b>10.641</b>
Costo del lavoro	2.379.111	2.408.386	(29.275)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>(388.382)</b>	<b>(428.298)</b>	<b>39.916</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	795.615	787.135	8.480
<b>Risultato Operativo</b>	<b>(1.183.997)</b>	<b>(1.215.433)</b>	<b>31.436</b>
Proventi non caratteristici	1.178.400	1.248.964	(70.564)

Proventi e oneri finanziari	214.357	176.128	38.229
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>208.760</b>	<b>209.659</b>	<b>(899)</b>
Rivalutazioni e svalutazioni			
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>208.760</b>	<b>209.659</b>	<b>(899)</b>
Imposte sul reddito	151.049	151.918	(869)
<b>Risultato netto</b>	<b>57.711</b>	<b>57.741</b>	<b>(30)</b>

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

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

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
ROE netto	0,00	0,00	0,03
ROE lordo	0,01	0,01	0,04
ROI	0,00	0,00	0,01
ROS	0,00	0,00	0,04

**ROE** = Risultato netto/mezzi propri

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

**ROI** = Risultato Operativo/Capitale Investito nella gestione caratteristica

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

**ROS** = Risultato Operativo /Fatturato

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

**Gli indici sono allineati tendenzialmente allo 0 in quanto la Società nel corso del 2018 ha prodotto un risultato di esercizio, seppur positivo, ma di entità irrilevante, avendo utilizzato tutte le risorse disponibili nella manutenzione del patrimonio gestito.**

#### Il controllo di gestione per centri di costo.

Anche per l'anno 2018, è stato elaborato il riepilogo per centri di costo che oltre a rendicontare la gestione dell'E.r.p. per centri di costo riferito a ciascun Comune della Provincia (vedi apposita documentazione allegata al bilancio), rappresenta come le varie attività della Società hanno generato o assorbito risorse.

Ne deriva un risultato finale pari a € 57.711 (utile d'esercizio) che è così composto:

AMBITO DI RISULTATO	EURO
Gestione degli alloggi di Erp	-5.887

Gestione degli immobili extra Erp (principalmente fondi commerciali)	846.203
Interventi edilizi	-547.856
Interventi di Manutenzione Straordinaria	-131.616
Altri interventi di nuove costruzioni extra erp	19.905
gestione finanziaria	-73.904
Agenzia dell'affitto	-50.071
Gestione degli alloggi della Provincia di Livorno	-10.835

### Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	18.608	26.517	(7.909)
Immobilizzazioni materiali nette	23.409.442	24.091.329	(681.887)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	4.458.095	4.880.503	(411.692)
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>27.886.145</b>	<b>28.998.349</b>	<b>(1.101.488)</b>
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	21.154.271	19.777.977	1.376.294
Altri crediti	10.052.072	12.074.705	(2.022.392)
Ratei e risconti attivi	128.167	143.483	(15.316)
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>31.335.510</b>	<b>31.996.165</b>	<b>(661.414)</b>
Debiti verso fornitori	4.384.157	3.210.674	1.173.724
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	259.091	194.145	75.662
Altri debiti	15.881.077	19.375.905	(3.539.433)
Ratei e risconti passivi			
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>20.525.325</b>	<b>22.780.724</b>	<b>(2.290.047)</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>10.810.185</b>	<b>9.215.441</b>	<b>1.628.633</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.176.116	1.125.145	50.971
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	21.975.335	22.597.713	(577.773)
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>23.151.451</b>	<b>23.722.858</b>	<b>(526.802)</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>15.544.879</b>	<b>14.490.932</b>	<b>1.053.947</b>

Patrimonio netto	(16.224.168)	(16.246.436)	22.268
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(1.840.156)	(2.016.830)	176.674
Posizione finanziaria netta a breve termine	2.519.445	3.772.334	(1.252.889)
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(15.544.879)</b>	<b>(14.490.932)</b>	<b>(1.053.947)</b>

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

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

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Margine primario di struttura	(11.169.384)	(12.451.127)	(15.440.092)
Quoziente primario di struttura	0,59	0,57	0,51
Margine secondario di struttura	13.877.920	13.344.650	8.485.789
Quoziente secondario di struttura	1,51	1,47	1,27

### Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2018, era la seguente (in Euro):

	31/12/2018	31/12/2017	Variazione
Depositi bancari	2.687.581	3.934.910	(1.247.329)
Denaro e altri valori in cassa			
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>2.687.581</b>	<b>3.934.910</b>	<b>(1.247.329)</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	168.136	162.576	5.560
Crediti finanziari			
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>168.136</b>	<b>162.576</b>	<b>5.560</b>

<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>2.519.445</b>	<b>3.772.334</b>	<b>(1.252.889)</b>
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	1.895.853	2.072.919	(177.066)
Crediti finanziari	(55.697)	(56.089)	392
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(1.840.156)</b>	<b>(2.016.830)</b>	<b>176.674</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>679.289</b>	<b>1.755.504</b>	<b>(1.076.215)</b>

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

	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Liquidità primaria	1,64	1,57	1,28
Liquidità secondaria	1,64	1,57	1,28
Indebitamento	2,73	2,93	3,21
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,45	1,42	1,24

L'indice di liquidità primaria è pari a 1,64, la situazione finanziaria della società è da considerarsi buona rispetto all'anno precedente.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,64. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento è pari a 2,73 e si è lievemente ridotto rispetto all'anno precedente (era 2,93)

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,45, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. I mezzi propri unitamente ai debiti consolidati sono da considerarsi di ammontare appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. Anche tale indice mostra un sostanziale miglioramento rispetto all'anno precedente.

**Indicatori non finanziari di risultato**

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

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
Costi del personale / numero dei dipendenti (costo medio per dipendente)	€ 47.918 *	€ 44,933 *	€ 41.671
Costi del personale / Valore della produzione	16,63%	18,92 %	16,22%
Costo degli organi sociali / valore della produzione	0,67% ***	0,64 % **	0,63%
Costo degli organi sociali / numero alloggi gestiti	€ 11,19 ***	€ 9,47 **	€ 10,36
Costo del Personale / numero alloggi gestiti	€ 273,00	€ 277	€ 264
Numero alloggi gestiti / numero Dipendenti	176	170	158
Valore Produzione / numero Dipendenti	€ 291.900	€ 259.621	€ 256.832

\* al netto dell'importo appostato a fondo rischi

\*\* nel corso dell'esercizio sono è stato accantonato l'importo di € 21.600 corrispondente al compenso variabile del Presidente del CDA, previsto nell'avviso di selezione e fino ad oggi non erogato. L'importo avrebbe gravato interamente sul 2017 falsando di fatto la comparazione dei dati.

\*\*\* come nel 2017, anche nel 2018 è stato accantonato l'importo corrispondente al compenso variabile del Presidente del CdA, previsto nell'avviso di selezione e fino ad oggi non erogato.

Si rimanda alla relazione sul governo societario per una comparazione con i dati delle altre Società che gestiscono l'E.R.P. in Toscana.

**Situazione fiscale**

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

Sono stati interamente versati gli acconti relativi all'esercizio 2018.

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

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

**Andamento della gestione****Personale**

In attuazione dell'art.16 della legge 7 agosto 2015, n. 124 "Deleghe al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche" (cd. legge Madia) è stato emanato il decreto legislativo 19 agosto 2016, n.175 "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica".

La disciplina in tema di politiche di gestione del personale delle società a controllo pubblico è ora contenuta nell'art. 19 del citato Testo Unico che al comma 5 statuisce che "Le amministrazioni pubbliche socie fissano, con propri provvedimenti, obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale, delle società controllate, anche attraverso il contenimento degli oneri contrattuali e delle assunzioni di personale e tenuto conto di quanto stabilito all'articolo 25, ovvero delle eventuali disposizioni che stabiliscono, a loro carico divieti o limitazioni alle assunzioni di personale".

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

A seguito dell'evoluzione normativa che ha introdotto per tutte le società controllate limiti, non già di mera

riduzione delle spese di personale, ma di contenimento della più ampia categoria delle spese di funzionamento da attuarsi mediante provvedimenti deliberati dalle amministrazioni pubbliche controllanti, il LODE Livornese, nella seduta del 16 giugno 2017, ha per la prima volta espresso l'atto d'indirizzo nei confronti della Società riferito all'anno 2017.

Con tale atto il LODE al fine di definire gli obiettivi di razionalizzazione e di contenimento dei costi di funzionamento della Società, ha dato all'Azienda un "primo obiettivo", "a carattere generale" consistente nel raggiungimento di un'incidenza delle Spese di Funzionamento sul Costo della Produzione pari o inferiore, nel 2017, al 50,85%, all'interno del quale rapporto la spesa del personale risulta essere un elemento di notevole incidenza.

Nell'atto di indirizzo per il biennio 2018/2019 il LODE ha riproposto lo schema adottato nel precedente atto, dove era stato individuato in 50,85% il valore massimo che doveva assumere per l'anno 2017 il rapporto tra le così dette "spese di funzionamento" ed il "costo della produzione".

In particolare (rif.to comma 557 quater L. 296/2006) è stato assunto quale parametro di riferimento nell'ambito della programmazione dei fabbisogni di personale, il contenimento delle spese di personale con riferimento al valore medio del triennio precedente alla data di entrata in vigore della presente disposizione (cioè gli anni 2011/2012/2013).

