

**CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA**

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

**Bilancio al 31/12/2018**

<b>Stato patrimoniale attivo</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti</b>		
(di cui già richiamati )		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento		
2) Costi di sviluppo		
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	10.608	10.517
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre ...	8.000	16.000
	18.608	26.517
<i>II. Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	22.397.561	23.096.468
2) Impianti e macchinario		
3) Attrezzature industriali e commerciali	43.931	
4) Altri beni	72.715	36.836
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	895.235	958.025
	23.409.442	24.091.329
<i>III. Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d bis) altre imprese		
2) Crediti		
a) Verso imprese controllate		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
b) Verso imprese collegate		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
c) Verso controllanti		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
d) Verso imprese sottoposte al controllo delle		

controllanti			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
d bis) Verso altri			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio	55.697		56.089
		55.697	56.089
		55.697	56.089
3) Altri titoli			
4) Strumenti finanziari derivati attivi			
		55.697	56.089
<b>Totale immobilizzazioni</b>		<b>23.483.747</b>	<b>24.173.935</b>

**C) Attivo circolante***I. Rimanenze*

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

*II. Crediti*

1) Verso clienti			
- entro l'esercizio	21.154.271		19.777.977
- oltre l'esercizio	3.021.917		3.690.555
		24.176.188	23.468.532
2) Verso imprese controllate			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
3) Verso imprese collegate			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
4) Verso controllanti			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
5) Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
5 bis) Per crediti tributari			
- entro l'esercizio	55.095		259.337
- oltre l'esercizio	2.623		10.939
		57.718	270.276
5 ter) Per imposte anticipate			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio	548.290		356.875
		548.290	356.875
5 quater) Verso altri			
- entro l'esercizio	9.997.977		11.815.368
- oltre l'esercizio	885.265		822.134
		10.883.242	12.637.502
		35.665.438	36.733.185

*III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni*

- 1) Partecipazioni in imprese controllate
- 2) Partecipazioni in imprese collegate
- 3) Partecipazioni in imprese controllanti
- 3 bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti
- 4) Altre partecipazioni
- 5) Strumenti finanziari derivati attivi
- 6) Altri titoli
- 7) Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria

**IV. Disponibilità liquide**

1) Depositi bancari e postali	2.687.581	3.934.910
2) Assegni		
3) Denaro e valori in cassa		
	2.687.581	3.934.910

<b>Totale attivo circolante</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>Stato patrimoniale passivo</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
-----------------------------------	-------------------	-------------------

**A) Patrimonio netto**

I. Capitale	6.000.000	6.000.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
III. Riserve di rivalutazione		
IV. Riserva legale	72.999	70.112
V. Riserve statutarie		

**VI. Altre riserve**

Riserva straordinaria	1.270.185	1.215.331
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile		
Riserva azioni (quote) della società controllante		
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni		
Versamenti in conto aumento di capitale		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti a copertura perdite		
Riserva da riduzione capitale sociale		
Riserva avanzo di fusione		
Riserva per utili su cambi non realizzati		
Riserva da conguaglio utili in corso		
Varie altre riserve		
Fondo contributi in conto capitale (art 55 T.U.)		
Fondi riserve in sospensione di imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge n. 576/1975)		
Fondi di accantonamento delle plusvalenze di cui all'art. 2 legge n.168/1992		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n.		

124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione EURO		
Riserva da condono		
Riserva da conferimento	1.403.578	1.483.557
Riserva da rivalutazione	7.379.220	7.379.220
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		
Altre ...	40.475	40.475
	<u>8.823.273</u>	<u>8.903.252</u>
	10.093.458	10.118.583
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo		
IX. Utile d'esercizio	57.711	57.741
IX. Perdita d'esercizio	( )	( )
Acconti su dividendi	( )	( )
Perdita ripianata nell'esercizio		
X. Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>16.224.168</b>	<b>16.246.436</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte, anche differite	3.408	2.058
3) Strumenti finanziari derivati passivi		
4) Altri	1.422.125	1.160.787
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>	<b>1.425.533</b>	<b>1.162.845</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>1.176.116</b>	<b>1.125.145</b>
<b>D) Debiti</b>		
<i>1) Obbligazioni</i>		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
<i>2) Obbligazioni convertibili</i>		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
<i>3) Verso soci per finanziamenti</i>		
- entro l'esercizio		
- oltre l'esercizio		
<i>4) Verso banche</i>		
- entro l'esercizio	168.136	162.576
- oltre l'esercizio	1.895.853	2.072.919
	<u>2.063.989</u>	<u>2.235.495</u>
<i>5) Verso altri finanziatori</i>		

- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
<b>6) Acconti</b>			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
<b>7) Verso fornitori</b>			
- entro l'esercizio	4.385.157		3.210.674
- oltre l'esercizio			
		4.385.157	3.210.674
<b>8) Rappresentati da titoli di credito</b>			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
<b>9) Verso imprese controllate</b>			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
<b>10) Verso imprese collegate</b>			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
<b>11) Verso controllanti</b>			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
<b>11 bis Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti</b>			
- entro l'esercizio			
- oltre l'esercizio			
<b>12) Tributari</b>			
- entro l'esercizio	92.977		36.161
- oltre l'esercizio			
		92.977	36.161
<b>13) Verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>			
- entro l'esercizio	166.114		157.984
- oltre l'esercizio			
		166.114	157.984
<b>14) Altri debiti</b>			
- entro l'esercizio	15.881.077		19.375.905
- oltre l'esercizio	20.549.802		21.434.868
		36.430.879	40.810.773
<b>Totale debiti</b>	<b>43.139.116</b>		<b>46.451.087</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>			
<b>Totale passivo</b>	<b>61.964.933</b>		<b>64.985.513</b>

**Conto economico****31/12/2018****31/12/2017****A) Valore della produzione**

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.119.852	11.437.030
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	4.836	44.680
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		
5) <i>Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio</i>		
a) Vari	995.437	1.229.024
b) Contributi in conto esercizio	182.963	19.940
	<u>1.178.400</u>	<u>1.248.964</u>

**Totale valore della produzione****14.303.088****12.730.674****B) Costi della produzione**

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
9) <i>Per il personale</i>		
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
d) Trattamento di quiescenza e simili		
e) Altri costi	<u>62.548</u>	<u>180.957</u>
	2.379.111	2.408.386
10) <i>Ammortamenti e svalutazioni</i>		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	14.461	16.280
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	781.154	770.855
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.514.424	1.271.305
	<u>2.310.039</u>	<u>2.058.440</u>
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
12) Accantonamento per rischi	212.648	
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	1.694.688	1.158.796

**Totale costi della produzione****14.308.685****12.697.143****Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)****(5.597)****33.531****C) Proventi e oneri finanziari***15) Proventi da partecipazioni*

da imprese controllate		
da imprese collegate		
da imprese controllanti		
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
altri		

**16) Altri proventi finanziari**

a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni da imprese controllate da imprese collegate da controllanti da imprese sottoposte al controllo delle controllanti altri ...			
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
d) Proventi diversi dai precedenti da imprese controllate da imprese collegate da controllanti da imprese sottoposte al controllo delle controllanti altri			
	331.753		295.877
		331.753	295.877
		331.753	295.877

**17) Interessi e altri oneri finanziari**

verso imprese controllate			
verso imprese collegate			
verso imprese controllanti			
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
altri	117.396		119.749
		117.396	119.749

17 bis) Utili e perdite su cambi

<b>Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>214.357</b>	<b>176.128</b>
---	----------------	----------------

**D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie****18) Rivalutazioni**

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

**19) Svalutazioni**

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

<b>Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie</b>		
--	--	--

<b>Risultato prima delle imposte (A-B±C±D)</b>	<b>208.760</b>	<b>209.659</b>
--	----------------	----------------

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

a) Imposte correnti	340.722		278.617
b) Imposte di esercizi precedenti	393		
c) Imposte differite e anticipate			
imposte differite	1.349		(624)
imposte anticipate	(191.416)		(126.075)
		(190.066)	(126.699)
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
		151.049	151.918

<b>21) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>		<b>57.711</b>	<b>57.741</b>
---	--	---------------	---------------

Presidente del Consiglio di amministrazione  
Vanessa Soriani



<b>Informazioni generali sull'impresa</b>	
<b>Dati anagrafici</b>	
denominazione	CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA
sede	57100 LIVORNO (LI) VIALE IPPOLITO NIEVO 59/61
capitale sociale	6000000
capitale sociale interamente versato	si
codice CCIAA	LI
partita IVA	01461610493
codice fiscale	01461610493
numero REA	129656
forma giuridica	SOCIETA' PER AZIONI (SP)
settore di attività prevalente (ATECO)	LOCAZIONE IMMOBILIARE DI BENI PROPRI O IN LEASING (AFFITTO) (682001)
società in liquidazione	no
società con socio unico	no
società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	noi
appartenenza a un gruppo	no

