

Reg. Imp. 129656
Rea 129656

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

Bilancio al 31/12/2014

Stato patrimoniale attivo 31/12/2014

31/12/2013

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

(di cui già richiamati)

B) Immobilizzazioni

I. Immateriali

1) Costi di impianto e di ampliamento		
2) Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	6.000	17.400
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzo di opere dell'ingegno	14.907	49.808
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		1.457
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre		300
	20.907	68.965

II. Materiali

1) Terreni e fabbricati	25.042.071	26.019.369
2) Impianti e macchinario		
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	60.101	75.755
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	1.145.168	
	26.247.340	26.095.124

III. Finanziarie

1) Partecipazioni in:

- a) imprese controllate
- b) imprese collegate
- c) imprese controllanti
- d) altre imprese

2) Crediti

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

- b) verso imprese collegate

- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
c) verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
d) verso altri			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi	55.442		55.513
		55.442	55.513
		55.442	55.513
3) Altri titoli			
4) Azioni proprie (valore nominale complessivo)		55.442	55.513
Totale immobilizzazioni		26.323.689	26.219.602

C) Attivo circolante*I. Rimanenze*

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

II. Crediti

1) Verso clienti			
- entro 12 mesi	17.573.253		15.403.406
- oltre 12 mesi	5.369.054		6.175.163
		22.942.307	21.578.569
2) Verso imprese controllate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
3) Verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4) Verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4-bis) Per crediti tributari			
- entro 12 mesi	343.145		556.653
- oltre 12 mesi			
		343.145	556.653
4-ter) Per imposte anticipate			
- entro 12 mesi			

- oltre 12 mesi			1
			1
5) Verso altri			
- entro 12 mesi	8.882.237		11.407.411
- oltre 12 mesi	1.405.630		1.090.696
		10.287.867	12.498.107
		33.573.319	34.633.330
III. Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni			
1) Partecipazioni in imprese controllate			
2) Partecipazioni in imprese collegate			
3) Partecipazioni in imprese controllanti			
4) Altre partecipazioni			
5) Azioni proprie (valore nominale complessivo)			
6) Altri titoli			
IV. Disponibilità liquide			
1) Depositi bancari e postali		4.480.173	3.616.794
2) Assegni			
3) Denaro e valori in cassa			
		4.480.173	3.616.794
Totale attivo circolante		38.053.492	38.250.124
D) Ratei e risconti			
- disaggio su prestiti			
- vari	6.393		245.962
		6.393	245.962
Totale attivo		64.383.574	64.715.688
Stato patrimoniale passivo		31/12/2014	31/12/2013
A) Patrimonio netto			
I. Capitale		6.000.000	6.000.000
II. Riserva da sovrapprezzo delle azioni			
III. Riserva di rivalutazione			
IV. Riserva legale		39.025	38.202
V. Riserve statutarie			
VI. Riserva per azioni proprie in portafoglio			
VII. Altre riserve			
Riserva straordinaria o facoltativa	624.692		609.050
Riserva per acquisto azioni proprie			
Riserva da deroghe ex art. 2423 Cod. Civ.			

Riserva azioni (quote) della società controllante		
Riserva non distrib. da rivalutazione delle partecipazioni		
Versamenti in conto aumento di capitale		
Versamenti in conto futuro aumento di capitale		
Versamenti in conto capitale		
Versamenti a copertura perdite		
Riserva da riduzione capitale sociale		
Riserva avanzo di fusione		
Riserva per utili su cambi		
Fondo contributi in conto capitale (art. 55 T.U.)		
Fondi riserve in sospensione d'imposta		
Riserve da conferimenti agevolati (legge n. 576/1975)		
Fondi di accantonamento delle plusvalenze di cui all'art. 2 legge n.168/1992		
Riserva fondi previdenziali integrativi ex d.lgs n. 124/1993		
Riserva non distribuibile ex art. 2426		
Riserva per conversione EURO		
Riserva da condono		
Riserva da conferimento	1.483.557	1.483.557
Riserva da rivalutazione	7.379.220	7.379.220
Fondo asseverazione	59.037	59.037
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro		1
Altre...		
	9.546.506	9.530.865
<i>VIII. Utili (perdite) portati a nuovo</i>		
<i>IX. Utile d'esercizio</i>	15.349	16.466
<i>IX. Perdita d'esercizio</i>	()	()
<i>Acconti su dividendi</i>	()	()
<i>Copertura parziale perdita d'esercizio</i>		
Totale patrimonio netto	15.600.880	15.585.533

B) Fondi per rischi e oneri

1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte, anche differite		
3) Altri	418.095	666.500
Totale fondi per rischi e oneri	418.095	666.500

C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato **540.551** **457.576****D) Debiti**

1) Obbligazioni		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
2) Obbligazioni convertibili		
- entro 12 mesi		

- oltre 12 mesi			
3) Debiti verso soci per finanziamenti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
4) Debiti verso banche			
- entro 12 mesi	21.200		
- oltre 12 mesi	718.115		
		739.315	
5) Debiti verso altri finanziatori			
- entro 12 mesi			1.685
- oltre 12 mesi			
			1.685
6) Acconti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
7) Debiti verso fornitori			
- entro 12 mesi	3.218.405		1.968.336
- oltre 12 mesi			
		3.218.405	1.968.336
8) Debiti rappresentati da titoli di credito			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
9) Debiti verso imprese controllate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
10) Debiti verso imprese collegate			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
11) Debiti verso controllanti			
- entro 12 mesi			
- oltre 12 mesi			
12) Debiti tributari			
- entro 12 mesi	447.147		447.115
- oltre 12 mesi			
		447.147	447.115
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
- entro 12 mesi	153.546		132.392
- oltre 12 mesi			
		153.546	132.392
14) Altri debiti			
- entro 12 mesi	21.285.833		23.193.595
- oltre 12 mesi	21.979.800		22.262.956

	43.265.633	45.456.551
Totale debiti	47.824.046	48.006.079

E) Ratei e risconti

- aggio sui prestiti
- vari

Totale passivo	64.383.572	64.715.688
-----------------------	-------------------	-------------------

Conti d'ordine**31/12/2014****31/12/2013****1) Rischi assunti dall'impresa**

Fideiussioni

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

Avalli

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

Altre garanzie personali

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

Garanzie reali

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

Altri rischi

- crediti ceduti
- altri

2) Impegni assunti dall'impresa**3) Beni di terzi presso l'impresa**

merci in conto lavorazione
beni presso l'impresa a titolo di deposito o comodato
beni presso l'impresa in pegno o cauzione
altro

4) Altri conti d'ordine 28.864.770

Totale conti d'ordine 28.864.770

Conto economico **31/12/2014** **31/12/2013**

A) Valore della produzione

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		11.869.309	11.321.192
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti		5.157	
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione			
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			
5) Altri ricavi e proventi:			
- vari	188.230		616.510
- contributi in conto esercizio	1.685		2.045
- contributi in conto capitale (quote esercizio)	14.801		

204.716 618.555

Totale valore della produzione 12.079.182 11.939.747

B) Costi della produzione

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		33.487	38.920
7) Per servizi		5.371.099	5.842.330
8) Per godimento di beni di terzi		270.189	170.749
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	1.777.862		1.814.597
b) Oneri sociali	491.284		486.852
c) Trattamento di fine rapporto	98.046		104.939
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi	65.242		43.581

2.432.434 2.449.969

10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	22.641		45.024
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	694.128		677.463
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo	1.006.607		967.408

circolante e delle disponibilità liquide			
		1.723.376	1.689.895
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci			
12) Accantonamento per rischi			
13) Altri accantonamenti			
14) Oneri diversi di gestione		1.814.466	1.907.161
Totale costi della produzione		11.645.051	12.099.024
Differenza tra valore e costi di produzione (A-B)		434.131	(159.277)
C) Proventi e oneri finanziari			
15) Proventi da partecipazioni:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- altri			
16) Altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri			
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante			
d) proventi diversi dai precedenti:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri	663.478		668.413
		663.478	668.413
		663.478	668.413
17) Interessi e altri oneri finanziari:			
- da imprese controllate			
- da imprese collegate			
- da controllanti			
- altri	126.014		89.338
		126.014	89.338
17-bis) Utili e Perdite su cambi			
Totale proventi e oneri finanziari		537.464	579.075
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie			
18) Rivalutazioni:			
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie			

c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	_____	_____	
19) Svalutazioni:			
a) di partecipazioni			
b) di immobilizzazioni finanziarie			
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	_____	_____	
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie			
E) Proventi e oneri straordinari			
20) Proventi:			
- plusvalenze da alienazioni			
- varie	365.847		1.293.776
	_____	365.847	1.293.776
21) Oneri:			
- minusvalenze da alienazioni			
- imposte esercizi precedenti			
- varie	781.685		1.211.163
	_____	781.685	1.211.163
Totale delle partite straordinarie		(415.838)	82.613
Risultato prima delle imposte (A-B±C±D±E)		555.757	502.411
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate			
a) Imposte correnti	540.408		485.945
b) Imposte differite			
c) Imposte anticipate			
d) proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	_____	540.408	485.945
23) Utile (Perdita) dell'esercizio		15.349	16.466

Presidente del Consiglio di amministrazione
Arch. Vanessa Soriani

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

Nota integrativa al bilancio al 31/12/2014

Premessa

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 15.349.

Attività svolte

A norma di statuto l'attività principale svolta dalla società consiste nell'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 conseguimento con successo del rinnovo della certificazione per la qualità ISO 9001:2008 da parte di Dasa Register società accreditata dal Sincert;
- la stipula di un mutuo per il finanziamento relativo alla costruzione dei 12 alloggi in Via Galilei Galilei a Livorno, fabbricato entrato a reddito nell'anno 2014;
- scadenza il 31/03/2014 del Contratto di Servizio stipulato con il LODE Livornese;
- firma della convezione per l'invio delle Ingiunzioni Fiscali, quali strumento per il recupero della morosità degli alloggi ERP.

Criteri di formazione

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto e "arrotondamenti da Euro" alla voce "proventi ed oneri straordinari" di Conto Economico.

Ai sensi dell'articolo 2423, quinto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro/(in unità di Euro).

Criteri di valutazione

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2014 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, ad eccezione della modifica nell'esposizione delle immobilizzazioni in corso di costruzione; che per spese di competenza sono state esposte a costi e ricavi e rimanenze, mentre quelle iscritte al 01/01 sono state girocontate a rimanenze.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La valutazione tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio - consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Deroghe

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

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

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 ricerca e sviluppo e sono stati ammortizzati con un'aliquota annua del 20%

Materiali

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

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

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

- terreni e fabbricati: 3%
- attrezzature: 15%
- altri beni: 20%
- parcheggi: 1%

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate per categorie omogenee in base al D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009. L'operazione di rivalutazione è stata effettuata sulla base di una perizia di stima commissionata e asseverata.

Si attesta, pertanto, che la rivalutazione dei beni non eccede i limiti di valore indicati al comma 3 dell'articolo 11 della legge n. 342/2000, richiamato dall'articolo 15, comma 23, del D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009.

Si è proceduto alla contabilizzazione a Costi, Ricavi e Rimanenze delle spese iscritte in bilancio e relative a immobilizzazioni in corso per gli immobili di proprietà della Società.

Crediti

Sono esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione le condizioni economiche generali, di settore e anche il rischio paese.