Da un'analisi storica delle spese per il personale si rileva che le stesse, per il triennio in parola, risultano:

esercizio 2011	€ 2.949.101
esercizio 2012	€ 2.616.763
esercizio 2013	€ 2.449.969

per una media quindi annuale di € 2.671.944, importo che viene assunto come riferimento nella valutazione della riduzione delle spese di personale.

La spesa nel suo complesso risulta per l'anno 2018 di Euro 2.379.111.

ANNO	COSTI PER IL PERSONALE	COSTI PRODUZIONE (escl.amm.to e acc.ti)	%
2011	2.949.111	11.771.740	25,05
2012	2.616.763	11.289.341	23,18
2013	2.449.969	10.409.129	23,54
2014	2.432.434	9.921.675	24,52
2015	2.260.577	9.938.333	22,75
2016	2.291.903	10.985.953	20,86
2017	2,408,385	10.638.701	22,64
2018	2,379,111	11,785,998	20,19

Le **SPESE DEL PERSONALE**, Punto 9) Voce B dei Costi della produzione ammontano ad **€ 2.379.111** , e sono così composte:

a) Salari e stipendi	€	1.725.671
b) Oneri Sociali	€	465.515
c) TFR	€	125.377
d) Altri Costi(polizze assicurative al personale, buoni pasto)	€	62,548
Si rammenta che alla voce B12 è statp effettuato un accantonamento al F.do rischi	€	212.648

Pur confermando quindi un sostanziale contenimento dei costi del personale rispetto alla spesa media del triennio 2011/2013, valore assunto come riferimento in analogia ai commi 555 e 557 quater L. 296/2006 come modificato da Legge n° 114 del 11/08/2014 (Euro 2.671.944), è doveroso segnalare che il risultato d'esercizio è stato influenzato dalla presenza della figura del Direttore Generale per quattro mesi e mezzo (il cui costo annuo è pari a 112.000 Euro), nonché dall'accantonamento al fondo rischi di un importo stimato in € 212.648, che la Società potrebbe trovarsi a sostenere in caso di soccombenza della causa con l'Inps per il pagamento delle contribuzioni minori, in quanto, seppur vittoriosa nella sentenza d'appello, la Corte di Cassazione, con sentenza del 25/02/2019, ha annullato la precedente delibera rinviando alla Corte d'Appello la riesamina del caso.

Sulla base della sottoscrizione nel mese di dicembre 2016 del pre-accordo sindacale, il 18/04/2017 è stato sottoscritto il nuovo contratto integrativo di secondo livello, di durata triennale e con validità dal 01/01/2017, che stabilisce una nuova modalità di erogazione del fondo incentivante ai dipendenti ispirata a logiche meritocratiche e che prevede una riduzione sostanziale dello stesso fondo, attua politiche del personale.

I risultati complessivi di tali economie si sono concretizzati nel 2018, anno di prima erogazione del fondo definito dal nuovo accordo. Nel corso del 2018 è continuato il percorso dei passaggi di livello sempre sulla base dei contenuti dell'accordo sindacale per attuare la riorganizzazione prevista dall'organigramma aziendale, in particolare, con selezione interna, sono state individuate due figure di Quadro.

Nel secondo semestre del 2018 la Società ha dato corso alle selezioni pubbliche per l'assunzione a tempo indeterminato di due figure di livello A3, una profilo informatico e una profilo impiantista e ad una figura di livello Q2 profilo Contabile. Nel mese di febbraio 2019 la Società ha proceduto all'assunzione dell'Ingegnere Informatico e del Quadro contabile. La selezione per l'assunzione dell'ingegnere impiantista invece ha avuto esito negativo per questo la società nel mese di febbraio u.s. ha bandito un nuovo avviso.

Nel corso del 2018 è stato eliminato il rischio di probabile soccombenza in una causa di lavoro, dopo che un dipendente nel corso del 2017 aveva richiesto di valutare la congruità del proprio inquadramento contrattuale rispetto alle mansioni ricoperte dallo stesso fin dal 2006. Come deciso dal consiglio, dopo aver acquisito una consulenza da un legale, è stato sottoscritto un atto transattivo, che ha attribuito la qualifica dirigenziale al dipendente, con decorrenza dal 01/01/2018, con riconoscimento dell'anzianità superiore a sette anni e con la rinuncia da parte dello stesso ad ogni azione di rivalsa.

Nel primo semestre 2019 sarà avviata una selezione pubblica riservata alle categorie protette per l'assunzione a tempo indeterminato di una figura di livello B3 profilo contabile, in considerazione del prossimo pensionamento di un dipendente disabile.

## **Strumenti**

Come più volte riferito nelle precedenti Relazioni l'Azienda a partire dal 2015 ha attivato un percorso di aggiornamento delle dotazioni informatiche, principali strumenti per lo svolgimento delle attività della stessa, in conseguenza dello studio delle principali criticità che ha evidenziato la presenza di un sistema vetusto ed incapace di rispondere alle esigenze basilari e di comunicare ed interagire con i maggiori enti di riferimento.

L'intervento in particolare ha come obiettivo quello di disporre di tecnologie e programmi adeguati, aggiornabili e flessibili per allineare il sistema informatico dell'edilizia residenziale pubblica ai sistemi di gestione dei Comuni, della Regione e degli enti di riferimento con cui l'Azienda ha l'obbligo di scambiare dati e informazioni (Agenzia delle Entrate, ecc.), e non per ultimo con la necessità di migliorare ed adeguare alle modifiche normative in merito alla trasparenza e pubblicazione dei dati. Il programma è proseguito con scostamenti sulla baseline iniziale, dovuti principalmente alla mancanza di una professionalità specifica, in sostituzione del responsabile del ced cessato dal servizio nel corso del 2015. In aggiunta all'attività svolta fino al 2017 (realizzazione della rete LAN, installazione degli apparati attivi nel CED -Firewall, Server, switch) è stato completato l'approvvigionamento dei monitor e dei PC. Nel mese di Maggio del 2018 il CDA, in attuazione di quanto previsto dall'art.17 del Codice dell'Amministrazione Digitale, ha conferito al Dirigente Tecnico, Arch. De Luca, il ruolo di Responsabile per la Transizione al Digitale. L'Arch. De Luca, nella propria relazione annuale, ha tracciato il percorso e le attività da intraprendere per consentire l'attuazione di quanto previsto dal C.A.D., a partire dalla costituzione dell'Ufficio per la Transizione al digitale, composto da dipendenti con adeguate competenze tecnologiche, informatica giuridica e manageriali. A questo scopo è divenuto necessario dare attuazione alle previsioni del Piano Occupazionale approvato dal CDA il 27/02/2018 che prevede, fra l'altro, l'assunzione di un dipendente di Area A, Livello A3 con profilo informatico. Il Bando per la selezione è stato pubblicato in data 21/09/2018 e la procedura si è completata

nel mese di gennaio 2019, con l'entrata in servizio del dipendente il 18/02/2019. Con queste premesse nel corso del 2019 sarà possibile costituire l'Ufficio per la transizione al digitale completo di tutte le competenze previste e terminare il percorso di migrazione dei Sistemi informativi con il passaggio in produzione di tutti gli strumenti hardware e software acquisiti finora. Nel mese di Ottobre 2018 è stato disposto l'acquisto in riuso del programma Portale Amministrazione Trasparente (P.A.T.) per la pubblicazione dei dati previsti dal Dlgs. 33/2013 in materia di trasparenza. Tale strumento è stato popolato a partire dal mese di novembre 2018 e diverrà operativo nel mese di maggio 2019.

## Morosità

Nel corso del 2018, in seguito ai solleciti inviati durante l'anno precedente, sono state portate avanti le politiche del recupero dei crediti attraverso le ingiunzioni fiscali. Di seguito per una visione più completa si riporta lo stato dell'arte a chiusura di bilancio delle attività di recupero prevalentemente attraverso Ingiunzioni Fiscali intraprese negli anni precedenti fino al 2017.

tranche	affidati	ingiunti	importo ingiunto	debito 31/12/2018	recuperato	incidenza
1	95	94	608.863	395.636	213.227	35,02%
2	150	150	1.652.215	1.202.680	449.535	27,21%
3	335	314	3.644.973	2.809.775	835.198	22,91%
4	563	562	1.425.190	1.208.083	217.107	15,23%
			<b>7.331.240</b>	<b>5.616.174</b>	<b>1.715.067</b>	<b>23,39%</b>
			<i>Importo recuperato</i>	1.715.067		
			<i>Incidenza del recupero</i>	23,39%		

Anche per il 2018 la società ha continuato ad applicare l'apposito regolamento per la sottoscrizione dei piani di rientro che applica modalità differenziate in considerazione della fascia di Reddito di appartenenza del nucleo familiare.

Con la volontà di ottimizzare tale attività è stato previsto un obiettivo specifico all'interno del P.D.O. 2018 che ha visto il coinvolgimento di 20 dipendenti, al fine di seguire l'andamento delle pratiche affidate negli anni precedenti, valutare l'attivazione di nuove procedure di recupero, incentivare la sottoscrizione di piani di recupero ed monitorare l'andamento della morosità corrente.

La società ha predisposto ed inviato a ciascun Comune Socio, come previsto dal Contratto di Servizio, l'elenco dei soggetti inadempienti nel pagamento del canone di locazione, da più di sei mensilità, perché gli stessi potessero dar seguito all'avvio delle procedure di decadenza.