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

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

#### Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene:

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati	{ 3 }%
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 apposito 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>						
Costo	82.911	1.002.310	313.437	7.285	98.250	1.504.193
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	82.911	1.002.310	302.920	7.285	48.250	1.443.676
Svalutazioni					34.000	34.000
Valore di bilancio			10.517		16.000	26.517
<b>Variazioni nell'esercizio</b>						
Incrementi per acquisizioni			24.663		40.181	64.844
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)			24.572		33.720	58.292
Ammortamento dell'esercizio					14.461	14.461
Totale variazioni			91		(8.000)	(7.909)
<b>Valore di fine esercizio</b>						
Costo	82.911	1.002.310	319.990	7.285	98.250	1.510.746
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	82.911	1.002.310	309.382	7.285	48.250	1.450.138
Svalutazioni					42.000	42.000
Valore di bilancio			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>					
Costo	28.769.823		294.021	958.025	30.021.869
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	5.673.355		257.185		5.930.540
Valore di bilancio	23.096.468		36.836	958.025	24.091.329
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni	1.399.767	43.931	74.299	(1.598.324)	(80.327)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	1.342.187		13.753	(1.535.534)	(179.594)
Ammortamento dell'esercizio	756.487		24.667		781.154
Totale variazioni	(698.907)	43.931	35.879	(62.790)	(681.887)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	28.827.403	49.516	331.989	895.235	30.104.143
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.429.842	5.585	259.274		6.694.701
Valore di bilancio	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)
<b>Saldo al 31/12/2018</b>	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.

#### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

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
Totale	55.697	55.697

**Valore delle immobilizzazioni finanziarie****Analisi del 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
Totale	55.697

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

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

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	
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) Il 1) dello Stato patrimoniale ed al netto dell'attualizzazione dei crediti previsti dai principi contabili:

Partendo dal valore iscritto in:

C) Il 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
Totale disponibilità liquide	3.934.910	(1.247.329)	2.687.581

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. Si ritiene utile rappresentare che € 258.246 si riferiscono a somme giacenti presso c/c intestati alla Società, ma la cui destinazione è vincolata all'utilizzo per interventi di recupero e nuove costruzioni finanziate

**Ratei e risconti attivi**

Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
128.167	143.483	(15.316)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2018, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Risconti attivi	Totale ratei e risconti attivi
Valore di inizio esercizio	143.483	143.483
Variatione nell'esercizio	(15.316)	(15.316)
Valore di fine esercizio	128.167	128.167

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

Descrizione	Importo
Assicurazione degli stabili	121.501
Altri di ammontare non apprezzabile	6.666
	<b>128.167</b>

## 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 Altre destinazioni	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	6.000.000			6.000.000
Riserva legale	70.112	2.887		72.999
Riserva straordinaria	1.215.331	54.854		1.270.185
Varie altre riserve	8.903.252	(79.979)		8.823.273
Totale altre riserve	10.118.583	(25.125)		10.093.458
Utile (perdita) dell'esercizio	57.741	(30)	57.711	57.711
Totale patrimonio netto	16.246.436	(22.268)	57.711	16.224.168

### Dettaglio delle altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva da conferimento	1.403.578
Riserva da rivalutazione	7.379.220
Altre ...	40.475
Totale	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
Capitale	6.000.000	B
Riserva legale	72.999	A,B
<b>Altre riserve</b>		
Riserva straordinaria	1.270.185	A,B,C,D
Varie altre riserve	8.823.273	
Totale altre riserve	10.093.458	
Totale	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
Riserva da conferimento	1.403.578	A,B,C,D
Riserva da rivalutazione	7.379.220	A,B,C,D
Altre .. .	40.475	A,B,C,D
Totale	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
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
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
<b>Variazioni nell'esercizio</b>	
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
Totale debiti	46.451.087	(3.311.971)	43.139.116	20.693.461	22.445.655

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 Canoni 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 accedervi per mancanza di alloggi, e per coprire la morosità sui servizi accessori agli alloggi ERP

### Suddivisione dei debiti per area geografica

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

Area geografica	Debiti verso banche	Debiti verso fornitori
Italia	2.063.989	4.385.157
<b>Totale</b>	<b>2.063.989</b>	<b>4.385.157</b>