Debiti

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

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Fondi per rischi e oneri

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

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

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

Fondo TFR

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

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

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

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

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;

Riconoscimento ricavi

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

Dati sull'occupazione

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

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Dirigenti	1	1	
Impiegati	48	47	+1
Operai			
Altri			
	49	48	+1

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello del settore Federcasa.

L'incremento di una unità lavorativa è dovuto all'applicazione dell'art 1 commi dal 563 a 568 della Legge 147/2013 che prevede la possibilità di trasferimento del personale tra Società controllate direttamente od indirettamente da Enti Pubblici.

Nei fatti, in applicazione di questa norma, essendo la Società Labronica Corse Cavalli Srlu posta in liquidazione con una procedura di licenziamento collettivo aperta, e Casalp in sotto-organico di due unità lavorative, definite le professionalità si è proceduto all'assunzione a far data dal 01/03/2014 di un impiegato di livello B3.

Inoltre un dipendente ha chiesto ed ottenuto, a far data dal 21/09/2014, l'aspettativa non retribuita per la stipula di un contratto a tempo determinato con l'Università di Pisa della durata di tre anni.

Attività

B) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	20.907		68.965	(48.058)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31/12/2013	Incrementi esercizio	Amm.to esercizio	Altri decrementi d'esercizio	Valore 31/12/2014
Impianto e ampliamento					
Ricerca, sviluppo e pubblicità	17.400		3.182	8.218	6.000
Diritti brevetti industriali	49.808		19.460	15.441	14.907
Concessioni, licenze, marchi	1.457			1.457	
Avviamento					
Immobilizzazioni in corso e acconti					
Altre	300			300	
Arrotondamento			(1)	1	
	68.965		22.641	25.417	20.907

Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni

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

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

Descrizione costi	Costo storico	Fondo amm.to	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore netto
Impianto ampliamento					
Ricerca, sviluppo e pubblicità	17.400				17.400

Diritti brevetti industriali	49.808	49.808
Concessioni, licenze, marchi	1.457	1.457
Avviamento		
Immobilizzazioni in corso e acconti		
Altre	300	300
Arrotondamento		
	68.965	68.965

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
26.247.340	26.095.124	152.216

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo		
Costo storico	28.681.910		
Ammortamenti esercizi precedenti	(2.662.541)		
Svalutazione esercizi precedenti			
Saldo al 31/12/2013	26.019.369	di cui terreni	334.248
Acquisizione dell'esercizio	(301.437)		
Ammortamenti dell'esercizio	(675.861)		
Saldo al 31/12/2014	25.042.071	di cui terreni	334.248

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, abbiamo provveduto a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree degli stessi.

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfetario di stima, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati.

L'intero ammontare degli ammortamenti iscritti fino ad oggi in bilancio è stato imputato al valore del solo fabbricato, in quanto unico cespite soggetto ad ammortamento.

Si è proceduto ad ammortizzare con aliquota pari all'1% le spese sostenute per la realizzazione dei parcheggi siti in Livorno Via Machiavelli e in Portoferraio, Via Leoncini.

Si evidenzia che la variazione negativa è stata determinata dalla modifica, a partire dal 2014, del metodo di contabilizzare delle spese per le immobilizzazioni in corso, che è passato da imputazione diretta, a Costi, Ricavi e Rimanenze.

Gli importi spesi fino al 2013 per gli interventi in corso di costruzione e non ancora terminati al 31/12/2014, pari ad €. 1.140.010, sono state imputati nel 2014, in diminuzione delle immobilizzazioni ed in aumento delle Immobilizzazioni in corso.

Di fatto nel corso del 2014, si sono verificati incrementi che riguardano immobili di proprietà dell'Azienda per €. 811.393 riferiti per €. 155.282 agli interventi effettuati sulla sede della società per ripristini e adeguamento impianto antincendio e per €. 656.111 i 16 Alloggi siti in Collesalvetti.

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	269.574
Ammortamenti esercizi precedenti	(193.819)
Saldo al 31/12/2013	75.755
Acquisizione dell'esercizio	2.613
Ammortamenti dell'esercizio	(18.267)
Saldo al 31/12/2014	60.101

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31/12/2013	0
Acquisizione dell'esercizio	1.145.168
Saldo al 31/12/2014	1.145.168

A partire dal 2014, è stato modificato il metodo di contabilizzazione delle spese per le immobilizzazioni in corso, si è passati da imputazione diretta in Stato Patrimoniale, a Costi, Ricavi e Rimanenze; gli importi spesi fino al 2013 per gli interventi in corso di costruzione e non ancora terminati al 31/12/2014, pari ad €. 1.140.010, sono state imputati nel 2014, in diminuzione delle immobilizzazioni ed in aumento delle Immobilizzazioni in corso, mentre i costi d'esercizio sono stati imputati in corso d'anno alla Voce B7. Tra le scritture di rettifica, si è proceduto al 31/12/2014, a rettificare il Conto economico, registrando le Rimanenze finali nella Voce A2 per un totale di €. 5.158.

Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 la società ha ottenuto dalla Regione Toscana, l'erogazione di due contributi per un totale di Euro 664.664,48 e relativi rispettivamente per Euro 171.297,54, all'intervento di Nuova costruzione di 12 alloggi in Via Landi, Piombino e per Euro 493.366,94 all'intervento di Nuova Costruzione di 13 alloggi in Località Livorno.

Per la contabilizzazione di tali contributi è stato scelto il metodo di imputazione a Conto Economico del contributo, gradatamente sulla vita utile del cespite al quale si riferisce. Ne consegue che la riscossione del contributo inizierà non appena il cespite entrerà in funzione. Si segnala che al 31/12/2013, i sopraccitati immobili non sono entrati a reddito.

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

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
55.442	55.513	(71)

Crediti

Descrizione	31/12/2013	Incremento	Decremento	31/12/2014
Imprese controllate				
Imprese collegate				
Imprese controllanti				
Altri	55.513		71	55.442
Arrotondamento				
	55.513		71	55.442

Si tratta di depositi cauzionali attivi nei confronti di terzi a garanzia.

La ripartizione dei crediti al 31/12/2014 secondo area geografica interessa esclusivamente la Provincia di Livorno

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

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per valore superiori al loro fair value.

C) Attivo circolante

II. Crediti

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	33.573.319		34.633.330	(1.060.011)

Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione a termine
Verso clienti	17.573.253	5.369.054		22.942.307	
Per crediti tributari	343.145			343.145	
Verso altri	8.882.237	1.405.630		10.287.867	
Arrotondamento					
	26.798.635	6.774.684		33.573.319	

In particolare la voce crediti verso clienti tra gli altri comprende:

- crediti per canoni di locazione e servizi a rimborso, per un valore nominale di € 22.846.038 che al netto del fondo svalutazione crediti ammontano a 13.721.694;
- crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari per € 6.643.528 di cui esigibili nel corso dell'esercizio 2013 € 1.274.474;
- fatture da emettere per € 3.154.535.

I crediti verso cessionari e mutuatari seguono l'andamento degli incassi relativi alle vendite rateizzate di alloggi dell'ex- Ater e Stato: per ogni stipulazione di vendita matura un credito per la parte rateizzata del prezzo pattuito.

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2013		8.117.737	8.117.737
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio		1.006.607	1.006.607
Saldo al 31/12/2014		9.124.344	9.124.344

Nel corso dell'esercizio 2014 non sono stati cancellati crediti per canoni di locazione e servizi a rimborso. Si è invece provveduto ad effettuare un accantonamento per l'importo di € 1.006.607 corrispondente a circa il 6% dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione compresi i servizi a rimborso, maturati nel 2014.

La voce crediti verso altri comprende crediti vari nei confronti dei terzi tra cui: il credito verso i condomini per interventi di Manutenzione Straordinaria, le anticipazioni diverse tra cui quelle relative alle costruzioni, i crediti verso la Gestione Speciale per le rate di ammortamento e per i mutui da erogare.

Si riporta di seguito un dettaglio sulla composizione dei crediti al 31/12/2014 e al 31/12/2013, nonché le relative variazioni.

Descrizione del conto	31/12/2014	31/12/2013	VARIAZIONI
II) Crediti	33.477.050	34.633.329	(1.156.279)

1) Verso clienti	22.846.038	21.578.569	1.267.469
1) Esigibili entro 12 mesi	17.476.984	15.403.406	2.073.578
a) Crediti documentati da fatture	3.154.535	2.923.782	230.753
Crediti per canoni di locazione	18.484.627	16.456.572	2.028.055
h) Altri crediti	5.053.961	4.140.788	913.173
Crediti per conguagli servizi a rimborso	3.782.181	3.086.314	695.867
Crediti per cessioni alloggi debito residuo	1.260.000	1.040.000	220.000
Crediti per mutuatari debito residuo	16.257	14.474	1.783
i) Fatture da emettere	3.154.535	2.923.782	230.753
l) (Fondi svalutazione crediti)	9.220.613	8.117.737	1.102.876
2) Esigibili oltre 12 mesi	5.369.054	6.175.163	(806.109)
h) Altri crediti ...	5.369.054	6.175.163	(806.109)
Crediti per cessioni alloggi debito residuo	5.305.775	6.111.885	(806.109)
Crediti per mutuatari debito residuo	63.278	63.278	0
4 bis) Per crediti tributari	343.145	556.653	(213.508)
1) Esigibili entro 12 mesi	343.145	556.653	(213.508)
a) Crediti verso l'Erario per ritenute subite	18.358	49.333	(30.975)
e-f) Acconti d'imposta IRES-IRAP	324.788	507.319	(182.531)
g) Credito I.V.A.	0	0	0
4 ter) Per imposte anticipate	0	0	0
2) Esigibili oltre 12 mesi	0	0	0
a) Imposte anticipate	0	0	0
5) Verso altri	10.287.867	12.498.106	(2.210.239)
1) Esigibili entro 12 mesi	8.882.236	11.407.411	(2.525.175)
a) Crediti verso i dipendenti	292.427	316.295	(23.868)
b) Crediti verso altri soggetti	136.500	223.553	(87.053)
d) Crediti diversi	8.453.310	10.867.562	(2.414.252)
2) Esigibili oltre 12 mesi	1.405.630	1.090.696	314.934
b) Crediti verso altri soggetti	1.398.674	1.084.680	313.994
e) Altro ...	7.256	6.016	1.240

Per meglio rappresentare i crediti per canoni di locazione, di seguito se ne dettaglia la composizione e l'incidenza della morosità a per anno di competenza:

Crediti per canoni di locazione € 18.484.627

Di cui per canoni alloggi € 18.208.407

Rate ammortamento € 219.703

Crediti minori € 56.517

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12/2014	%
fino al 2006		12.261.629,68		3.855.691,66	
2007	14.310.045,74	2.213.949,27	15,47%	888.737,19	6,21%
2008	15.442.575,87	2.732.084,87	17,69%	1.072.567,75	6,95%
2009	15.064.824,22	2.616.655,09	17,37%	1.169.390,12	7,76%
2010	16.353.890,79	2.947.984,46	18,03%	1.564.547,94	9,57%
2011	15.965.984,85	2.923.818,60	18,31%	1.609.259,06	10,08%
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	2.049.672,32	12,55%
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	2.298.020,86	14,92%
2014	15.606.307,60			3.700.520,34	23,71%
				18.208.407,24	

IV. Disponibilità liquide

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	4.480.173		3.616.794	863.379

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013
Depositi bancari e postali	4.480.173	3.616.794
Arrotondamento		
	4.480.173	3.616.794

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

D) Ratei e risconti

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	6.393		245.962	(239.569)

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 31/12/2014, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	6.393
	6.393

Passività**A) Patrimonio netto**

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

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	15.600.880		15.585.533	15.347

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Capitale	6.000.000			6.000.000
Riserva legale	38.202		(823)	39.025
Riserve statutarie				
Riserva straordinaria o facoltativa	609.050		(15.642)	624.692
Varie altre riserve	8.921.815			8.921.814
Riserva da conferimento	1.483.557			1.483.557
Riserva da rivalutazione	7.379.220			7.379.220
Fondo asseverazione	59.037			59.037
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1		1	

Altre ...				
Arrotondamento				
Utili (perdite) portati a nuovo				
Utili (perdite) dell'esercizio	16.466	15.349	16.466	15.349
Totale	15.585.533	15.349	2	15.600.880

Il capitale sociale è così composto (articolo 2427, primo comma, nn. 17 e 18, C.c.).