A Dicembre 2018 sostanzialmente non risultano essere state avviate da parte dei comuni le procedure di decadenza nei confronti degli utenti presenti negli elenchi inviati. Tale condizione, non solo ha impedito di fatto di arrivare alla liberazione di alloggi e al loro rientro in possesso e in disponibilità alle graduatorie dei Comuni, ma ha fatto sì che non si interrompesse l'aumento della condizione di morosità dei soggetti interessati.

Ciò ha indebolito l'azione intrapresa dall'Azienda per il recupero e la credibilità stessa del progetto nel suo complesso.

Al 31/12/2018 i crediti verso utenti relativi a canoni ed accessori emessi e non pagati risultano essere pari ad € 27.726.648 che di seguito si dettagliano in modo da riconciliarli con la tabella della morosità inserita nella nota integrativa:

- 27.726,648 € Crediti per canoni ed accessori iscritti in bilancio al 31/12/2018
- 369.794 € Attualizzazione crediti OIC (Costo ammortizzato)
- 341.800 € Svalutazione da contabilizzare nel programma della bollettazione nel 2019
- 102.470 € Provincia di Livorno
- - 138.877 € Crediti per rate ammortamento non di competenza E.R.P
- - 110.021 € Crediti per recupero spese Legali che saranno addebitate nel 2019 (ma di competenza 2018)
- - 138.914 € Crediti presenti ante 1984 e crediti da bollettare

**Totale 28.152.900 € Uguale morosità al 31/12/2018**

La morosità così evidenziata può essere ricondotta a:

- € 15.775.621 a canoni di locazione di alloggi
- € 9.497.929 a quote accessorie al canone (es: servizi condominiali, registro, ecc)
- € 2.023.999 a canoni e servizi per locali ad uso diverso dall'abitazione
- € 835.969 per rate amm.to e quote accessorie di alloggi ceduti
- € 19.382 a canoni alloggi ERP Provincia

#### MOROSITA' al 31/12/2018

Anno	Monte canoni e servizi	Morosità al 31/12 dell'anno di riferimento	%	Morosità al 31/12/2018	%	Morosità al 31/12/2017	Recupero nel corso del 2018
fino al 2009				€ 6.074.208		€ 6.314.792	€ 240.584
2010	€ 16.353.891	€ 2.947.984	18,03 %	€ 1.318.659	8,06 %	€ 1.372.568	€ 53.909
2011	€ 15.965.985	€ 2.923.819	18,31 %	€ 1.363.262	8,54 %	€ 1.417.542	€ 54.280
2012	€ 16.330.622	€ 3.495.388	21,40 %	€ 1.753.506	10,74 %	€ 1.824.038	€ 70.532
2013	€ 15.404.068	€ 3.573.846	23,20 %	€ 1.919.852	12,46 %	€ 1.997.865	€ 78.013
2014	€ 15.606.308	€ 3.700.520	23,71 %	€ 2.092.537	13,41 %	€ 2.167.205	€ 74.668
2015	€ 14.941.258	€ 3.734.280	24,99 %	€ 2.071.218	13,86 %	€ 2.169.096	€ 97.879
2016	€ 17.499.723	€ 4.577.323	26,16 %	€ 3.032.933	17,33 %	€ 3.184.553	€ 151.620
2017	€ 17.413.940	€ 4.012.841	23,04 %	€ 2.994.543	17,20 %	€ 4.012.841	€ 1.018.298
2018	€ 18.200.750			€ 5.532.185	30,40 %		
				<b>€ 28.152.902</b>			<b>€ 1.839.782</b>

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

Fascia di canone	Reddito lordo	Reddito convenzionale	Nuclei	Debito
A (Canone Sociale)	Da 0 € a 6.524,44 €	da 0 € a 3.914,66 €	914	€ 4.917000
B (Canone Sociale)	Da 16 € a 13.048 €	Da 0 € a 7.807,80 €	756	€ 3.538000
C (Canone Protetto)	da 0 € a 29.117,36 €	da 0 € a 15.995,18 €	1045	€ 4.665343
D (Canone Protetto)	Da 18.456 € a 52.074 €	Da 16.015,20 € a 27.887,54 €	338	€ 1.667.289
E (Canone Massimo)	Da 29.940 € a 132.725 €	Da 28.130,11 € a 77.776,07 €	52	€ 218.000
K (Canone Sanzionatorio)	assegnatari non in regola con le autocertificazioni dei redditi		222	€ 3.687475
X (Indennità di Occupazione)	occupanti senza titolo		235	€ 2.828380
			<b>3562</b>	<b>€ 21.520.718</b>

La tabella riporta la morosità contabile degli assegnatari ERP attivi al 31/12/2018, prendendo in esame le emissioni fino a Novembre 2018, e contiene le posizioni che hanno un debito complessivo superiore ad € 10,00.

Approfondimento specifico è necessario dedicarlo ai canoni sanzionatori e alla morosità da essi derivante. Per canone sanzionatorio o canone K, si intende il canone calcolato come da ex art 27 LRT 96/96, che deve corrispondere il nucleo familiare che non produce la situazione reddituale in seguito all'accertamento periodico.

Nel corso del 2017 l'Azienda ha provveduto a effettuare la raccolta dei redditi tramite un progetto speciale di collaborazione con i Caf presenti sul territorio. Tale progetto, molto apprezzato dall'utenza, dato l'alto livello di capillarità sul territorio, ha tuttavia raggiunto un livello di efficacia assai minore delle modalità precedenti. Con la gestione diretta di acquisizione l'Azienda infatti negli altri anni precedenti era riuscita a acquisire la quasi totalità della documentazione necessaria, abbattendo sensibilmente l'incidenza dei canoni sanzionatori sul bilancio.

A conclusione della raccolta del 2017 restavano da acquisire ancora 1.281 profili; nel 2018 è stata prima attivata una campagna di informazione e comunicazione che ha ridotto nel primo semestre tale numero a 600 profili, poi grazie ad una capillare attività di raccolta a domicilio e sensibilizzazione degli utenti, anche attraverso il supporto dei Comuni e del Servizio Sociale territoriale, è stato abbattuto il numero dei dati reddituali mancanti giungendo a fine anno a poco più di 200.

Il numero così elevato e il tempo che si è reso necessario per il recupero della documentazione ha fatto sì che nel corso del 2018 siano stati bollettati canoni sanzionatori per € 2.212.574,13 che al 31 dicembre dell'anno hanno dato luogo ad una morosità di € 1.832.320,05 molto superiore alla stessa fattispecie degli anni precedenti.

Per quanto attiene alla erogazione del contributo di cui all'articolo 32 bis della LRT 96/96 così come modificata dalla LRT 41/2015, nel corso dell'anno 2018, in prosecuzione delle attività intraprese nell'anno precedente, sono state raccolte le domande ed è stata approvata la graduatoria definitiva. Si è provveduto come previsto a erogare la quota parte spettante agli assegnatari del contributo in 12 rate, dal mese di Agosto 2018, in una specifica voce di rimborso. Il contributo erogato nel 2018, volto a concorrere al pagamento delle quote per servizi comuni, nei confronti degli assegnatari degli alloggi in particolari situazioni di disagio economico (dovuto principalmente a malattie e stati di disoccupazione) per un importo complessivo di € 355.307,05, corrisponde ai fondi accantonati fino al 2016.

Al 31/12/2018 sono andate in erogazione nelle bollette degli utenti assegnatari del contributo € 58.901, la rimanente parte terminerà la sua erogazione nel corso del 2019 fino all'esaurimento del fondo.

Rimangono da erogare attraverso nuova graduatoria gli importi corrispondenti all'anno 2017 di € 47.889 e dell'anno 2018 di € 56.108.

### Gestione patrimonio della Società

L'Azienda è proprietaria di beni immobili per un valore iscritto in Bilancio pari a Euro 29.722.638, rappresentati da:

Aree urbane	€	236.180
Aree a parcheggio	€	165.832
Fondi Commerciali e magazzini	€	17.396.612
Sede Aziendale	€	3.220.766
Immobili in proprietà	€	7.808.013
Immobilizzazioni in corso	€	895.235

I proventi per l'anno 2018 riferiti a tali proprietà ammontano a Euro 930.859

Relativamente ai fondi commerciali, n. 5 sono stati locati a seguito di procedure di evidenza pubblica che hanno visto la pubblicazione di manifestazioni di interesse rivolte alla collettività. Tali fondi si sono resi disponibili in corso d'anno e sono stati locati ad un canone medio di circa € 260,00. Aspetto di novità che si è introdotto è lo studio di una nuova tipologia di manifestazione di interesse volta a locare fondi commerciali aventi difformità di carattere urbanistico-catastale, con accollo dei necessari adeguamenti in capo al soggetto conduttore del fondo a scomputo sulle mensilità di canone di locazione. L'attività sarà attuata nel corso del 2019.

### Gestione rapporto con utenza

L'anno 2018 ha contato n. 10.079 contatti con l'utenza, di cui n. 6.587 avvenuti direttamente allo sportello e n. 3.492 rilevati telefonicamente su tutto il territorio dei Comuni della Provincia. L'anno in questione è il primo

periodo in cui il monitoraggio dei contatti ha funzionato a regime (dopo la fase di sperimentazione), costituendo per l'Azienda un prezioso ed importante strumento per migliorare il servizio reso nei confronti dell'utenza.

L'attività di gestione condominiale svolta ha portato alla conclusione dei conguagli relativi alle spese degli anni 2015-2016 e sono state gettate le basi per l'inizio dell'attività di conguaglio delle spese per l'anno 2017. Si sono elaborati n. 498 conguagli per l'anno 2015 e n. 495 per l'anno 2016. E' proseguita l'attività ordinaria di svolgimento delle assemblee per gli edifici amministrati dall'Azienda.