Area geografica	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Debiti
Italia	92.977	166.114	36.430.879	43.139.116
<b>Totale</b>	<b>92.977</b>	<b>166.114</b>	<b>36.430.879</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 Utente") 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
Debiti verso banche	117.392
Altri	5
<b>Totale</b>	<b>117.396</b>

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	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
151.049	151.918	(869)

Imposte	Saldo al 31/12/2018	Saldo al 31/12/2017	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	340.722	278.617	62.105
IRES	246.501	199.175	47.326
IRAP	94.221	79.442	14.779

Imposte relative a esercizi precedenti	393		393
Imposte differite (anticipate)	(190.066)	(126.699)	(63.367)
IRES	(190.067)	(126.699)	(63.368)
<b>Totale</b>	<b>151.049</b>	<b>151.918</b>	<b>(869)</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 novità introdotte dalla Legge 208/15, "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016). (15G00222), che con l'art. 89 integra l'art. 6 del D.P.R. 601/73 al comma 1, lettera c-bis), con le partole "nonché enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione dell'Unione europea in materia di "in house providing" e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013".

L'aliquota fiscale applicata ai fini IRAP risulta essere quella ordinaria aumentata al 4,82%.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico:

#### Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	208.760	
Aumentato delle imposte anticipate	191.416	
Ridotto delle imposte differite	-1.349	
Ridotte delle imposte degli esercizi precedenti	-393	
<b>Variazioni in aumento:</b>		
Gestione automezzi	20.783	
f.do svalutazione crediti	1.373.942	
f.do Incentivo Presidente Cda	4.812	
f.do rischi causa Inps	212.648	
Sanzioni	14.195	
Interessi attivi di mora incassati in maniera maggiore rispetto all'emesso dell'anno	15.127	
Imu	160.644	
Telefoniche	3.692	
F.do produttività tecnici	32.000	
F.do produttività dipendenti e dirigenti	22.402	
F.do direttore Generale	8.689	
Irap aa prec parte indeducibile	355	
Sopravvenienze indeducibili	32.487	
<b>Variazioni in diminuzione:</b>		
Utilizzo fondo svalutazione crediti	222.601	
Ace	6.563	
Super ammortamento	5.306	
Deduzione forfettaria 10% Irap	7.944	
Deduzione Irap su Ires	3.623	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>2.054.172</b>	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio 24% ridotta del 50%		246.501

#### Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	4.100.586	
<b>Variazioni in aumento:</b>		
Fondo acc.to	4.812	
Imu	200.805	
<b>Variazioni in diminuzione:</b>		
Premio Inail	13.930	

Deduzione forfettaria personale dipendente	366.656	
Ulteriore deduzione per personale a Tempo Indeterminato	1.536.773	
Deduzione per oneri contributivi	434.058	
<b>Imponibile fiscale</b>	<b>1.954.786</b>	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio 4,82%		94.221

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

### Fiscalità differita / anticipata

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

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

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

	esercizio 31/12/2018	esercizio 31/12/2018	esercizio 31/12/2018	esercizio 31/12/2018	esercizio 31/12/2017	esercizio 31/12/2017	esercizio 31/12/2017	esercizio 31/12/2017
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP
Perdite fiscali riportabili a nuovo	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale
Aliquota fiscale	12				24			
f.do svalutazione crediti	1.373.942	164.873						
f.do Incentivo Presidente Cda	4.812	577						
f.do rischi causa Inps	212.648	25.518						
F.do produttività tecnici	32.000	3.840						
F.do produttività Direttore Generale	8.689	1.043						
Fondo dipendenti non erogato	22.402	2.688						
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2016	19.423	(2.331)						
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2017	18.002	(2.160)						
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2018	21.933	(2.632)						
<b>Imposte differite:</b>								
Interessi non incassati		1.547						
Interessi anno 2016 incassati 2018		(53)						
Interessi anno 2017 incassati 2018		(145)						
	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2017

## 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 Collesalvetti, 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 Collesalvetti, 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 Collesalvetti 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:

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

**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 ostative 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, 10 aprile 2019*

Il Collegio Sindacale

Presidente del Collegio Sindacale

MORELLI MICHELA

Sindaco effettivo

MORFINI SIMONE

Sindaco effettivo

BONUCCELLI ANDREA