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni Ordinarie	1.000.200	5,988
Quote		
Totale	1.000.200	

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.)

Descrizione	31/12/2013	Distribuzione dei dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	31/12/2014
Capitale	6.000.000						6.000.000
Riserva legale	38.202		823				39.025
Altre riserve							
Riserva straordinaria	609.050		15.642				624.692
Varie altre riserve	8.921.815		(1)				8.921.814
Utili (perdite) portati a nuovo							
Utili (perdite) dell'esercizio	16.466		(1.117)				15.349
Utili (perdita) d'esercizio di terzi							
Totale	15.585.533		15.347				15.600.880

Natura / Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	6.000.000	B			
Riserva da sovrapprezzo delle azioni		A, B, C			
Riserve di rivalutazione		A, B			
Riserva legale	39.025				
Riserve statutarie		A, B			
Altre riserve	9.546.506	A, B, C			
Utili (perdite) portati a nuovo		A, B, C			
Totale					

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

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	418.095		666.500	(248.405)

Descrizione	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
Per trattamento di quiescenza				
Per imposte, anche differite				
Altri	666.500		248.405	418.095
Arrotondamento				
	666.500		248.405	418.095

Si tratta di un fondo, in parte conferito da Ater, per coprire spese e perdite che potrebbero verificarsi in futuro per cause ed avente lo scopo di fronteggiare possibili passività di natura legale.

Nel corso del 2014 è stato utilizzato per €. 248.405 per effettuare il pagamento della somma richiesta con atto di precetto relativo alla causa Civile Casalp/Leonessa Investimenti Srl. L'importo pagato deriva dalla sentenza di primo grado che ha visto Casalp soccombere alla richiesta della Società Leonessa Investimenti Srl, che pretendeva la restituzione della somma incassata da Ater, attraverso l'escussione delle polizze a garanzia per inadempienza contrattuale, relativa al ritardo nell'esecuzione dei lavori da parte dell'allora appaltatore Tedeco Spa.

Leonessa Investimenti Srl, infatti, è divenuta titolare di tutti i beni/crediti/diritti/rapporti compresi nel fallimento Tedeco Spa in liquidazione, già Tamburini Spa, a seguito dell'atto del Tribunale di Bologna che ha omologato il concordato fallimentare proposto da Tedeco Spa in liquidazione.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	540.551		457.576	82.975

La variazione è così costituita.

Variazioni	31/12/2013	Incrementi	Decrementi	31/12/2014
TFR, movimenti del periodo	457.576	98.046	15.071	144.645

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2014 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Nei decrementi sono inclusi i versamenti effettuati alla Tesoreria Inps secondo quanto disposto dalla normativa sul TFR.

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.

D) Debiti

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

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	47.824.046		48.006.079	(182.033)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione a termine
Debiti verso banche	21.200	718.115		739.315	
Debiti verso fornitori	3.218.405			3.218.405	
Debiti tributari	447.147			447.147	
Debiti verso istituti di previdenza	153.546			153.546	
Altri debiti	21.285.833	21.979.800		43.265.633	
Arrotondamento					
	25.126.131	22.697.915		47.824.046	

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2014 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Debiti per Area Geografica	V / fornitori	V /Controllate	V / Collegate	V / Controllanti	V / Altri	Totale
Italia	3.218.405				43.265.633	46.484.038
Totale	3.218.405				43.265.633	46.484.038

La voce debiti verso banche comprende il mutuo acceso con la Banca Cras. Si fa presente che i mutui erogati dal MPS e dalla Cassa Depositi e Prestiti per la parte il cui rimborso è a carico dell'ex-Ater e pertanto conferito nella società costituita, sono estinti.

I debiti Vs. fornitori sono iscritti al valore nominale opportunamente rettificato in occasione di rettifiche di fatturazione e comprendono l'importo di €. 784.058 per fatture da ricevere principalmente relative a prestazioni di manutenzione ordinaria e pronto intervento.

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

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES pari a Euro 419.918, e debiti per imposta IRAP pari a Euro 166.205.

La voce altri debiti, suddivisa a seconda della scadenza degli stessi, comprende principalmente: le somme dovute ai Comuni della Provincia per il canone concessorio di competenza dell'esercizio 2013 e 2014, pari a €. 4.109.234,58, le somme versate dagli assegnatari e cessionari in attesa di contratto riguardanti le cessioni degli alloggi ai sensi della Lg. 560/93, per €. 786.439,57; le somme dovute alla Regione relativamente alla Gestione Speciale che ammontano a €. 32.055.589,49 e che al loro interno comprendono: gli accantonamenti ex art. 25 della Lg. 513/77 tra cui lo 0,50% del valore locativo degli alloggi pari a € 8.999.645,83, di cui € 3.373.586 quale debito maturato dalla ex Ater al 31/03/2004, le somme ricavate dalla cessione degli alloggi ai sensi della L.560/93 per € 12.163.285,02, le rate di ammortamento incassate nel caso di vendite rateizzate per € 6.882.566,34, le somme dovute per finanziamenti di vari interventi costruttivi per € 2.752.760,13 e le somme dovute per finanziamenti di vari interventi di risanamento per € 1.257.332,17. Nella suddetta voce altri debiti è incluso anche la somma dovuta alla Regione Toscana ex L.R. 96/96 per la Gestione Ordinaria pari a €. 1.026.187, determinato in base all'1% e allo 0,25%. Si tratta di un fondo sociale regionale istituito 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.

Si riporta di seguito un dettaglio sulla composizione dei debiti al 31/12/2014 e al 31/12/2013, nonché le relative variazioni.

D) Debiti	31/12/2014	31/12/2013	VARIAZIONI
V) Debiti verso altri finanziatori	0	1.684	(1.684)
1) Entro 12 mesi	0	1.684	(1.684)
d) Debiti verso altri soggetti	0	1.684	(1.684)
Mutui contributi Stato	0	1.684	(1.684)
VII) Debiti verso fornitori	3.218.405	1.968.336	1.250.069
1) Entro 12 mesi	3.218.405	1.968.336	1.250.069
a) Fornitori di beni e servizi	2.434.347	1.428.059	1.006.288
b) Fatture da ricevere	784.058	540.277	243.781
XII) Debiti tributari	492.862	447.115	45.747
1) Entro 12 mesi	492.862	447.115	45.747
a) IRES e IRAP	492.862	447.115	45.747
c) IVA	0	0	0
f) Altri debiti tributari	0	0	0
XIII) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	153.546	132.392	21.154
1) Entro 12 mesi	153.546	132.392	21.154
a) Enti previdenziali	153.546	132.392	21.154
XIV) Altri debiti	43.265.633	45.456.551	(2.190.918)
1) Entro 12 mesi	21.285.833	23.193.595	(1.907.762)
f) Altri debiti ...	21.285.833	23.193.595	(1.907.762)
Debiti per canone concessorio	4.109.235	2.035.667	2.073.568
Debito verso Regione per Gestione Speciale L.560/93	12.163.285	17.563.580	(5.400.295)
Debiti verso Regione per Gestione Ordinaria	1.026.187	908.485	117.702
Debiti verso assicurazioni in attesa collaudo	682.337	682.337	0
Debiti verso inquilini e condominii	168.002	122.454	45.548
Debiti diversi	2.911.409	1.646.490	1.264.919
Agenzia Affitto	225.378	223.768	1.610
2) Oltre 12 mesi	21.979.800	22.262.956	(283.156)
f) Altri debiti ...	21.979.800	22.262.956	(283.156)
Depositi cauzionali	1.024.005	981.385	42.620
Depositi e ritenute a imprese	162.677	143.912	18.765
Debiti verso assegnatari e cessionari	786.440	1.338.874	(552.434)
Debito verso Regione per Gestione Speciale	20.006.679	19.798.785	207.894

Conti d'ordine

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 9, C.c.)

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Sistema improprio dei beni altrui presso di noi	28.864.770	25.424.509	3.440.261
Sistema improprio degli impegni			
Sistema improprio dei rischi			
	28.864.770	25.424.509	3.440.261

I conti d'ordine accolgono nell'attivo l'ammontare pari a € 28.864.770 delle disponibilità liquide giacenti presso la Banca d'Italia e rappresentano l'ammontare delle somme disponibili vincolate agli interventi (nuove costruzioni, lavori di recupero/manutenzione straordinaria) stabiliti dalle varie leggi di riferimento in materia di ERP.

I conti d'ordine del passivo accolgono i corrispondenti debiti di finanziamento verso il CER per tali interventi. Si tratta, in sostanza, di voci contabili in precedenza annoverate tra quelle del bilancio ATER dal momento che si traducevano in un incremento del patrimonio di ERP della stessa.

Conto economico**A) Valore della produzione**

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	12.079.182		11.939.747	139.435

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	11.869.309	11.321.192	548.117
Variazioni rimanenze prodotti	5.157		5.157
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	204.716	618.555	(413.839)
	12.079.182	11.939.747	139.435

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi sono così ripartiti:

canoni di locazione su alloggi di ERP di competenza dell'esercizio 2014 per €. 9.452.143; canoni relativi ai fondi commerciali di proprietà della società per €. 946.558, canoni per alloggi di proprietà €. 171.242, i canoni degli alloggi a canone concordato dell'Agenzia per l'Affitto €. 229.994, i compensi per amministrazione degli stabili per €. 468.482; corrispettivi tecnici €. 534.599; affitti delle aree €. 61.662, e proventi per produzione energia elettrica per €. 6.629.

La voce altri ricavi e proventi, tra gli altri, comprende i rimborsi dalle assicurazioni per danni ai fabbricati per €. 45.413.

Dal 2014, le immobilizzazioni in corso di costruzione, per gli immobili di proprietà della Società, vengono contabilizzati a Costi, Ricavi e Rimanenze, quindi troviamo valorizzato al 31/12/2014 l'importo di €. 5.158 relativo alle spese sostenute per la nuova costruzione di 12 alloggi a Piombino, ancora in corso.

Alla Voce A5, è stato registrato la quota parte di competenza dell'anno 2014, del contributo in c/capitale ricevuto dalla Regione Toscana nel 2013, relativo all'intervento di Nuova Costruzione di 13 alloggi in Località Livorno, considerato che l'immobile è entrato a reddito.