Una particolare attenzione è stata rivolta ad impostare in modo più strutturato la posizione dell'Azienda verso le richieste di pagamento di somme provenienti dagli amministratori terzi. Si è studiata ed attuata già in alcuni casi, una strategia di opposizione in sede giudiziaria qualora le pretese degli amministratori terzi siano fondate su presupposti ritenuti dall'Azienda non giuridicamente validi (secondo lo studio eseguito sul rapporto di specialità tra la normativa regionale e quella nazionale). L'Azienda ha agito su due fronti: da un lato instaurando procedimenti giudiziari di opposizione a provvedimenti di ingiunzione al pagamento di somme, dall'altro lato progettando una campagna informativa di sensibilizzazione dei soggetti amministratori terzi alla particolarità della disciplina applicabile all'Azienda in virtù della sua natura.

Nel corso dell'anno sono stati stipulati oltre 200 nuovi contratti di locazione, di cui 100 riferiti alla consegna dei nuovi alloggi nei quartieri Corea e Shangay nel periodo di luglio ed ottobre.

## **PATRIMONIO**

### **Edifici Consegnati nel 2018**

LIVORNO, **60 ALLOGGI** QUARTIERE SHANGAY  
 CECINA, **7 ALLOGGI** LOC. LA MAGONA  
 LIVORNO, **40 ALLOGGI** QUARTIERE COREA (realizzato dal comune di Livorno)

### **Edifici di nuova costruzione**

LIVORNO - **54 ALLOGGI** QUARTIERE SHANGAY ISOLATO 417

Nel mese di Dicembre 2017 il Comune di Livorno ha sottoscritto con la presidenza del Consiglio dei Ministri la convenzione regolante i rapporti per il programma straordinario di intervento denominato "Progetti per Livorno 2016" di cui al D.P.C.M del 29/06/2016 e s.m.i., che prevede tra l'altro le risorse statali per finanziare l'intervento di demolizione e ricostruzione del complesso edilizio denominato "Chiccaia". Tali risorse si aggiungono a quelle della Legge 560/93 deliberate dal LODE Livornese nell'ambito del POR nel maggio 2018.

Nel mese di Luglio 2018 CASALP ha sottoscritto con il Comune di Livorno apposita convenzione che regola l'attività della Società quale soggetto attuatore dell'intervento. Nell'ambito di tale attività CASALP ha conferito gli incarichi interni per la redazione dei progetti ed ha avviato le procedure di gara per l'affidamento della progettazione esterna definitiva ed esecutiva degli impianti e delle strutture, della Direzione Operativa Impiantistica e strutturale per la Nuova Costruzione di 54 alloggi nel Quartiere Shangay, Isolato 417. Le procedure di gara sono in corso e si completeranno presumibilmente nella prima metà del 2019.

LIVORNO - **60 ALLOGGI** VIA GIORDANO BRUNO

L'intervento usufruisce del finanziamento con Legge regionale 25/2011 e con Legge 560/93 deliberate dal LODE Livornese nell'ambito del POR nel maggio 2018.

Le risorse della LR 25/2011 sono risultate parzialmente indisponibili pertanto CASALP ha richiesto ed ottenuto dalla Regione Toscana nel Novembre 2018 l'autorizzazione all'utilizzo delle somme giacenti sulle contabilità speciali ai sensi della Delibera GR n.61 del 29/01/2018.

Conseguentemente CASALP ha conferito gli incarichi interni per la redazione dei progetti ed ha avviato le procedure di gara per l'affidamento all'esterno della Progettazione definitiva ed esecutiva degli impianti e della Direzione Operativa Impiantistica dei costruendi edifici per complessivi 60 alloggi nel Comune di Livorno, Quartiere Fiorentina, via G. Bruno. Le procedure di gara sono in corso e si completeranno presumibilmente nella prima metà del 2019.

### **Manutenzione Straordinaria**

**Interventi finanziati nell'ambito dei P.O.R. ex L.560/93.****Interventi ultimati nel corso dell'esercizio:**

1. PORTOFERRAIO - VIA TORNAQUINCI, 13/21  
(Importo finanziato € 693.840,00)

**Interventi finanziati ai sensi della L. 80/2014****Interventi ultimati nel corso dell'esercizio:**

1. LIVORNO – VIA DELLA LECCIA 1 COLONNA DX  
(Importo finanziato Via della Leccia, 1/3 € 256.783,00)
2. LIVORNO – VIA DELLA LECCIA 3 COLONNA SX  
(Importo finanziato Via della Leccia, 1/3 € 256.783,00)
3. LIVORNO – VIA DELLA LECCIA 3 COLONNA dX  
(Importo finanziato Via della Leccia, 1/3 € 256.783,00)
4. LIVORNO – VIA DELLA LECCIA 11 COLONNA dX  
(Importo finanziato Via della Leccia, 11 € 64.195,50)
5. LIVORNO – VIA DELLA LECCIA 17 COLONNA dX  
(Importo finanziato Via della Leccia, 17/19 € 128.391,00)
6. LIVORNO – VIA GIOLITTI 13/15  
(Importo finanziato € 115.000,00)

**Interventi appaltati nel corso dell'esercizio:**

1. LIVORNO – VIA BOTTICELLI, 1/5  
(Importo finanziato € 76.800,00)
2. CAMPIGLIA - VIA BURATELLI, 7  
(Importo finanziato € 96.293,25)

**Interventi per i quali sono state avviate le procedure di gara:**

1. PORTOFERRAIO – VIA PILADE DEL BUONO 7/9  
(Importo finanziato € 202.857,78)
2. PORTOFERRAIO – VIA PILADE DEL BUONO 11/13  
(Importo finanziato € 282.460,20)
3. COLLESALVETTI – VIA TOGLIATTI 3/5  
(Importo finanziato € 205.425,60)
4. ROSIGNANO M.MO, VIA MASCAGNI, 47  
(Importo finanziato € 127.793,02)

**Interventi progettati nel corso dell'esercizio:**

1. LIVORNO – VIA DELLA LIVORNINA, 8  
(Importo finanziato € 438.688,17)
2. LIVORNO – VIA DELLA LIVORNINA, 10  
(Importo finanziato € 438.688,17)
3. LIVORNO – VIA DELLA LIVORNINA, 12  
(Importo finanziato € 438.688,17)
4. LIVORNO – VIA DELLA LIVORNINA, 14  
(Importo finanziato € 438.688,17)

**Interventi costruttivi Extra ERP**

Nel corso degli anni precedenti la Società ha realizzato tre edifici, a Livorno Via Galilei, 13 e Piombino Via Landi, 31 e Collesalveti Via del Valico a Pisa per complessivi 41 alloggi, di alloggi Extra ERP da destinare alla locazione a canone concordato, con o senza contributi di natura Statale e Regionale.

Sono stati altresì attivati due ulteriori programmi costruttivi nei Comuni di Collesalveti, Loc. Vicarello e Portoferraio, Loc. Val di Denari, rispettivamente per 33 e 10 alloggi, originariamente destinati alla vendita.

In entrambi i casi la progettazione definitiva è stata completata, ma l'ipotesi originaria di destinare gli alloggi alla vendita non è risultata più attuabile. Sono state conseguentemente ipotizzate soluzioni alternative che prevedono anche un utilizzo a fini sociali (quale ad esempio il canone concordato) con la partecipazione finanziaria delle stesse amministrazioni.

Mentre per l'intervento di Portoferraio non vi sono stati ancora degli sviluppi, per quanto riguarda l'intervento di Vicarello, questo è stato inserito nel POR da finanziarsi con le risorse della Legge 560/93 approvato dal LODE Livornese nel maggio 2018. Il Piano Operativo è stato inoltrato alla Regione Toscana per la sua approvazione in Giunta, ed è in fase di istruttoria.

La prosecuzione dell'attività progettuale è quindi subordinata alla data di approvazione del Piano da parte della Giunta, a partire dalla quale decorreranno i tempi per l'affidamento e l'avvio dei lavori.

Le risorse assorbite dagli interventi realizzati e le anticipazioni finanziarie effettuate per i due ancora da attivare, stante la situazione generale critica a livello finanziario della Società, non consentono la programmazione di ulteriori programmi di questa tipologia.

Nuovi interventi potrebbero essere attivati esclusivamente in presenza di finanziamenti in grado di non richiedere apporti da parte della società.

E' inoltre in corso di attuazione un intervento di ristrutturazione nel Comune di Livorno, che ha ottenuto un finanziamento Regionale nell'ambito della Misura straordinaria E.

Si tratta della RISTRUTTURAZIONE della EX CASERMA LAMARMORA per la REALIZZAZIONE di 10 ALLOGGI COHOUSING e 4 RESIDENZE TEMPORANEE (Importo finanziato € 1.815.390,45).

La progettazione definitiva si è conclusa nel 2014. Il Decreto Regionale di assegnazione delle somme è stato emesso nel mese di Dicembre 2015.

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

La validazione del progetto esecutivo è avvenuta il 06/06/2018. E' in corso di pubblicazione il Bando per l'affidamento dei lavori, che dovrebbe concludersi nel corso del 2019.

**Ripristino di alloggi ERP**

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

Nel corso del 2018 è stato riproposto un obiettivo straordinario, già attuato nel 2017, 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.