Ricavi per categoria di attività

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

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

Ricavi per area geografica

La ripartizione dei ricavi per aree geografiche non è significativa.

B) Costi della produzione

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	11.645.051		12.099.024	(453.973)

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	33.487	38.920	(5.433)
Servizi	5.371.099	5.842.330	(471.231)
Godimento di beni di terzi	270.189	170.749	99.440
Salari e stipendi	1.777.862	1.814.597	(36.735)
Oneri sociali	491.284	486.852	4.432
Trattamento di fine rapporto	98.046	104.939	(6.893)
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	65.242	43.581	21.661
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	22.641	45.024	(22.383)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	694.128	677.463	16.665

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante	1.006.607	967.408	39.199
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	1.814.466	1.907.161	(92.695)
	11.645.051	12.099.024	(453.973)

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

Nelle spese per servizi, ammontanti a €. 6.551.110, le voci più rilevanti riguardano:

- spese di amministrazione degli alloggi per €. 607.908;
- spese di manutenzione ordinaria e ripristino alloggi per €. 2.056.698;
- spese per interventi edilizi per €. 244.598;
- canone concessorio per €. 2.103.128;
- immobilizzazioni in corso per €. 5.158.

Dal 2014, le immobilizzazioni in corso di costruzione, per gli immobili di proprietà della Società, vengono contabilizzati a Costi, Ricavi e Rimanenze, quindi troviamo valorizzato al 31/12/2014 l'importo di €. 5.158 relativo alla costruzione di 12 all a Piombino. Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Costi per il personale

La voce, pari a € 2.432.434, comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi il fondo miglioramento efficienza servizi, straordinari, contributi e accantonamenti di legge.

Il peso degli oneri sociali dipende dal notevole carico dei contributi INPS: a tal proposito la Società ha instaurato nell'ottobre 2006, un contenzioso con l'Istituto di previdenza ritenendo che tali contributi non siano interamente dovuti. Ad ottobre 2011 il Tribunale di Livorno, sezione lavoro, si è espresso con sentenza favorevole a Casalp, condannando l'Inps alla restituzione di quanto versato in eccesso. L'Inps ha quindi proposto ricorso in appello, ma anche in questo caso il giudice ha confermato la sentenza di primo grado favorevole a Casalp. Attualmente il giudizio pende in Cassazione.

Si riassumono, le cause che erano state promosse contro l'Azienda:

- un ex-Dirigente, l'ha promossa in merito al demansionamento, ricalcolo della retribuzione di anzianità ed altro. Nel 2013 il giudizio ha avuto esito favorevole alla Società. Nel settembre 2013 è stato notificato il ricorso in Appello, che è stato rigettato. Attualmente, non si hanno notizie se sia stato fatto ricorso in Cassazione.
 - un ex-Dirigente, l'ha promossa per l'impugnazione ad ogni effetto di legge e di contratto della cessazione con decorrenza 01/01/2012 del rapporto di lavoro alle dipendenze di Casalp in seguito a risoluzione consensuale; anche in questo caso il giudizio di primo grado è stato favorevole alla Società. La causa attualmente attende il giudizio di Appello;
 - giudizio intentato da parte di quattro ex-lavoratori, assunti antecedentemente all'anno 2010, a tempo determinato o con contratto a progetto, per il quale l'udienza per il dibattimento è rimandata ad Aprile 2015.
- Infine un dipendente ha chiesto ed ottenuto, a far data dal 21/09/2014, l'aspettativa non retribuita per la stipula di un contratto a tempo determinato con l'Università di Pisa della durata di tre anni.

E' stata valutata adeguata la capienza del fondo rischi che è stanziato genericamente in bilancio.

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 € 1.006.607.

Oneri diversi di gestione

In tale voce gli importi più rilevanti sono riferibili a:

- accantonamenti accreditati alla Regione per Gestione Speciale per € 684.035 che riguardano lo 0,50% del valore locativo calcolato sugli immobili gestiti;
- accantonamenti a favore della Regione per € 118.289 corrispondenti allo 1% e allo 0,25% del monte canoni;
- imposta di registro per € 290.352;
- imposta di bollo per € 37.099;
- IMU per € 201.146;
- IVA indetraibile per € 296.055.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
537.464	579.075	(41.611)

Proventi finanziari

Descrizione	31/12/2014	31/12/2013	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	663.478	668.413	(4.935)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(126.014)	(89.338)	(36.676)
	537.464	579.075	(41.611)

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari e postali				71.834	71.834
Altri proventi				591.644	591.644
				663.478	663.478

Interessi e altri oneri finanziari

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

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Interessi bancari				189	189
Interessi fornitori				333	333
Interessi medio credito				29.466	29.466
Sconti o oneri finanziari				96.026	96.026
				126.014	126.014

E) Proventi e oneri straordinari

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

Saldo al 31/12/2014	Saldo al 31/12/2013	Variazioni
(415.838)	82.613	(498.451)

Descrizione	31/12/2014	Anno precedente	31/12/2013
Varie	365.847	Varie	1.293.776
Totale proventi	365.847	Totale proventi	1.293.776
Minusvalenze		Minusvalenze	
Varie	(781.685)	Varie	(1.211.163)
Totale oneri	(781.685)	Totale oneri	(1.211.163)
	(415.838)		82.613

Tra i proventi e gli oneri straordinari sono iscritti gli effetti derivanti dallo storno e dalle rettifiche di valore relativi agli esercizi precedenti. In particolare i proventi straordinari riguardano principalmente rettifiche per fitti relativi ad anni precedenti e le chiusure per i conguagli dei servizi a rimborso.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al	31/12/2014	Saldo al	31/12/2013	Variazioni
	540.408		485.945	54.463
Imposte	Saldo al	Saldo al	Variazioni	
	31/12/2014	31/12/2013		
Imposte correnti:	540.408	485.945	54.463	
IRES	382.245	348.154	34.091	
IRAP	158.163	137.791	20.372	
	540.408	485.945	54.463	

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	555.757	
Onere fiscale teorico (%)	27,5	152.833
	0	0
Imponibile fiscale	1.389.983	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio		382.245

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	434.131	
Onere fiscale teorico (%)	4,82	20.925
	0	0
Imponibile Irap	3.281.384	
IRAP corrente per l'esercizio		158.163

Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

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

La società non ha emesso strumenti finanziari.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

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

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

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli amministratori e all'organo di controllo (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.c.).

Qualifica	Compenso
Amministratori	49.209
Collegio sindacale	46.229

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Arch. Vanessa Soriani

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2014

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2014 riporta un risultato positivo pari a Euro 15.349.

Preme ricordare, che nel 2015, si è addivenuti al cambio della governance societaria, si ritiene quindi opportuno, riportare di seguito la relazione di fine mandato, presentata dall'Amministratore Unico Avv. Stefano Taddia, rimasto in carica sino al 12/02/2015.

"Scrivo prima di tutto per ringraziare tutti i Comuni soci e quindi i Sindaci, gli Amministratori ed i dipendenti che si sono succeduti in questi oltre quattro anni di lavoro, per avere sempre accompagnato e sostenuto la società che ho rappresentato negli sforzi tesi a garantire il servizio nonostante le difficoltà crescenti che hanno caratterizzato questo mandato.

In vista della nomina dei nuovi organi, ho cercato, insieme agli uffici, di fare il punto sulle questioni più significative tentando di evidenziare gli aspetti che consideriamo più delicati, nella speranza di consentire ai nuovi amministratori di affrontarli tempestivamente, eventualmente seguendo strade che in questo mandato abbiamo cominciato a percorrere.

Il mio mandato, iniziato come Presidente di un Consiglio di Amministrazione e proseguito come Amministratore Unico, si interrompe prima della sua naturale scadenza in coincidenza del rinnovo delle amministrazioni comunali.

La scelta – che sinceramente condivido, se avvenuta nella prospettiva di garantire alla società una governance nuova che possa camminare di pari passo con le rinnovate amministrazioni – rende però più delicata questa fase di passaggio. E', infatti, inevitabile che la modifica della originaria prospettiva temporale – cui si è aggiunto un periodo di attesa per la individuazione dei nuovi organi – comporti che il lavoro su alcuni temi sia stato impostato pensando ad un traguardo diverso e che, conseguentemente, vi siano cose ancora da fare per cercare di raggiungere mete ed obiettivi che ci eravamo dati.

Non credo comunque che questo rappresenterà un problema, considerato che i veri motori della società – cioè i dipendenti Casalp – non cambieranno e continueranno a fornire il loro prezioso e qualificato supporto mettendo a disposizione tutti gli elementi per valutare se seguire fino in fondo i percorsi avviati ed apprezzare le criticità più forti.

Le questioni complesse sono purtroppo tante ed in gran parte note, considerato anche il rilievo mediatico che la situazione dell'edilizia residenziale pubblica sta avendo in questo periodo. Credo si possa dire che rispetto alle situazioni drammatiche di alcune grandi città, la realtà della provincia di Livorno si presenti molto meno complessa, ma le problematiche legate alla scarsità di risorse, alla morosità, alla vetustà del patrimonio, alle occupazioni e agli abusi, sono purtroppo temi che caratterizzano anche questa società e che con la persistenza della crisi economica, necessitano più che mai di risposte concrete.

In merito a tutti questi temi il nuovo Consiglio troverà – oltre alla documentazione ordinaria – dei documenti di sintesi predisposti proprio nella prospettiva di semplificare la fase di avvio della nuova governance.

Fra i temi aperti ve ne sono però almeno due che vorrei affrontare direttamente con i soci, perché rappresentano davvero il nodo politico oltre che gestionale che ha caratterizzato e condizionato le scelte di questa amministrazione.

Mi riferisco al canone concessorio ed alla morosità, due temi sui quali si è molto lavorato in cerca di un approdo che non è stato raggiunto, ma verso il quale confidiamo di avere mosso almeno qualche passo.

Rispetto al canone concessorio, l'obiettivo dichiarato era quello di arrivare pacificamente alla sua eliminazione, almeno progressiva, ed è proprio muovendo in questa direzione che si è giunti alla decisione di sospendere il pagamento; decisione della quale voglio finalmente dare conto in modo compiuto.

Rispetto alla morosità, consapevoli della natura strutturale del fenomeno aggravato dalla crisi economica, l'ambizione era più modesta: quella di una razionalizzazione nella gestione attraverso l'introduzione di strumenti che potessero quantomeno garantire una maggiore efficacia ed economicità.

* *

Come noto, Casalp in forza del contratto di servizio ormai scaduto ed in attesa di rinnovo, è obbligata a versare ai comuni soci un canone concessorio per la somma complessiva annua di circa 2.000.000,00 di euro, corrispondenti ad oltre il 20% dei canoni bollettati e superiore a quella che quest'anno la società ha potuto destinare alla manutenzione ordinaria.

E' bene premettere che trattandosi di una società in house e quindi di una sorta di ufficio distaccato dei comuni che - in forza della normativa regionale in materia - gestisce gli immobili di edilizia residenziale pubblica, il problema non avrebbe ragione di esistere se le risorse di cui la società può disporre fossero sufficienti o addirittura sovrabbondanti per l'adempimento degli obblighi istituzionali di gestione e mantenimento del patrimonio.

Purtroppo, la modestia dei proventi da canoni, la vetustà del patrimonio gestito, gli investimenti effettuati dalla società della edilizia sociale, le difficoltà di riscossione e il peso dei trasferimenti alla pubblica amministrazione (che, tenendo del conto concessorio, impegnano il 50% delle risorse disponibili), rendono estremamente difficile fare fronte alle esigenze di gestione e manutenzione ordinaria che il contratto di servizio – peraltro scaduto – pone a carico del bilancio di Casalp.

La possibilità di arrivare alla progressiva eliminazione del canone concessorio è da tempo al centro del dibattito interno alla conferenza dei Sindaci, consapevole del peso che lo stesso esercita sulla gestione della società e consapevole altresì del fatto che Livorno è rimasto nella sostanza l'ultimo soggetto gestore toscano obbligato a versare ai Comuni una parte – peraltro cospicua, trattandosi di una quota vicina al venti per cento – dei canoni riscossi.

Anche in considerazione dell'approssimarsi della scadenza del contratto di servizio alla data del 31 marzo scorso, in più occasioni il LODE ha discusso della possibilità di giungere alla stipula di un nuovo contratto che non prevedesse alcun canone concessorio, nella prospettiva di garantire al soggetto gestore risorse più adeguate alle esigenze concrete, peraltro senza ripercussioni sul bilancio dei comuni stessi, tenuto conto dell'obbligo di reimpiego delle risorse nel medesimo settore.

Come noto, il dibattito per quanto riguarda il Comune di Livorno si è concretizzato in una delibera della Giunta Comunale che ha dettato una linea di indirizzo nel senso della progressiva eliminazione del canone, pur non assumendo una definitiva decisione sul punto.

Alla luce della descritta situazione e tenuto conto del fatto che le difficoltà richiamate inducono uno stress finanziario che merita prudenza, i pagamenti del canone sono stati sospesi.

* *

Vi sono dunque molte ragioni di carattere generale che portano a ritenere opportuno – per non dire necessario – che Casalp possa svolgere le sue funzioni di gestione del patrimonio Erp senza pagare alcun corrispettivo, alla fine tutte riconducibili al ruolo sociale di questa società, che difficilmente si presta ad una reale gestione imprenditoriale. Ragione di carattere generale che hanno indotto i comuni a considerare in modo concreto e serio la possibilità di eliminare il canone concessorio nel nuovo contratto di servizio che le parti dovranno necessariamente stipulare, essendo Casalp spa una società costituita dai Comuni in osservanza di una legge regionale che riserva a questa forma associata la gestione del patrimonio ERP.

A conclusione del mio mandato però ritengo doveroso soffermarmi anche su alcune questioni più specifiche e tecniche che – seppur poco compatibili con il rapporto fra enti proprietari e società in house – non possono non essere evidenziate.

Più precisamente considerato che obblighi della amministrazione della società rientrano prima di tutto quelli tesi a garantire l'equilibrio economico e la operatività, ritengo doveroso analizzare i rapporti di dare e avere tra la società ed i Comuni soci, per significare che comunque, ad oggi, una eventuale pretesa riferita ai canoni scaduti si rivelerebbe – a mio modesto avviso – probabilmente infondata.

I temi tecnici dei rapporti di dare e avere tra Casalp e soci, riguardano essenzialmente due aspetti:

- da una parte, i costi che a norma del contratto di servizio e della legge, avrebbero dovuto essere a carico dei Comuni proprietari, ma sono stati invece sostenuti dalla società;
- dall'altra parte, gli obblighi dei comuni in relazione alla morosità per i casi sociali e per tutti i casi in cui la sola soluzione sia rappresentata dalla revoca della assegnazione.

Per quanto attiene al primo profilo – e quindi alla analisi dei costi che in questi anni sono stati sostenuti dalla società, mentre avrebbe dovuto gravare sulla proprietà – il riferimento è principalmente ai costi sostenuti negli anni per la Casalp per la manutenzione straordinaria che non rientra negli obblighi gravanti sulla società che, come detto si limitano alla gestione amministrativa ed alla manutenzione ordinaria.

Lo dice in modo chiaro il contratto di servizio, ma lo dice anche la logica essendo impensabile che i ricavi da canoni ERP possano finanziare la manutenzione straordinaria di un patrimonio di oltre 8600 appartamenti, in buona parte costruiti nella prima metà del secolo scorso.

Precisamente secondo l'art. 6 n. 4 del contratto di servizio prevede che *“la società assume a suo carico tutti i costi relativi alle funzioni pubbliche del servizio concesso comprese quelle della manutenzione ordinaria e programmata dal patrimonio ERP e dal canone di cui al punto successivo”*. Quindi, le funzioni pubbliche oltre alla manutenzione ordinaria con esclusione della straordinaria che viene finanziata con i proventi della L. 560/93 sulla base delle indicazioni del LODE ovvero direttamente dai comuni.

Nel corso degli anni Casalp ha però finanziato in modo significativo la manutenzione straordinaria, ricevendo solo in parte corrispondenti trasferimenti da parte dei comuni in compensazione del canone concessorio.

Tali interventi possono essere ricondotti in tre principali categorie.

- 1) I ripristini, ovvero gli interventi di rimessa a norma degli alloggi successivamente al rilascio degli stessi da parte degli assegnatari e prima della assegnazione al nuovo avente diritto, che comprendono come minimo la messa a norma degli impianti. La media dei ripristini effettuati dalla società dal momento della sua costituzione è di circa cento all'anno e quindi di almeno mille per un costo medio di almeno .2500,00 euro ciascuno. E' vero che per questa voce Casalp ha sfruttato in più occasioni finanziamenti regionali e contributi degli stessi Comuni, ma vi ha comunque provveduto in gran parte con fondi del proprio bilancio secondo costi che possono essere ricostruiti per valori significativi.
- 2) La seconda importante categoria riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria nei condomini a maggioranza privata per i quali la Regione non consente l'utilizzo dei fondi della L. 560/93 in quanto gli affidamenti – non potendo essere gestiti da Casalp che si trova in minoranza rispetto ai proprietari privati – vengono effettuati senza il rispetto del codice degli appalti. In altre parole, quando un condominio a maggioranza privata delibera il rifacimento del tetto Casalp ha sempre coperto i relativi costi, evidentemente ricadendo sui comuni proprietari, con i propri fondi di bilancio, nonostante si tratti di costi di competenza dei comuni proprietari .
- 3) Infine, merita richiamare un ultimo profilo, non direttamente riferibile alla manutenzione straordinaria, ma in generale alle funzioni della società nell'ambito dell'erp. E' accaduto in questi anni che la società abbia anticipato somme per interventi edilizi estranei all'Erp o comunque non finanziati

¹ Per dare una idea dei valori si consideri che la società inserisce nel bilancio preventivo la somma di euro 200.00,00 ogni anno a copertura di questa voce di spesa.

ovvero che abbia sostenuto le spese di progettazione di edifici di proprietà dei comuni non destinati all'erp; somme solo in parte restituite².

* *

L'altro nodo dei rapporti tra società e comuni proprietari, non può che riguardare le **modalità di gestione della morosità** in considerazione della funzione sociale del servizio pubblico gestito da Casalp.

Cercherò di approfondire meglio il tema in seguito, ma la contraddizione tra l'obbligo della società di garantire l'equilibrio di bilancio e la necessità di gestire le situazioni di morosità tenendo conto degli scopi del servizio, trova una sua precisa disciplina nel contratto di servizio, che però non ha mai trovato concreta attuazione.

L'**art. 5 punto 11)** dopo avere previsto che il concessionario assume su di sé il rischio di eventuali morosità, garantisce al concessionario l'intervento dei Comuni nei casi di morosità riferibili a soggetti in condizioni di grave disagio sociale e precisa che negli altri casi di morosità, esaurita la fase del contenzioso senza esito, si dovrà revocare l'assegnazione dell'alloggio o concordare forme per il recupero del credito³.

La norma introduce quindi due principi.

Il primo stabilisce che il Comune debba intervenire pagando alla società il canone di tutti quegli assegnatari che per ragioni documentate e accertate versino in condizioni di grave disagio sociale. Il tema è stato affrontato in più occasioni, anche in relazione alle possibili differenze di interpretazione della norma, ma di fatto a tutt'oggi nessun versamento è mai stato fatto.

Il secondo fissa un principio che definirei inevitabile rispetto ad un contratto che disciplina gli obblighi del gestore di un patrimonio immobiliare in locazione. A fronte della persistente morosità di un inquilino e dopo avere verificato - attraverso la procedura giudiziale - che lo stesso non è solvibile, esiste per il gestore una sola possibilità che è quella della interruzione del rapporto, che evita, almeno, l'incremento incontrollato della morosità. Tuttavia, è ovvio che in un sistema come quello gestito da Casalp nel quale l'82% degli utenti ha redditi al di sotto dei 15.000,00 euro detto strumento può essere oggettivamente impraticabile per gli effetti sociali che porterebbe: ma è altrettanto evidente che tale peculiarità non dovrebbe gravare sul bilancio della società.

Concludendo sul canone concessorio, credo sia doveroso da parte mia ribadire che tali tematiche hanno sempre trovato la massima attenzione e collaborazione da parte dei Comuni soci, che hanno sempre operato insieme alla società nel tentativo di individuare soluzioni in grado di garantire l'efficienza e l'equilibrio di bilancio.

L'auspicio è che le ipotesi che si stavano avviando verso una possibile concretizzazione - come dimostra la decisione della Giunta del Comune di Livorno prima richiamata - possano portare nel prossimo futuro ad una soluzione definitiva che tenga conto delle questioni che ho cercato di riassumere.

* *

La questione relativa al canone concessorio si lega in modo stretto a quella della **morosità**, in quanto rappresenta un ulteriore importante peso che grava sulla gestione.

Si è già evidenziato come la funzione primaria del servizio pubblico gestito da Casalp si ponga di frequente in contrasto con l'obbligo di garantire l'equilibrio di bilancio, in quanto gli strumenti maggiormente efficaci di contrasto del fenomeno - gli sfratti prima di tutto - in alcuni casi tendono a produrre conseguenze sociali

² A titolo di esempio si possono ricordare le anticipazioni per la realizzazione delle Scuole Campana e per i 26 alloggi della Casema Lamarmora.

³ Precisamente la norma prevede 1) che i comuni assicurano il Concessionario interventi finanziari pari all'entità dei canoni dovuti e non pagati da parte di soggetti che rientrano nei casi, accertati e documentati, di gravissimo disagio sociale meritevoli dell'intervento pubblico di sostegno assistenziale; 2) che in tutti gli altri casi di morosità rispetto ai quali CASALP abbia chiuso la fase del contenzioso, i Comuni si impegnano a procedere alla revoca dell'assegnazione dell'alloggio e in caso contrario i Comuni concorderanno con CASALP le forme per il recupero dei crediti.

insostenibili. E', infatti, inevitabile che in un sistema nel quale la stragrande maggioranza degli utenti ha redditi bassi che non consentirebbero l'accesso al mercato, gli strumenti da opporre al fenomeno siano davvero ridotti.

Certo, il tema dei diritti solleva un altro problema molto sentito e serio. Purtroppo, la corrispondenza fra i redditi dichiarati e quelli effettivi non è sempre esatta con il conseguente rischio che le situazioni di morosità apparentemente non aggredibili, nascondano situazioni ben diverse. Anche su questo terreno abbiamo cercato di migliorare l'efficienza della società mettendo a regime, dall'ultima verifica dei redditi – che per legge deve essere fatta ogni due anni – una sistematica opera di riscontro delle autocertificazioni con le banche dati, che sta portando frutti molto concreti.