Sempre nel 2018 sono risultati in disponibilità dell'azienda complessivamente 414 alloggi e ne sono stati ripristinati 210. Ne restano da ripristinare al 31/12/2018 n. 214 di cui n. 58 non disponibili (abusi edilizi, non conformità varie in corso di definizione), più quelli che si renderanno liberi nel corso del 2019.

Quanto sopra consentirà nel 2019 di accelerare l'attività di ripristino la quale continua comunque a risentire della mancanza di fondi strutturati ai quali accedere attraverso una programmazione tale da ottimizzare le attività necessarie; l'andamento altalenante di tali disponibilità economiche unite a picchi per far fronte alla risoluzione di emergenze specifiche, insieme alla concomitanza di altre attività eccezionali rendono discontinua l'efficienza della stessa come la disponibilità degli alloggi a favore delle esigenze dei diversi

Comuni.

Al fine efficientare le attività di realizzazione dei ripristini la Società ha attivato nel corso del 2018 alcuni accordi quadro che consentono di affidare lavori, diminuendo complessivamente i tempi dell'intera procedura dell'affidamento dei lavori.

### Informazioni relative alle relazioni con l'ambiente

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

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

Per l'Azienda è attivo il servizio a noleggio di un'auto elettrica, in sostituzione di un automezzo tradizionale, al fine di valutarne nel concreto la convenienza economico/ambientale.

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

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

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

Da evidenziare inoltre la progressiva attuazione, negli appalti di servizi e lavori, dei Criteri Ambientali Minimi (CAM), requisiti ambientali definiti per le varie fasi del processo di acquisto, volti a individuare la soluzione progettuale, il prodotto o il servizio migliore sotto il profilo ambientale lungo il ciclo di vita, tenuto conto della disponibilità di mercato.

I CAM sono definiti nell'ambito di quanto stabilito dal Piano per la sostenibilità ambientale dei consumi del settore della pubblica amministrazione e sono adottati con Decreto del Ministro dell'Ambiente della Tutela del Territorio e del mare.

La loro applicazione sistematica ed omogenea consente di diffondere le tecnologie ambientali e i prodotti ambientalmente preferibili e produce un effetto leva sul mercato, inducendo gli operatori economici meno virtuosi ad adeguarsi alle nuove richieste della pubblica amministrazione.

In Italia, l'efficacia dei CAM è stata assicurata grazie all'art. 18 della [L. 221/2015](#) e, successivamente, all'art. 34 recante "Criteri di sostenibilità energetica e ambientale" del [D.lgs. 50/2016](#) "Codice degli appalti" (modificato dal [D.lgs. 56/2017](#)), che ne hanno reso obbligatoria l'applicazione da parte di tutte le stazioni appaltanti.

Questo obbligo garantisce che la politica nazionale in materia di appalti pubblici verdi sia incisiva non solo nell'obiettivo di ridurre gli impatti ambientali, ma nell'obiettivo di promuovere modelli di produzione e consumo più sostenibili, "circolari" e nel diffondere l'occupazione "verde".

Oltre alla valorizzazione della qualità ambientale e al rispetto dei criteri sociali, l'applicazione dei Criteri Ambientali Minimi risponde anche all'esigenza della Pubblica amministrazione di razionalizzare i propri consumi, riducendone ove possibile la spesa.

### Informazioni relative alle relazioni con il personale

I rapporti con il personale dipendente sono mediamente buoni.

Durante il 2018 si sono svolte un totale di 9 riunioni con le rappresentanze sindacali Territoriali ed Aziendali.

Il turn-over è stato fortemente limitato nel corso degli ultimi anni. Nel corso del 2018 non ci sono stati collocamenti a riposo di dipendenti.

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

Durante gli anni 2015 e 2016 sono state promosse due cause contro la CIPAG, volta a dimostrare

l'insussistenza dell'obbligo di iscrizione alla suddetta Cassa e del relativo versamento delle contribuzioni professionali dovute da due geometri dipendenti della Società. Tale richiesta da parte della CIPAG è pervenuta anche ad altre Aziende della Regione Toscana che gestiscono il Patrimonio delle Case Popolari. Ad oggi è pendente un unico giudizio dinanzi alla Corte di Appello di Firenze instaurato dalla CIPAG nei confronti di uno dei due Geometri per l'impugnazione della seconda sentenza del Tribunale di Livorno, la n. 83/18.

Il ricorso in appello avverso la prima sentenza del Tribunale di Livorno è già stato rigettato.

Le cause instaurate da altro Geometra (con RG. nn. 1137/16, 438/17 e 412/18), infatti, sono tutte decise con la sentenza n. 309/18 del Tribunale di Livorno che ha accolto anche il ricorso presentato da ulteriore Geometra (con RG. n. 424/18).

Nel corso dell'anno sono state emesse nuove cartelle, per le quali sarà instaurata una causa di impugnazione.

In data 5 Marzo 2019 si è svolta l'ultima riunione periodica di prevenzione e protezione dai rischi ai sensi dell'art. 35 del D.Lgs. 106/2009 relativa all'anno 2018. Nel corso della riunione non sono emerse situazioni di rischio. Per quanto riguarda il completamento dell'impianto antincendio la parte impiantistica è stata sostanzialmente completata e si sta integrando la pratica per l'ottenimento del CPI. Relativamente alla posizione dei Video Terminali è stato riscontrato come la maggior parte di questi siano posizionati nel modo corretto. Nell'anno 2019 dovranno essere eseguiti i corsi periodici di aggiornamento rivolti agli addetti alla prevenzione e lotta contro gli incendi e al primo soccorso e a tutti i dipendenti dovranno essere ripetuti i corsi di formazione in materia di sicurezza, come previsto dalla normativa vigente in materia. Durante il corso dell'anno verrà valutata la necessità di aggiornare il documento di valutazione dello stress correlato per alcune mansioni. Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro, infortuni gravi con conseguenti lesioni gravi o gravissime, del personale. Inoltre, nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine di malattie professionali su dipendenti né cause di mobbing.

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

In totale il personale aziendale ha partecipato a vario titolo e livello ad un totale di 58 corsi di formazione, per un importo totale di euro 31.452,75.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificate morti sul lavoro del personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile

## Investimenti

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati investimenti nelle seguenti aree:

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
<b>Terreni e fabbricati</b>	1.399.767
<b>Impianti e macchinari</b>	
<b>Attrezzature industriali e commerciali</b>	43.931
<b>Altri beni</b>	74.299

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

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

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

La Società non è parte di alcun gruppo.

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

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

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

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

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

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

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

**Rischi non Finanziari**Rischi di fonte interna**Risorse Umane**

I rischi maggiori sono legati al limitato turn-over degli ultimi anni che ha comportato una pesante riduzione dei ruoli di responsabilità e coordinamento, con un progressivo allontanamento dalla struttura organizzativa ottimale. A questo si aggiunge la necessità di dotare l'Azienda di figure professionali con competenze specifiche in ambito informatico ed impiantistico, al fine di poter adempiere alle attività ed alle richieste dalla norma.

Il percorso per la mitigazione e risoluzione di tale rischio è stato attivato fin dal 2016 per mezzo di precise relazioni che individuavano le necessità aziendali e le possibili vie risolutive, ma le azioni per l'eliminazione dello stesso sono state avviate solo nel 2018, a seguito dell'espressione dell'atto d'indirizzo dei Soci sulle spese di personale che ha consentito l'avvio dei procedimenti per la copertura di alcune posizioni strategiche nell'organigramma aziendale.

Nel mese di febbraio 2019 sono stati assunti due dipendenti di cui uno di categoria Q, indirizzo contabile ed uno di categoria A3, indirizzo informatico. E' attualmente in corso una procedura selettiva per l'assunzione di un ingegnere impiantista.

Attualmente tale rischio risulta quasi completamente eliminato.

**Integrità**

Per quanto riguarda rischi di frode furto e perdita di dati informatici, il rischio maggiore individuato risulta quello della perdita dei dati, per la quale è in corso un processo di revisione e implementazione insieme al sistema informatico. (Rischio di perdita di dati sensibili nel rispetto della norma della privacy). L'ingresso nell'organico aziendale di un dipendente con competenze informatiche agevolerà la mitigazione in maniera determinante del rischio.

**Informativa**

Per quanto riguarda le informazioni da e per l'esterno la società è in fase di revisionare i canali di accesso della stessa al fine di valutarne l'efficacia. Sistema di protocollo in fase di rinnovo; tale attivazione ha risentito dei ritardi connessi alla riorganizzazione strutturata dei sistemi informatici dell'Azienda (Rischio di non ottemperare al livello di qualità imposto dal piano aziendale). Per la mitigazione di tale rischio è stato inserito nel piano degli obiettivi aziendali dell'anno 2019 un obiettivo specifico che riguarda la revisione di tutte le informazioni interne ed esterne alla società.

Rischi di fonte esterna**Mantenimento integrità patrimonio gestito**

Le risorse estremamente limitate derivanti dal patrimonio di ERP sulla base della struttura normativa regionale, e dagli elevati oneri anche di natura diversa da quella gestionale, limitano in maniera importante le possibilità di interventi di natura straordinaria in grado di mantenere un livello

adeguato di sicurezza e di comfort abitativo degli alloggi gestiti.

La carenza ad oggi di un fondo strutturale atto a intervenire con congrua programmazione e continuità sul patrimonio, aggravato anche dall'età media degli immobili che la società gestisce costituisce una grave criticità nella gestione aziendale.