Tuttavia, ferma restando l'importanza del tema generale – che probabilmente richiede uno sforzo ad un livello diverso da quello locale – e delle iniziative tese a smascherare gli eventuali abusi, è evidente che i gestori non possono comunque sottrarsi all'obbligo di garantire tutti gli sforzi possibili diretti almeno ad arginare il fenomeno, in attesa di auspicabili scelte di razionalizzazione del settore.

Al di là dei numeri della morosità quali emergono dai bilanci approvati, senza dubbio pesanti, credo opportuno dare conto del lavoro svolto nel tentativo di segnare quanto meno un nuovo indirizzo nella gestione del fenomeno.

Le iniziative che si sono messe in campo in questo periodo sono state essenzialmente due e credo valga la pena di farne una brevissima descrizione, nell'auspicio che nei mesi a venire se ne possa raccogliere qualche frutto.

Innanzitutto, proprio partendo dalle considerazioni svolte in merito alle funzioni sociali della società, si è partiti da un tentativo di razionalizzazione attraverso una banale suddivisione delle posizioni di morosità per fasce di reddito, in particolare distinguendo un primo gruppo relativo agli assegnatari con redditi alti, superiore ad euro 35.000,00, quelli superiori a 20.000,00 e le fasce inferiori.

Senza ovviamente intendere in alcun modo assumere posizioni di resa rispetto a tutte le altre situazioni, si è deciso di aggredire le prime due fasce con tutti gli strumenti possibili.

Da una parte, si sono avviate le procedure di decadenza dalla assegnazione ai sensi dell'art.30 della Legge Regionale 96 del 1996⁴, convinti che l'utilizzo della via amministrativa potesse avere maggiore efficacia rispetto a quella civilistica degli sfratti per morosità, sia da un punto di vista pratico – consistente nella possibilità di eseguire utilizzando strumenti interni alla amministrazione - che da quello dell'auspicabile effetto incentivante derivante dal rischio di perdere definitivamente il diritto alla assegnazione.

La società ha quindi comunicato a tutti gli assegnatari rientranti in questi due gruppi la risoluzione del contratto per inadempimento in caso di mancato pagamento entro un termine ed ha inviato al Comune la relativa documentazione per l'avvio del procedimento amministrativo finalizzato alla decadenza. Nello stesso tempo – laddove gli assegnatari non si sono attivati quanto meno per i piani di rientro – la Società ha promosso i decreti ingiuntivi per il recupero delle somme, trattandosi di soggetti titolari di redditi aggredibili.

L'auspicio è che a seguito delle dichiarazioni di decadenza pronunciate dai Comuni ed i relativi sgomberi si possa avere oltre all'effetto diretto di nuovi alloggi liberi, anche un effetto ulteriore capace di incentivare comportamenti virtuosi di altri assegnatari.

Proprio in questi ultimi mesi di mandato, si è portata a compimento un'altra iniziativa che auspichiamo possa portare risultati concreti nei prossimi mesi.

⁴ L'art.30 della legge Regione Toscana 96/96 prevede appunto per l'ipotesi di morosità nel pagamento del canone che : *“La morosità superiore a due mesi nel pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie per servizi è causa di risoluzione del contratto, con conseguente decadenza dell'assegnazione. I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto all'Ente Gestore per la conduzione dell'alloggio assegnato. La morosità può essere tuttavia sanata, per non più di una volta nel corso di un anno, qualora il pagamento della somma dovuta avvenga nel termine perentorio di 60 giorni dalla messa in mora”*. Allo stato questa procedura è stata avviata solo per il Comune di Livorno.

Dopo una lunga fase di studio in merito alla applicabilità alle società partecipate dei procedimenti per ingiunzione fiscale, a partire dalla fine di questa estate si è iniziato – in via sperimentale – ad utilizzare questa procedura per il recupero dei crediti relativi ai canoni di edilizia residenziale pubblica.

I vantaggi sono numerosi. A partire dai costi minimi della procedura, fino alla possibilità di gestire tutta la fase monitoria direttamente all'interno della azienda senza supporti legali e di sfruttare i vantaggi che la legge in materia garantisce rispetto alle procedure ordinarie.

L'idea è che questo strumento, se si deciderà di mandarlo a regime, consentirà alla società – grazie alle procedure più snelle e meno costose – un intervento a tappeto su tutte le posizioni, garantendo da una parte il recupero di tutto il recuperabile, e dall'altra di avere un quadro preciso delle eventuali posizioni per le quali sono venute meno le possibilità di pagamento.

Concludendo, spero che la nuova amministrazione possa trarre vantaggio dallo sforzo di razionalizzare fatto in questi anni, ferma restando la consapevolezza della oggettiva difficoltà di gestione di un fenomeno che è alla fine – almeno in parte – conseguenza della stessa finalità del servizio.

In una fase di crisi come quella che stiamo attraversando, l'Edilizia Residenziale Pubblica sta diventando più che mai strumento per fornire risposte alle esigenze abitative delle persone con modeste capacità reddituali, rispetto alle quali – come si è detto – non sono utilizzabili gli unici strumenti che l'ordinamento offre a tutela della proprietà o del gestore. Lo sfratto, da una parte, perché produce un effetto sociale cui dovrebbe poi dare risposta; il recupero coattivo del credito, perché dove non vi sono redditi aggredibili non è data neppure questa possibilità.

* *

Concludo ringraziando di nuovo tutti coloro che hanno collaborato con me in questo difficile impegno e restando a disposizione di tutti i soci e dei nuovi amministratori per ogni necessità.

Avv. Stefano Taddia “

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Come più volte ribadito, Casalp è una SPA anomala, in quanto le norme che ne regolano l'attività sono tali da limitare fortemente lo spazio di autonomia gestionale.

L'impossibilità di intervenire sui canoni d'affitto Erp – interamente determinati dai parametri legislativi - che rappresentano circa il 90% dei ricavi di bilancio, non consentono di trovare giusti punti d'equilibrio fra risorse disponibili, costi e investimenti, con la conseguenza che i margini di manovra vanno ricercati nel contenimento e nell'efficientamento della spesa.

Ma anche qui le voci su cui realmente si può agire sono poche, considerato che circa il 50% dei costi è di natura fiscale o è riconducibile ad accantonamenti obbligatori e ammortamenti.

Sul restante 50% abbiamo, pertanto, cominciato a focalizzare la nostra attenzione, concentrandoci sui due fronti che rappresentano la parte principale dei costi della società: le spese generali e quelli per la manutenzione ordinaria del patrimonio in gestione.

Resta la questione del canone concessorio, quale possibilità di aumentare i margini di azione della società.

Il Contratto di Servizio, sottoscritto con il Lode LIVORNESE, è scaduto e non è più rinnovabile, tuttavia, anche per l'anno 2014, si è proceduto all'accantonamento dell'intera annualità. Se pur consapevoli della situazione degli Enti Locali da voi rappresentati, e che il tema della riduzione del corrispettivo versato dalla società agli enti, sia estremamente delicato, l'occasione del rinnovo del contratto di servizio, deve rappresentare l'occasione per programmare una progressiva e drastica riduzione del canone stesso, fino alla completa eliminazione, che dovrà essere considerata un obiettivo da condividere, ovviamente nella prospettiva di sviluppare le politiche abitative dei Comuni.

La mancanza del contratto di Servizio, si lega anche all'impossibilità di stilare adeguati Piani d'Impresa, che rendano possibile programmare l'attività della Società, non solo limitandosi alla gestione ordinaria, ma con l'individuazione di obiettivi di medio-lungo periodo.

D'altronde è evidente che solo riuscendo ad aumentare gli introiti e diversificando le fonti, Casalp potrà dare piena risposta alle esigenze che ne hanno motivato la costituzione anche con riferimento agli strumenti alternativi all'ERP che oggi si prospettano più che mai essenziali per dare risposta alla situazione di emergenza che gli strumenti tradizionali non sembrano in grado di sopportare.

Un aiuto in tal senso, potrebbe arrivare con la promulgazione della nuova legge regionale che normerà gli alloggi di ERP, andando a modificare l'attuale Legge in vigore, la n. 96/96, porterebbe tra le altre novità, il potenziale aumento del canone minimo da €. 12,91 a €. 40,00 con maggiori ricavi su base annua per la Società pari ad €. 400.000 circa.

Su queste linee il Consiglio di Amministrazione intende muoversi per il prossimo futuro, cosciente delle difficoltà, dei tempi lunghi che tali operazioni richiedono e dalla naturale necessità di ricercare sempre il coinvolgimento dei soci.

Con riferimento alle attività di Costruzione e Risanamento, preme sottolineare quanto segue:

Nel corso dell'esercizio 2014 sono stati attivi dieci cantieri di Nuova Costruzione, relativi ad altrettanti Programmi costruttivi finanziati con fondi ERP.

Fra questi, tre sono relativi a contratti di appalto per i quali è stata accertata la fine dei lavori, è stata effettuata la consegna degli alloggi e sono in corso le attività finalizzate alla emissione del Certificato di collaudo:

- CASTAGNETO C.CCI – NC 12 ALLOGGI DONORATICO
- PORTOFERRAIO – NC 12 ALLOGGI BRICCHETTERIA
- CECINA – NC 26 ALLOGGI S.PIETRO IN PALAZZI

Per i seguenti due cantieri invece è stata accertata la fine dei lavori e sono in corso lavori di completamento finalizzati alla loro consegna. Successivamente verranno avviate le operazioni necessarie alla emissione del Certificato di collaudo:

- PIOMBINO – NC 60 ALLOGGI MONTEMAZZANO
- LIVORNO – NC 32 ALLOGGI VIA DELLA PADULA

Infine nei seguenti cinque cantieri sono in corso i lavori di costruzione a vari Stati di Avanzamento:

- | | |
|--|-------------------|
| - LIVORNO - NC 60 ALLOGGI QUARTIERE SHANGAY | AV. LAV. 7,74 % |
| - CECINA – NC 9 ALLOGGI SOTTOSISTEMA IU 14 | AV. LAV. 56,27 % |
| - CECINA – RECUPERO 7 ALLOGGI VIA DELLA MAGONA | AV. LAV. 60,79 % |
| - CECINA - NC 16 ALLOGGI S.PIETRO IN PALAZZI | AV. LAV. 80,18 % |
| - LIVORNO - DEMOLIZIONE VIA BRUNO, 14 | AV. LAV. 100,00 % |

Vi è infine un Programma costruttivo per il quale è stata completata la progettazione definitiva:

- LIVORNO – NC 18 ALLOGGI MERCATO ORTOFRUTTICOLO

Per gli interventi di Manutenzione Straordinaria, invece, nel corso dell'esercizio 2014 sono stati attivati nove Programmi di Manutenzione Straordinaria finanziati nell'ambito dei P.O.R. ex L.560/93.

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

- | | |
|---|-------------------|
| CECINA - VIA OCCORSIO 2 RIFACIMENTO COPERTURE PIANE | AV. LAV. 55,00 % |
| PIOMBINO VIA GROSSETO 2/3/4/5/6/7 CORTILE | AV. LAV. 70,00 % |
| LIVORNO -VIA DELLA LECCIA 1/3 | AV. LAV. 100,00 % |
| LIVORNO -V. GUADALAIARA 27/33 | AV. LAV. 100,00 % |
| LIVORNO VIA LORENZINI 25 | AV. LAV. 100,00 % |

Per quattro programmi si è completata la progettazione nel corso del 2014 e se ne prevede l'avvio dell'esecuzione nel corso del 2015:

- | | |
|--|--------------------------|
| LIVORNO VIA ADEMOLLO 14/20 | progettazione completata |
| LIVORNO V.MED.D'ORO 6/8/10 | progettazione completata |
| PIOMBINO VIA FERRER 72/78 | progettazione completata |
| PIOMBINO VIA TOGLIATTI 2, DI VITTORIO 8/10 | progettazione completata |

Assumono particolare rilievo, gli interventi costruttivi Extra ERP attivi nel corso del 2014, che sono due:

- LIVORNO - RECUPERO 13 ALLOGGI VIA GALILEI
- PIOMBINO – NC 12 ALLOGGI VIA LANDI

Per il primo i lavori sono stati conclusi nel corso del 2013, la consegna degli alloggi è avvenuta nel 2014 e sono in corso le operazioni di Collaudo T.A.

Per il secondo invece è intervenuta la risoluzione contrattuale con l'originaria Impresa Appaltatrice (avanzamento lavori 95%) e nel 2014 si sono svolte le procedure di aggiudicazione dei lavori di completamento che saranno eseguiti nel 2015.

Si segnala infine, che per i seguenti programmi finanziati si è svolta la progettazione, a vari livelli di avanzamento:

- LIVORNO – NC 24 ALLOGGI MERCATO ORTOFRUTTICOLO	prog. Def. Completata
- LIVORNO – NC 36 ALLOGGI MERCATO ORTOFRUTTICOLO	prog. Def. Completata
- LIVORNO – RECUPERO 10 ALLOGGI COHOUSING LAMARMORA	prog. Esec. Completata
- LIVORNO – RECUPERO 4 ALLOGGI TEMPORANEI LAMARMORA	prog. Esec. Completata
- PORTOFERRAIO – NC 10 ALLOGGI VAL DI DENARI	prog. Esec. Completata

Ruolo di Casalp, attività e vincoli derivanti dall'impianto tecnico-normativo del settore.

Casa Livorno e Provincia (CASALP) è una S.p.A. a totale partecipazione pubblica, costituita dai 20 Comuni della provincia di Livorno, in attuazione della Legge Regionale n.77/98 con cui la regione Toscana, avviando la revisione della normativa in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, ha disposto lo scioglimento delle vecchie Ater, il trasferimento ai Comuni della proprietà del patrimonio abitativo pubblico insistente nei loro territori e l'istituzione dei Lode come sedi della programmazione associata dei Comuni in materia di Erp e di politiche abitative.

A Casalp, costituita il 1 Aprile 2004, è stato conferito l'intero patrimonio della disciolta ATER con esclusione degli immobili di edilizia residenziale pubblica che sono stati conferiti ai Comuni territorialmente competenti.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che la società svolge la sua attività principale nella sede di Livorno.

Lo Statuto sociale ed il contratto di servizio stipulato con i comuni del LODE Livornese configurano Casalp come braccio operativo delle Amministrazioni Comunali per la gestione del servizio pubblico, individuano la sua mission fondamentale nella gestione degli alloggi pubblici divenuti di proprietà dei Comuni rappresentate:

- dall'amministrazione, gestione, manutenzione, recupero del patrimonio di ERP;
- dalla progettazione, gestione e direzione dei lavori per la realizzazione di nuovi alloggi e per la riqualificazione del patrimonio esistente;
- dalla realizzazione, sulla base di apposite convenzioni stipulate con i Comuni Soci, di interventi finalizzati alla costruzione di alloggi destinati al mercato delle locazioni a canone concordato;
- dall'esercizio di attività strumentali alla realizzazione dei compiti indicati.

L'esercizio dell'attività gestionale dell'Edilizia Residenziale Pubblica, che è l'attività principale di Casalp, è regolato da norme e procedure nazionali e regionali, immodificate da anni e tali da ridurre in maniera significativa l'esercizio della responsabilità dei Consigli di Amministrazione o Amministratori Unici, erodendo ogni possibile spazio di autonomia gestionale e vincolando fortemente l'attività ed i risultati della gestione in contrasto con le più importanti innovazioni introdotte con la legge n.77/98 dalla Regione Toscana e che riguardano la natura di società per azioni del soggetto gestore e il nuovo ruolo di programmazione dei Comuni proprietari degli alloggi.

I principali vincoli all'autonomia gestionale ed alla disponibilità di risorse derivano dalla legge regionale n.96/96 (sui requisiti soggettivi, i criteri di determinazioni dei canoni, in genere bassissimi, le coabitazioni) che pone seri problemi dal punto di vista gestionale, economico e dell'equità sociale;

A differenza degli altri servizi pubblici locali impostati sul sistema delle tariffe che consente di trovare il giusto punto di equilibrio tra i costi ed i ricavi, nel caso dei servizi di Erp i canoni di affitto sono definiti per legge con criteri sottratti alle regole dell'equilibrio economico/finanziario del settore.

L'assenza di forme di compensazione economica utili a garantire tale necessario equilibrio, insieme con la difficoltà a recuperare in tempi medi situazioni di morosità che hanno origini lontanissime o che fanno capo a condizioni di non colpevolezza (per es. redditi zero o sotto la soglia della povertà oppure condizioni di estremo degrado) riorotate solo in pochissimi casi dai Comuni in attuazione del Contratto di Servizio, finiscono con lo scaricare su Casalp, società per azioni, in maniera impropria e con evidenti contraddizioni, i

costi sociali dei servizi erogati.

E' un dato inconfutabile che l'equilibrio economico-finanziario di Casalp sia condizionato dallo scarto evidente fra i livelli della principale fonte di entrata rappresentata dai ricavi da canoni di affitto ed i costi di mercato che Casalp sostiene per la gestione del patrimonio immobiliare. Tale equilibrio può essere mantenuto soltanto attraverso la compressione della spesa per interventi di manutenzione sul patrimonio immobiliare che comporta un progressivo peggioramento della qualità dello stesso.

Come anticipato nelle premesse, un grande sostegno arriverà con la promulgazione delle modifiche che verranno introdotte sull'attuale Legge 96/96, che regolamenta i canoni di locazione e dalla eliminazione del Canone Concessorio.

Intanto, Casalp, ha affrontato e sta affrontando alcune delle criticità gestionali prodotte dalla situazione complessiva attraverso:

■ **SUL PIANO ORGANIZZATIVO:**

- nell'ottimizzazione del modello di gestione per adeguarlo alle esigenze della nuova forma societaria improntato su procedure di qualità certificate, sulla contabilità analitica, sul controllo di gestione, sulla formazione del personale;
- nella promozione della flessibilità di tale modello di gestione per renderlo sempre più aderente ai problemi del disagio e dell'emergenza abitativa, nonché alle esigenze di miglioramento dei servizi erogati;
- nella sperimentazione di nuovi modelli gestionali e nuovi servizi con la collaborazione dei Servizi territoriali, l'Associazionismo ed il Volontariato;

■ **SUL PIANO OPERATIVO:**

- nel perfezionamento dei modelli informatizzati di monitoraggio del patrimonio esistente (Progetto Atlante);
 - nella elaborazione di proposte di manutenzione del patrimonio utili a migliorare il budget disponibile per la manutenzione ordinaria attraverso la ricerca di ulteriori fonti di finanziamento rispetto a quelle dei canoni di affitto ed attraverso la definizione in maniera più adeguata degli interventi di manutenzione straordinaria e di ripristino alloggi finanziabili dalla Regione;
 - nella sperimentazione di nuove procedure interne indirizzate alla prevenzione ed al recupero di una situazione di forte morosità che crea preoccupazioni sul piano del rispetto delle regole e dei flussi di cassa, pretendendo un atteggiamento di contrasto molto deciso da parte di Casalp e dei Comuni, grazie anche alla stipula della convenzione per l'invio delle Ingiunzioni Fiscali, strumento flessibile e più rapido, per l'escussione forzosa dei canoni di ERP risultati impagati;
 - il perfezionamento delle procedure interne indirizzate al miglioramento del rapporto con i fornitori:
 - 1) nella sperimentazione dell'affidamento di lavori sulla base dei principi dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
 - 2) nell'istituzione e l'aggiornamento periodico dell'Albo dei Fornitori da invitare alle procedure negoziate;
 - 3) all'introduzione di nuove regole relative ai controlli delle prestazioni ricevute;
 - nel rafforzamento delle iniziative di controllo sui redditi e sui requisiti soggettivi per l'accesso e la permanenza nell'Erp, nonché sulla composizione di nuclei familiari e le condizioni di stabilità nell'uso dell'alloggio attraverso verifiche mirate e/o a campione richiedendo la collaborazione degli uffici Anagrafe dei Comuni, dell'Agenzia delle Entrate, dei Servizi Sociali e Socio-sanitari, del PRA, delle residenze per anziani, della CCIAA, dei vigili urbani ed anche, ove ritenuto opportuno, della Guardia di Finanza; da sottolineare l'entrata a regime dell'accesso diretto all'Anagrafe Tributaria, che ha permesso di aumentare esponenzialmente il numero dei controlli sulle autocertificazioni reddituali;
 - nell'ampliamento dei servizi a favore dell'utenza: sportelli di Urp a Livorno, Piombino, Portoferraio, Donoratico e Cecina; servizio urgenze ed emergenze per 24 ore al giorno tutti i giorni dell'anno;
 - nella sperimentazione di nuove iniziative utili a responsabilizzare l'utenza Erp nell'uso di beni pubblici ed a ripristinare un clima di rispetto della legalità, nonché a migliorare le condizioni di vivibilità, sicurezza e integrazione nell'Erp;
- iniziative di collaborazione strutturata con i Servizi Sociali e Socio-sanitari sulla base di un protocollo di intesa promosso da Casalp, reso necessario dai forti elementi di socialità afferenti i servizi erogati evidenziati, in particolare, dalla presenza di situazioni "a rischio" che non possono essere gestiti da Casalp, ma necessitano degli interventi propri dei servizi territoriali che curano tali situazioni al fine di

garantire la piena tutela dei soggetti deboli ed il loro inserimento nel tessuto sociale in un contesto di vivibilità, sicurezza, legalità.

Nonostante tutte le azioni messe in campo, per ottimizzare l'attività di gestione, punto debole della struttura, rimane la vetustà del Sistema Operativo della Società, sia come dotazione hardware, che software; seppur adeguati alle esigenze richieste, iniziano a risentire dell'evolversi delle tecnologie e degli strumenti di lavoro, e il perdurare di questa situazione, potrebbe portare nel lungo periodo ad una riduzione dei tempi di risposta della struttura. Si fa notare, che nel corso del 2014 è stata fatta un'analisi della struttura e dei fabbisogni, che ha prodotto un elaborato tecnico, discusso e poi ratificato dal Comitato di Direzione in seno alla Società, all'interno del quale sono contenute le linee guida per l'ammodernamento necessario. Purtroppo, l'incertezza ed il molto tempo occorso, per l'avvicendamento nella governance, ha sospeso l'attuazione dell'ammodernamento, facendo così diventare ormai sempre più urgente, il rinnovamento informatico/tecnico.