#### **Mutati scenari legislativi o Politici**

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

Particolare attenzione è da prestare nei confronti della nuova Legge Regionale sull'ERP (l.2/2019) che prevede una successiva deliberazione da parte dello stesso Ente, con la quale saranno dati indirizzi sul riallineamento tra i vari soggetti gestori dei contratti di servizio e sull'accorpamento di funzioni tra gli stessi soggetti gestori, preferibilmente all'interno della stessa area vasta.

#### **Rischi da prodotti Finanziari**

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

#### **Altri Rischi**

##### **Rischi di inesigibilità dei crediti**

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

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

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

Il totale del fondo ammonta al 31/12/2018 a complessivi euro 13.813.017 a fronte di crediti nominalmente pari a 28.152.902 corrispondente a circa il 49,06 % del totale dei crediti scaduti.

##### **Rischi per cause civili o amministrative**

A fronte dei contenziosi in cui la Società è convenuta è stato effettuato un apposito Fondo rischi che ammonta al 31/12/2018 ad € 762.514.

Nel 2017 si era appostato una quota di €. 116.771 per potenziale causa intentata da un dipendente per errato inquadramento, ma essendosi conclusa positivamente con una transazione, si è ricondotto il precedente appostamento all'incremento per la copertura del rischio della possibilità di soccombenza nel contenzioso che la Società, rappresentata dall'Avv. Vannucci, ha con l'Inps per le contribuzioni minori. Nel mese di Febbraio 2019 infatti, la sentenza della Cassazione ha ribaltato la precedente sentenza della Corte di Appello a noi favorevole.

La Società ha ritenuto così di incrementare il fondo 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.), già presente, di ulteriori €. 212.648. Il fondo passa da €. 549.866 a €. 762.513.

Nel 2018 si è inoltre provveduto ad appostare quattro fondi ad hoc, ripresi fiscalmente e riconducibili al fondo incentivante dell'anno 2018 non erogato.

Rispettivamente sono:

- €. 22.402 per dipendenti e dirigenti
- €. 32.000 per personale tecnico
- €. 8.689 per il Direttore Generale
- €. 7.200 relativo alla quota dell'annualità 2018 del premio incentivante previsto nel compenso deliberato dall'Assemblea dei Soci e spettante alla Presidente del Consiglio di amministrazione.

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

In data 9 gennaio 2019 è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana la Legge n.2 del 2 gennaio 2019, "Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica", che ha apportato numerose novità nella gestione del patrimonio ERP.

Le principali riguardano una diversa modalità di calcolo del canone oggettivo (determinato sulla caratteristiche dell'alloggio anziché sugli elementi reddituali del nucleo assegnatario), una modifica della composizione delle classi di reddito per la determinazione del canone, l'aumento della misura della penalità per mancato pagamento e la modifica di alcune delle cause di decadenza dall'assegnazione, con l'introduzione dei tempi di adozione dei provvedimenti da parte dei comuni.

Inoltre la legge dispone che sia adottata dalla Regione stessa, entro 180 giorni dall'entrata in vigore della legge, una deliberazione con la quale provvede a:

- organizzare un sistema informativo integrato a livello regionale;
- determinare i livelli prestazionali del sistema regionale di ERP;
- favorire la definizione di uno schema tipo di contratto di servizio tra comuni e soggetto gestori al fine di uniformare le condizioni di gestione del patrimonio, escludendo ogni tipo di remunerazione dei comuni;
- definire modelli organizzativi funzionali e decisionali in ambito di livello ottimale di servizio, contrastando il prevalere di posizioni dominanti;
- definire modelli organizzativi che consentano livelli di efficacia ed efficienza nei processi di gestione del patrimonio ERP, anche attraverso lo svolgimento di specifiche funzioni in forma associata tra più soggetto gestori.

A fronte del crescente fenomeno della morosità e delle difficoltà che lo stesso crea alla corretta gestione aziendale Casalp, dopo aver costantemente sollecitato i Comuni ad attivare le azioni previste dalla normativa nei confronti degli utenti inadempienti nel pagamento del canone di locazione, ha comunicato la propria disponibilità al Comune di Livorno ad attivare una collaborazione in via sperimentale nell'istruttoria dei procedimenti di decadenza e nelle attività di liberazione dell'alloggio. Proprio in questi giorni sono state definite le procedure che saranno attivate a decorrere dal mese di aprile.

L'avvio dell'intervento per la realizzazione di 33 alloggi nel Comune di Collesalveti, loc. Vicarello, per cui il Lode ha localizzato risorse ERP per € 6.000.000 e per il quale, essendo un intervento parzialmente di competenza del Comune di Livorno e parzialmente di quello di Collesalveti, era prevista la stipula di una convenzione per regolare la competenza dei costi del servizio sociali, non sarà subordinato alla stipula di detta convenzione. Questo per espressa volontà del Comune di Collesalveti che ha precisato che la richiesta di regolare i costi sociali attraverso una convenzione, avanzata e verbalizzata nel corso della seduta del Lode che ha localizzato le risorse, non intendeva subordinare l'avvio delle procedure per la realizzazione dell'intervento, alla stipula della convenzione.

Nel mese di Febbraio 2019 la Società, rappresentata dall' Avv. Vannucci, è stata informata che in seguito del ricorso in Cassazione intentato dall'INPS per le contribuzioni minori, è stata emessa sentenza: la Cassazione ha ribaltato la precedente sentenza della Corte di Appello a noi favorevole, rimettendo alla medesima Corte di Appello, in diversa composizione, l'emissione di una nuova pronuncia.

Seppur l'indirizzo della Cassazione rappresenti una fonte del diritto per gli orientamenti Giurisprudenziali sposati, la sentenza emessa presenta alcuni aspetti che potrebbero portare un risultato positivo alla società. Prudenzialmente, anche in base al parere del legale incaricato, la Società ha ritenuto opportuno appostare un apposito fondo a copertura della probabilità di soccombenza.

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

Per quanto riguarda lo sviluppo futuro della gestione, questa dipenderà prevalentemente dagli obiettivi e dalla scala di priorità che verrà espressa dai Soci, anche in risposta alle informazioni ed alle analisi che la stessa azienda mette a disposizione in relazione al contesto, alle esigenze degli adeguamenti normativi ed alla situazione del patrimonio.

La condizione di difficoltà economico sociale del Territorio in continua evoluzione, con sempre meno risorse o strumenti dediti a fronteggiarli, fa ricadere sugli stessi Comuni, ed in particolar modo sul settore della Casa le conseguenze di tali disagi. Il settore delle Case Popolari infatti in questo momento sembra essere l'unico

strumento sul quale ricade il contenimento dell'emergenza abitativa del territorio.

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

La Società, come specificato al precedente paragrafo, sta attivando una collaborazione, in via sperimentale con il Comune di Livorno, per l'assunzione dei provvedimenti di decadenza nei confronti degli utenti morosi. Tale collaborazione contribuire al contrasto del fenomeno con il principale e più efficace strumento a disposizione del sistema, per il recupero dei crediti verso gli utenti morosi. Se i risultati si riveleranno in linea con le aspettative tale attività potrà consentire migliori prospettive finanziarie ed economiche nella gestione.

Gli impatti dell'entrata in vigore della nuova normativa Regionale dovranno essere più attentamente valutati al fine di verificare il livello di sostenibilità della gestione del patrimonio Erp e in generale di tutto il sistema.

### **Disposizioni per le attività delle società in house**

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

In riferimento a tali norme si fa presente quanto segue:

#### **Disciplina e limiti in materia di personale e di incarichi**

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

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

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

#### **Disciplina in materia di contratti di lavori, servizi e forniture**

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

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

#### **Limiti della composizione degli organi Amministrativi ed ai relativi compensi**

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

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

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

Art. 24bis, comma 2 del DL 90/2014 convertito dalla Legge 114/2014 concernente obblighi di trasparenza per le pubbliche amministrazioni – "La medesima disciplina prevista per le pubbliche amministrazioni di cui al comma 1 si applica anche: ....omissis..... b) limitatamente all'attività di pubblico interesse disciplinata dal diritto nazionale o dell'Unione europea, agli enti di diritto privato in controllo pubblico, ossia alle società e agli altri enti di diritto privato che esercitano funzioni amministrative, attività di produzione di beni e servizi a favore delle amministrazioni pubbliche o di gestione di servizi pubblici, sottoposti a controllo ai sensi dell'art. 2359 del codice civile da parte di pubbliche amministrazioni, oppure agli enti nei quali siano riconosciuti alle

pubbliche. amministrazioni, anche in assenza di una partecipazione azionaria, poteri di nomina dei vertici o dei componenti degli organi". Il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato, in data 16 dicembre 2015, il proprio piano triennale per la Trasparenza.

### **Piano della prevenzione della corruzione Legge 190/2012**

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

A seguito delle modifiche apportate alla Lg. 190 dal D.Lgs. 97/2016, l'ANAC con la pubblicazione del Piano Nazionale Anticorruzione 2016, ha precisato che per le società in controllo pubblico il PNA "costituisce atto di indirizzo ai fini dell'adozione di misure di prevenzione della corruzione di cui alla l. 190/2012 e integrative di quelle già adottate ai sensi del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231". Con tale indicazione l'ANAC riapre un possibile modello, già adottato in precedenza, che consente l'utilizzo delle procedure adottate ai sensi del D.Lgs. 231/2001 debitamente integrate con quanto previsto dalla normativa per la Prevenzione della Corruzione.

Per l'anno 2017 la Società ha proseguito nell'utilizzo del modello adottato per il 2016 in cui MOG 231 e PTPC seppur coordinati in maniera sistematica operino autonomamente.