Andamento della gestione ed evoluzione prevedibile

La missione di Casalp, che si sostanzia nella erogazione di servizi rivolti al settore abitativo prioritariamente all'Edilizia Residenziale Pubblica, oltre che al mercato delle abitazioni, ben si collega con la necessità impellente della creazione di un grande mercato sociale dell'affitto, comprensivo del canone sociale e del canone concordato e/o sostenibile.

Tale esigenza nasce dagli enormi ritardi accumulati dal nostro Paese nel delicatissimo settore della casa. L'Italia, infatti, a differenza della maggior parte dei Paesi europei, ha, per molti anni, "rimosso" il problema della casa nella convinzione diffusa che l'elevato tasso di proprietà (l'80% degli alloggi) e la presenza dell'Edilizia Residenziale Pubblica indirizzata alla fascia debole della popolazione (il 5% degli alloggi) fossero una garanzia sufficiente per la soddisfazione del fabbisogno generale.

Ma negli anni, fattori di pressione sul fronte demografico e sociale e sul fronte economico, hanno modificato i termini del problema, sia dal lato della domanda, sia dal lato dell'offerta dimostrando come l'assetto del sistema abitativo italiano e la sua rigidità non siano in grado di fronteggiare le situazioni di disagio e di emergenza abitativa alimentate dalle profonde trasformazioni demografiche, sociali, culturali della nostra società ed, in particolare, dalla crisi economica che accresce la domanda di casa a "canone sociale" o a "canone sostenibile" non solo dei ceti tradizionalmente deboli indirizzati all'ERP, ma anche di larga parte dei ceti medi che non riesce più a pagare il mutuo o l'affitto di alloggi privati i cui canoni sono, spesso, insostenibili.

Tra i fattori di pressione: la crescita del numero delle famiglie, l'aumento dei fenomeni migratori e l'invecchiamento della popolazione, la precarizzazione dei rapporti di lavoro e la difficoltà dei giovani di uscire dalle famiglie di origine, la perdita del lavoro, il crescente indebitamento delle famiglie e le difficoltà connesse all'andamento delle dinamiche salariali.

E' da rilevare che, nei principali paesi europei, il settore pubblico svolge un ruolo fondamentale, accanto al settore privato, nella gestione di abitazioni in affitto e nella stimolazione dell'offerta di alloggi a canone accessibile quale elemento costitutivo di una strategia globale che favorisce la tutela di categorie economicamente svantaggiate, il sostegno alle famiglie in difficoltà anche temporanea, lo sviluppo economico, la mobilità territoriale della forza lavoro, l'integrazione degli immigrati.

In Italia è indispensabile ripensare le logiche dell'intervento sociale per l'abitare dotando il paese di una strategia per governare il cambiamento indirizzato al rilancio dell'Erp ed alla promozione dell'housing sociale al fine di fornire risposte flessibili.

Le aziende casa pubbliche che nel panorama nazionale risultano di varia natura, perché regolate da leggi regionali diverse successive alla modifica del Titolo v della Costituzione e del decentramento alle Regioni delle funzioni in materia di politiche abitative, rappresentano, allo stato attuale, un importante riferimento per le politiche pubbliche del settore.

L'esperienza avviata in Toscana con l'attuazione della legge regionale n.77/98 che ha consentito di raggiungere risultati discreti consente, oggi, di essere giocata positivamente.

Principali dati economici

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

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Ricavi netti	11.869.309	11.321.192	548.117
Costi esterni	8.490.691	8.926.568	(435.877)
Valore Aggiunto	3.378.618	2.394.624	983.994
Costo del lavoro	2.432.434	2.449.969	(17.535)
Margine Operativo Lordo	946.184	(55.345)	1.001.529
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	716.769	722.487	(5.718)
Risultato Operativo	229.415	(777.832)	1.007.247
Proventi diversi	204.716	618.555	(413.839)
Proventi e oneri finanziari	537.464	579.075	(41.611)
Risultato Ordinario	971.595	419.798	551.797
Componenti straordinarie nette	(415.838)	82.613	(498.451)
Risultato prima delle imposte	555.757	502.411	53.346
Imposte sul reddito	540.408	485.945	54.463
Risultato netto	15.349	16.466	(1.117)

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

Il controllo di gestione per centri di costo.

Il controllo di gestione per centri di costo conferma per il 9° anno consecutivo il trasferimento a favore dell'Erp di significative risorse aziendali provenienti dal settore di gestione del patrimonio di proprietà della Società e dal settore tecnico. Il sistema contabile permette di rendicontare la gestione dell'Erp per centri di costo riferito a ciascun Comune della Provincia.

Ne deriva un risultato finale pari a € 15.349 (utile d'esercizio) che è così composto:

- ❖ il risultato di gestione degli alloggi di Erp è negativo per € 398.356;
- ❖ il risultato di gestione degli immobili extra Erp (principalmente fondi commerciali) è positivo per € 809.159;
- ❖ il risultato degli interventi edilizi è negativo per € 342.701;
- ❖ il risultato degli interventi di Manutenzione Straordinaria è negativo per € 62.530;
- ❖ il risultato degli altri interventi di nuove costruzioni extra erp è negativo per € 33.566;
- ❖ il risultato della gestione finanziaria è positivo per € 42.851;
- ❖ il risultato dell'agenzia dell'affitto è negativo per €. 18.924;
- ❖ il risultato della gestione degli alloggi della Provincia di Livorno è positivo per €. 19.418.

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	20.907	68.965	(48.058)
Immobilizzazioni materiali nette	26.247.340	26.095.124	152.216
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	6.774.684	7.265.860	(491.176)
Capitale immobilizzato	33.042.931	33.429.949	(387.018)

Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	17.573.253	15.403.406	2.169.847
Altri crediti	9.225.382	11.964.064	(2.738.682)
Ratei e risconti attivi	6.393	245.962	(239.569)
Attività d'esercizio a breve termine	26.805.028	27.613.432	(808.404)
Debiti verso fornitori	3.218.405	1.968.336	1.250.069
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	600.693	579.507	21.186
Altri debiti	21.285.833	23.193.595	(1.907.762)
Ratei e risconti passivi			
Passività d'esercizio a breve termine	25.104.931	25.741.438	(636.507)
Capitale d'esercizio netto	1.700.097	1.871.994	(171.897)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	540.551	457.576	82.975
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	22.397.895	22.929.456	(531.561)
Passività a medio lungo termine	22.938.446	23.387.032	(448.586)
Capitale investito	11.804.582	11.914.911	(110.329)
Patrimonio netto			(15.347)
	(15.600.880)	(15.585.533)	
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(662.673)	55.513	(718.186)
Posizione finanziaria netta a breve termine	4.458.973	3.615.109	843.864
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(11.804.580)	(11.914.911)	110.331

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

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2014, era la seguente (in Euro):

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Depositi bancari	4.480.173	3.616.794	863.379
Denaro e altri valori in cassa			
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	4.480.173	3.616.794	863.379
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)		1.685	(1.685)
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	21.200		21.200
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	21.200	1.685	19.515
Posizione finanziaria netta a breve termine	4.458.973	3.615.109	843.864
Quota a lungo di finanziamenti	718.115		718.115
Crediti finanziari	(55.442)	(55.513)	71
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(662.673)	55.513	(718.186)
Posizione finanziaria netta	3.796.300	3.670.622	125.678

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

	31/12/2014	31/12/2013
Liquidità primaria	1,25	1,21
Liquidità secondaria	1,25	1,07
Indebitamento	3,10	2,32
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,17	1,15

L'indice di liquidità primaria è pari a 1,25. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,25. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,17, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. I mezzi propri unitamente ai debiti consolidati sono da considerarsi di ammontare appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Tenuto conto del ruolo sociale dell'impresa come evidenziato anche dal documento sulla relazione sulla gestione del Consiglio Nazionale dei Dottori commercialisti e degli esperti contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti l'ambiente e al personale.

Personale

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

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

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva.

Nel corso dell'esercizio alla nostra società non sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	(301.437)
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	2.613

Si evidenzia che la variazione negativa è stata determinata dalla modifica, a partire dal 2014, del metodo di contabilizzare delle spese per le immobilizzazioni in corso, che è passato da imputazione diretta, a Costi, Ricavi e Rimanenze.

Gli importi spesi fino al 2013 per gli interventi in corso di costruzione e non ancora terminati al 31/12/2014, pari ad €. 1.140.010, sono state imputati nel 2014, in diminuzione delle immobilizzazioni ed in aumento delle Immobilizzazioni in corso.

Di fatto nel corso del 2014, si sono verificati incrementi che riguardano immobili di proprietà dell'Azienda per €. 811.393 riferiti per €. 155.282 agli interventi effettuati sulla sede della società per ripristini e adeguamento impianto antincendio e per €. 656.111 i 16 Alloggi siti in Collesalveti.

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2 numero 1 si dà atto delle seguenti informative:

Il Progetto Qualità.

L'Azienda ha ottenuto nel 2007 la certificazione ISO 9001:2000. Nel corso del 2014 ha ottenuto il rinnovo della certificazione.

L'URP

Nel corso dell'anno 2014 è andata a regime il nuovo URP, come sviluppato nel progetto di riorganizzazione e potenziamento elaborato nell'anno 2012, ed introdotto nel 2013. Tra le altre novità, si è provveduto ad implementare gli orari di apertura al pubblico, la presenza sul territorio aprendo gli sportelli a Donoratico e Cecina, e riorganizzare l'attività del centralino telefonico.

L'Agenzia per l'Affitto

Nel corso dell'anno 2014 è definitivamente entrata in funzione l'Agenzia per l'Affitto. Nata a seguito di una convenzione stipulata tra Comune di Livorno, Fondazione Cassa di Risparmio di Livorno e Casalp Spa, ed avente come scopo, quello di dare una risposta alternativa a quella parte di popolazione, che avendo un reddito familiare troppo elevato per partecipare ai bandi di ERP, non è comunque in grado di sostenere i normali canoni di mercato.

E' allo studio un progetto di revisione delle attività dell'Agenzia, che dovrebbe portare alla sua completa autonomia, infatti in data 31/12/2014 è scaduta la convenzione per la gestione di tale servizio; seppur nell'incertezza dell'evoluzione del progetto, la Società ha continuato proficuamente l'attività.

Il nuovo soggetto, che dovrebbe nascere, medierà tra le richieste delle famiglie in cerca di un alloggio ad un canone calmierato ed i proprietari di appartamenti che troveranno nell'attività dell'Agenzia maggiori garanzie sulla riscossione dei canoni d'affitto.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

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

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

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

La Società, risultava scoperta per la figura del Responsabile anticorruzione, e per tale motivo, non ha potuto ottemperare agli obblighi previsti dalla norma, relativamente alla presentazione della Relazione del Responsabile Anti-Corruzione, e della stesura ed adozione del Piano Triennale Anticorruzione.

Perseguendo la volontà di regolarizzare quanto sopra, si segnala che nel mese Marzo, è stato nominato il Responsabile Anti-corruzione, individuato in un impiegato di Livello A2, l'unica figura all'interno della struttura, che poteva ricoprire tale ruolo perché non coinvolta in processi/procedimenti a rischio commissione reati corruttivi.

Destinazione del risultato d'esercizio

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2014	Euro	15.349
--	-------------	---------------

5% a riserva legale	Euro	767
a riserva straordinaria	Euro	14.582
a dividendo	Euro	

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Arch. Vanessa Soriani