Dalla revisione 2018 del Piano, in ottemperanza a quanto disposto dalle linee guida ANAC, è stata attuata l'integrazione del MOG ex legge 231/2001 con le misure idonee a prevenire anche i fenomeni di corruzione e di illegalità in coerenza con le finalità della legge 190 del 2012.

### **Disciplina dei pagamenti della pubblica amministrazione**

#### **Obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari**

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

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

#### **Disciplina dei pagamenti di importo superiore a euro 10,000 (modificato a euro 5.000)**

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

A decorrere dal 1/03/2018 tale limite è stato portato a euro 5.000 da Legge 205/2017.

#### **Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC)**

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

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

Inoltre, l'entrata in vigore dell'Art. 31 DL 69/2013 convertito nella legge 98/2013, ha esteso le ipotesi di acquisizione d'ufficio del DURC, già contenute nel DPR 445/2000, da parte delle stazioni appaltanti e degli

enti aggiudicatari e ampliato la validità del DURC a 120 giorni. Sempre nell'art. 31 al comma 5, si prevede che le amministrazioni acquisiscano il DURC automaticamente ogni 120 giorni, dopo la stipula del contratto, e lo utilizzino per le finalità di cui al comma 4, lettere d) ed e) del suddetto articolo.

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

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

#### **Attestazione ex comma 3 art. 16 D. Lgs.vo 175/2016**

L'art. 5 comma 1 lett. b) del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei contratti pubblici" individua, tra le condizioni di non applicazione del codice medesimo, il fatto che oltre l'80 per cento delle attività della persona giuridica controllata sia effettuata nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dall'amministrazione aggiudicatrice controllante o da altre persone giuridiche controllate dall'amministrazione aggiudicatrice o da un ente aggiudicatore.

L'art. 16 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2016, n.175 "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica" statuisce che gli statuti delle società in house debbano prevedere che oltre l'ottanta per cento del loro fatturato sia effettuato nello svolgimento dei compiti a esse affidati dall'ente pubblico o dagli enti pubblici soci.

Il comma 3-bis prevede poi che "la produzione ulteriore rispetto al limite di fatturato di cui al comma 3, che può essere rivolta anche a finalità diverse, è consentita solo a condizione che la stessa permetta di conseguire economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della società".

L'articolo 5 dello Statuto Societario – per come modificato – prevede che "nel rispetto del comma 3 dell'art. 16 del D. Lgs. 175/2016 la Società rivolgerà la propria attività principalmente nei confronti dei Comuni Soci e garantirà che oltre l'ottanta per cento del proprio fatturato sia effettuato nello svolgimento dei compiti affidati dai comuni stessi e che la produzione ulteriore rispetto al suddetto limite consenta economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della Società".

Dati di riferimento: **(Canoni Non Erp + Canoni Agenzia Affitto) / Valore della Produzione**

Rapporto pari a 8,19 % da cui deriva che l'attività principale della Società nei confronti dei Comuni Soci risulta pari a 91,81 %.

Dati di riferimento: (763.968 Euro + 166.891 Euro + 240.241 Euro) / 14.303.088 Euro = **8,19 %**

Il Parametro previsto dalla normativa risulta rispettato.

Si fa presente che relativamente alla parte residua l'Agenzia dell'Affitto è in graduale via di dismissione e i Canoni non Erp riguardano la gestione di immobili proprietà della società che nell'anno 2018 sono stati riversati nella attività generale dell'Azienda per una quota pari a Euro 846.203 (dato rilevabile nei centri di costo in allegato al bilancio).

#### **Attestazione ex comma 5 art. 19 D. Lgs.vo 175/2016**

L'art 19 c.5 del Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica prevede che "le amministrazioni pubbliche fissano, con propri provvedimenti, obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale, delle società controllate, anche attraverso il contenimento degli oneri contrattuali e delle assunzioni di personale e tenuto conto di quanto stabilito all'articolo 25, ovvero delle eventuali disposizioni che stabiliscono, a loro carico, divieti o limitazioni alle assunzioni di personale".

La Conferenza dei Sindaci del LODE livornese ha approvato in data 21 Febbraio 2018 l'Atto di Indirizzo in materia di obiettivi specifici sul complesso delle spese di funzionamento di Casalp per il biennio 2018/19.

Con tale atto il LODE al fine di definire gli obiettivi di razionalizzazione e di contenimento dei costi di funzionamento della Società, ha dato all'Azienda un "primo obiettivo", "a carattere generale" consistente nel raggiungimento di un'incidenza delle Spese di Funzionamento sul Costo della Produzione pari o inferiore, nel 2018, al 50,84% .

L'obiettivo 2018 viene trapiantato nel raggiungimento di valore pari o inferiore a 50,84% nel rapporto tra spese di funzionamento e costi della produzione, valore che a sua volta è stato individuato nella media riferita al biennio 2014/2015.

Rapporto : **Spese di Funzionamento / Costo di Produzione**

Rapporto : 5.883.070 / 14.308.685 = **41,12**

Risulta pertanto rispettato l'obiettivo 2018.

### Destinazione del risultato d'esercizio

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

<b>Risultato d'esercizio al 31/12/2018</b>	<b>Euro</b>	57.711
5% a riserva legale	Euro	2.886
a riserva straordinaria	Euro	54.825
a dividendo	Euro	

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

Presidente del Consiglio di amministrazione  
Vanessa Soriani

*LA SOTTOSCRITTA ARCH. VANESSA SORIANI CONSAPEVOLE DELLE RESPONSABILITA' PENALI PREVISTE IN CASO DI FALSA DICHIARAZIONE, ATTESTA AI SENSI DELL'ART.47 DEL DPR 445/2000 LA CORRISPONDENZA DEL PRESENTE DOCUMENTO A QUELLO CONSERVATO AGLI ATTI DELLA SOCIETA'.*

**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE  
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N.39**

Agli Azionisti di  
Casa Livorno e Provincia S.p.A.  
Viale Ippolito Nievo 59/61  
57100 LIVORNO

**Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

**Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della società Casa Livorno e Provincia S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31/12/2018, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società Casa Livorno e Provincia S.p.A. al 31/12/2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

**Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

**Richiamo d'informativa**

La Società presenta, al 31 dicembre 2018, crediti relativi a canoni e servizi ancora da riscuotere per € 27.019.825; tale importo è stato opportunamente rettificato della bollettazione non riscossa e relativa al mese di dicembre 2018, non considerata tra le morosità fino al 31 gennaio 2019. Dell'importo

complessivo, € 7.392.866, sono riferiti a posizioni antecedenti l'anno 2010 e tutt'ora da incassare.

La Società ha provveduto, a

l 31 dicembre 2018, ad accantonare al fondo svalutazione crediti € 1.514.424, che risulta quindi costituito per € 13.813.017; gli utilizzi dell'esercizio a rettifica di posizioni considerate inesigibili, assommavano a € 222.601.

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tali aspetti.

### **Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio**

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una

revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella

formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

### **Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10**

Gli amministratori della società Casa Livorno e Provincia S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della società Casa Livorno e Provincia S.p.A. al 31/12/2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della società Casa Livorno e Provincia S.p.A. al 31/12/2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società Casa Livorno e Provincia S.p.A. al 31/12/2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Firenze, 12 aprile 2019

Baker Tilly Revisa S.p.A.

Lucia Caciagli  
Socio Procuratore

*LA SOTTOSCRITTA ARCH. VANESSA SORIANI CONSAPEVOLE DELLE RESPONSABILITA' PENALI PREVISTE IN CASO DI FALSA DICHIARAZIONE, ATTESTA AI SENSI DELL'ART.47 DEL DPR 445/2000 LA CORRISPONDENZA DEL PRESENTE DOCUMENTO A QUELLO CONSERVATO AGLI ATTI DELLA SOCIETA'.*

**RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE**  
**della società Casa Livorno e Provincia S.p.A.**  
**al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018**  
**redatta ai sensi dell'art. 2429, co. 2, Cod.Civ.**

All'assemblea dei soci della società CASALP SpA

sede legale in Livorno, viale Ippolito Nievo n.57/61

**Oggetto: Relazione del collegio sindacale al bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 redatta ai sensi dell'art. 2429, co. 2, Cod.Civ.**

Il Collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, ha svolto la funzioni di collegio sindacale.

La presente relazione è stata approvata collegialmente ed in tempo utile per il suo deposito presso la sede della società, nei 15 giorni precedenti la data della prima convocazione dell'assemblea di approvazione del bilancio oggetto di commento.

L'organo di amministrazione ha così reso disponibili i seguenti documenti approvati in data 29 marzo 2019, relativi all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018:

- progetto di bilancio (stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa);
- relazione sulla gestione;
- relazione sul governo societario ai sensi dell'art. 6 c.4 Dlgs. 175/2016.

L'impostazione della presente relazione richiama la stessa struttura di quella utilizzata per l'esercizio precedente ed è ispirata alle disposizioni di legge e alla Norma n. 7.1 delle "*Norme di comportamento del collegio sindacale - Principi di comportamento del collegio sindacale di società non quotate*", emanate dal CNDCEC e vigenti dal 30 settembre 2015.

**Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati**

Dato atto dell'ormai consolidata conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che in fase di attività di vigilanza, sono stati valutati i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati, è stata attuata mediante il riscontro positivo riguardo a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato quindi possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dalla società non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono state integrate migliorando l'efficienza della struttura stessa, anche a seguito dell'entrata in vigore del GDPR 2018 in attuazione del Regolamento Europeo 2016/679 per la protezione dei dati personali;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate, come risulta dal seguente schema, dal quale si evince che ci sono state variazioni per la diminuzione di 3 Impiegati, di cui 1 per prepensionamento e gli altri 2 per scadenza del termine del contratto di lavoro, mentre per quanto riguarda i Dirigenti si è dimesso il Direttore Generale ed è stato nominato Dirigente un Quadro Amministrativo; per quanto riguarda i Quadri ci sono state tre selezioni interne di cui due hanno portato al passaggio di qualifica di due Impiegati mentre una non ha avuto nessuna candidatura. La consistenza dell'organico al 31/12/2018 è pari a n. 49 unità, ripartita per categoria secondo la tabella sotto riportata ed ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

<b>Organico</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Variazioni</b>
Dirigenti	2	2	-
Quadri	3	2	+1
Impiegati	44	47	-3
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.

- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2018) e quello precedente (2017). È inoltre possibile rilevare come la società abbia operato nel 2018 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale valutazione dei dati e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume quindi l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, co. 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, co. 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Si resta in ogni caso a completa disposizione per approfondire ogni ulteriore aspetto in sede di dibattito assembleare.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

### **Attività svolta**

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante.

La relazione della società di revisione sul bilancio chiuso al 31 dicembre 2018 evidenzia un richiamo d'informativa per la morosità relativa ai canoni e servizi da riscuotere.

Il collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti, revisori e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente, però a fine 2018 l'azienda ha indetto il concorso per l'individuazione della figura professionale adeguata alla gestione delle problematiche inerenti al bilancio e comunque collegate al coordinamento delle risorse finanziarie ed umane;
- il livello della preparazione tecnica, come raccomandato dal Collegio Sindacale nella relazione al bilancio 2017, risulta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una buona conoscenza delle problematiche aziendali;
- Il Collegio evidenzia che nonostante sia stato indetto il concorso per individuare la figura del Direttore Generale, così come previsto dallo Statuto, al momento la figura non è stata ancora ricoperta in quanto la società ha avuto un'unica candidatura risultante priva dei requisiti richiesti.

Stante l'organigramma direzionale le informazioni richieste dall'art. 2381, co. 5, c.c., sono state fornite dal presidente del C.d.A. in occasione delle riunioni consiliari programmate, in occasione di accessi individuali dei membri del collegio sindacale presso la sede della società e anche tramite i contatti/flussi informativi telefonici ed informatici con i membri del consiglio di amministrazione: da tutto quanto sopra deriva che il C.d.A. ha, nella sostanza e nella forma, rispettato quanto ad essi imposto dalla citata norma.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;

- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge ed allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione; si conferma comunque che la nomina del comitato tecnico, ha comportato il superamento delle criticità rilevate negli anni precedenti in materia di controllo analogo;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

#### **Osservazioni e proposte in ordine al bilancio ed alla sua approvazione**

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 è stato approvato dall'organo di amministrazione e risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c. e la relazione sul governo societario ai sensi dell'art. 6 c.4 Dlgs. 175/2016;
- tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, co. 1, c.c.;
- la revisione legale affidata alla società di revisione Baker Tilly, ha trasmesso in data odierna la relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, che non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio. Tale relazione riporta peraltro un richiamo d'informativa rispetto alla morosità dei canoni ancora da riscuotere; ciò nonostante il giudizio non è espresso con rilievi e pertanto il giudizio rilasciato è positivo.

È quindi stato esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale vengono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti nonostante le modifiche introdotte nell'art.2426 Cod.Civ. ad opera del D.Lgs- n.139/2015. Si richiama, in proposito, quanto riportato dagli amministratori nella parte iniziale della nota integrativa;
- per quanto riguarda i principali contenziosi in essere, il Collegio raccomanda alla Società di monitorare costantemente la situazione, con particolare riferimento a quello in essere con l'Inps, oggetto di

recente sentenza di Cassazione, per la quale l'Avvocato Vannucci, legale della Società, ha rilasciato apposito commento e parere. Detto monitoraggio dovrà essere finalizzato anche alla verifica dell'adeguatezza del fondo rischi già stanziato nel bilancio 2018.

- nel corso del 2018 sono state portate avanti le politiche del recupero dei crediti, attraverso le ingiunzioni fiscali come negli anni precedenti; la Società ha dato poi impulso all'aggressione della morosità più recente, attraverso diffide, lettere di sollecito e piani di rientro. I ricavi 2018 e la conseguente morosità ad essi correlata sono elementi fortemente influenzati dai canoni sanzionatori, che la Società deve calcolare e appostare in bilancio, in applicazione della legge Regionale. La problematica della morosità in generale potrebbe essere migliorata attraverso un deciso impulso all'attività amministrativa delle dichiarazioni di decadenza a carico degli utenti colpevolmente morosi. La società, pertanto, per agevolare il lavoro degli Enti Pubblici, ha proposto una convenzione finalizzata alla predisposizione dell'istruttoria da sottoporre poi all'autorità pubblica, unica titolare del potere di pronunciare la decadenza. La Società ha deciso di intraprendere questo percorso perché ha registrato nel corso degli anni che l'inquilino in fase di preannunciata decadenza è incentivato a pagare i canoni arretrati;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- L'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, co. 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale ed a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 5, c.c., il collegio sindacale ha preso atto che non esistono valori iscritti ai punti B) I - 1) e B) I - 2) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. il collegio sindacale ha preso atto, inoltre, che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dall'art. 2427-bis c.c., relative agli strumenti finanziari derivati e per le immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al loro *fair value*;
- sono state fornite in nota integrativa le informazioni richieste dalla Legge 124/2017, comma 125-129 art.1.;
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati;
- in merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il collegio non ha nulla da osservare, facendo peraltro notare che la decisione in merito spetta all'assemblea dei soci.

## **Risultato dell'esercizio sociale**

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 57.711.

### **Conclusioni**

Sulla base di quanto sopra esposto e per quanto è stato portato a conoscenza del collegio sindacale ed è stato riscontrato dai controlli periodici svolti, si ritiene all'unanimità che non sussistano ragioni ostantive all'approvazione da parte Vostra del progetto di bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 così come è stato redatto e Vi è stato proposto dall'organo di amministrazione.

*Livorno, 12 aprile 2019*

### Il Collegio Sindacale

Presidente del Collegio Sindacale	MORELLI MICHELA
Sindaco effettivo	MORFINI SIMONE
Sindaco effettivo	BONUCCELLI ANDREA

*LA SOTTOSCRITTA ARCH. VANESSA SORIANI CONSAPEVOLE DELLE RESPONSABILITA' PENALI PREVISTE IN CASO DI FALSA DICHIARAZIONE, ATTESTA AI SENSI DELL'ART.47 DEL DPR 445/2000 LA CORRISPONDENZA DEL PRESENTE DOCUMENTO A QUELLO CONSERVATO AGLI ATTI DELLA SOCIETA'.*

**CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA**

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

**Rendiconto finanziario al 31/12/2018**

Descrizione	esercizio 31/12/2018	esercizio 31/12/2017
<b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	57.711	57.741
Imposte sul reddito	151.049	151.918
Interessi passivi (interessi attivi) (Dividendi)	(214.357)	(176.128)
<b>(Plusvalenze) / minusvalenze derivanti dalla cessione di attività</b>		
di cui immobilizzazioni materiali		
di cui immobilizzazioni immateriali		
di cui immobilizzazioni finanziarie		
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione nel capitale circolante netto</b>	(5.597)	33.531
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	95.176	95.176
Ammortamenti delle immobilizzazioni	795.615	787.135
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	392	
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	(1.349)	624
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	889.834	882.935
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	884.237	916.466
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(707.656)	1.556.602
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	1.174.483	(484.399)
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	15.316	18.651
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi		
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(2.565.258)	(6.113.572)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(2.083.115)	(5.022.718)
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	(1.198.878)	(4.106.252)
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	214.357	176.128
(Imposte sul reddito pagate)	(123.987)	(423.734)
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)	218.483	164.330
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	308.853	(83.276)
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA (A)</b>	(890.025)	(4.189.528)
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento</b>		

Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	(99.267) 80.327	(76.081) 103.513
Disinvestimenti	(179.594)	(179.594)
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	(6.552) (64.844)	(58.292)
Disinvestimenti	58.292	58.292
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		
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	(105.819)	(76.081)
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento (Decremento) debiti a breve verso banche	5.560	111.190
Accensione finanziamenti		1.046.834
(Rimborso finanziamenti)	(177.066)	
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento (Rimborso di capitale)	(79.979)	(2)
Cessione (acquisto) di azioni proprie (Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)</b>	(251.485)	1.158.022
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+-B+-C)</b>	(1.247.329)	(3.107.587)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.934.910	7.042.497
Assegni		
Danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.934.910	7.042.497
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	2.687.581	3.934.910
Assegni		
Danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	2.687.581	3.934.910

Presidente del Consiglio di amministrazione  
Vanessa Soriani

*LA SOTTOSCRITTA ARCH. VANESSA SORIANI CONSAPEVOLE DELLE RESPONSABILITA' PENALI PREVISTE IN CASO DI FALSA DICHIARAZIONE, ATTESTA AI SENSI DELL'ART.47 DEL DPR 445/2000 LA CORRISPONDENZA DEL PRESENTE DOCUMENTO A QUELLO CONSERVATO AGLI ATTI DELLA SOCIETA'.*