

## CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

### Nota integrativa al bilancio al 31/12/2016

#### Premessa

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 447.211.

{ }.

#### Attività svolte

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

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

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

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

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

### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

{}

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

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

### Criteri di formazione

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

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

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto. Ai sensi dell'articolo

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

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

## Criteri di valutazione

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

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

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

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

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

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

## Deroghe

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

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

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

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

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

### Conto economico

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

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

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

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

### **Immobilizzazioni**

#### *Immateriali*

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

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

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno, le licenze, concessioni e marchi sono ammortizzati con una aliquota annua del { 20 }%.

Le altre immobilizzazioni sono ammortizzate con aliquota annua del 20%.

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

#### *Materiali*

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Crediti**

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

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

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

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

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

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

## **Debiti**

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

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

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

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

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

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

### **Ratei e risconti**

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

### **Fondi per rischi e oneri**

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

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

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

### **Fondo TFR**

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

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

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

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

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

Per i dipendenti ex-INPDAP, l'INPS ha segnalato, per ora in via informale, che riterrebbe non dovuto, il versamento mensile dell'accantonamento del TFR. La Società rappresentata dall'Avv. Vannucci, che sta seguendo il ricorso in cassazione intentato dall'INPS per le contribuzioni minori, è in attesa della fissazione dell'udienza di discussione da parte della Corte di Cassazione.

### Imposte sul reddito

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

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

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

### Riconoscimento ricavi

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

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

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

### Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Dirigenti	1	2	-1
Quadri	2	2	-
Impiegati	52	43	+9
Operai	0	0	0
Altri	0	3	-3

Il contratto nazionale di lavoro applicato è il "Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro 2006-2009 per i dipendenti delle aziende, società ed enti pubblici economici aderenti a Federcasa" del 17 luglio 2008. E' stato rinnovato in data 27/03/2014 per i trienni 2010-2012 e 2013-2015.

L'incremento di nove unità lavorative è così di seguito descritto:

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

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

Un Quadro aziendale, ha chiesto ed ottenuto, a far data dal 21/09/2014, l'aspettativa non retribuita per la stipula di un contratto a tempo determinato con l'Università di Pisa per la durata di tre anni, prorogabili per ulteriori due anni.

## Attività

### B) Immobilizzazioni

#### I. Immobilizzazioni immateriali

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

#### Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

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



**Precedenti rivalutazioni, ammortamenti e svalutazioni**

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

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

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

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

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

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

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

**Costi di impianto e ampliamento**

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

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

## II. Immobilizzazioni materiali

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

### Terreni e fabbricati

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

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

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

Il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfetario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

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

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

### Altri beni

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

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

### Immobilizzazioni in corso e acconti

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

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

A partire dall'esercizio 2014, si è proceduto alla contabilizzazione a Costi, Ricavi e Rimanenze delle spese iscritte in bilancio e relative alle immobilizzazioni in corso per gli immobili di proprietà della Società. Il decremento registrato quest'anno è da imputarsi all'entrata a reddito del fabbricato relativo ai n. 7 alloggi posti in Piombino, Via Landi.

### Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

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

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

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

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

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

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

### Contributi in conto capitale

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

Per la contabilizzazione di tali contributi è stato scelto il metodo di imputazione a Conto Economico del contributo, gradatamente sulla vita utile del cespite al quale si riferisce. Ne consegue che la riscontazione del contributo inizierà non appena il cespite entrerà in funzione. Si segnala che per dall'anno 2014, il fabbricato sito in Livorno, è entrato a reddito, ed è stata eseguita anche il 2016, la prevista imputazione a Conto Economico, nella voce A5, della quota annua del contributo ricevuto nel 2013.

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

### III. Immobilizzazioni finanziarie

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

### Crediti

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

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

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

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

## Crediti per tipologia

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

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

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

## C) Attivo circolante

### II. Crediti

Saldo al 31/12/2016

Saldo al 31/12/2015

Variazioni

37.084.075

33.667.023

3.417.052

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione a termine
Verso clienti	20.629.221	4.395.913		25.025.134	
Per crediti tributari	75.005	50.154		125.159	
Per imposte anticipate		230.800		230.800	
Verso altri	9.405.249	2.297.733		11.702.982	
Arrotondamento					
	<b>30.087.133</b>	<b>6.996.942</b>		<b>37.084.075</b>	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2015		10.092.512	10.092.512
Utilizzo nell'esercizio			
Accantonamento esercizio		1.187.773	1.187.773
<b>Saldo al 31/12/2016</b>		<b>11.280.285</b>	<b>11.280.285</b>

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

{

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

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

2024	127.889,20	127.889,20	139.586,40	11.697,20	
			<b>3.442.687,23</b>	<b>103.223,26</b>	<b>3,00%</b>

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

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

Crediti per Area Geografica	V / clienti	V / Controllate	V / collegate	V / controllanti	V / altri	V/ imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Crediti Tributari	Imposte anticipate	Totale
Italia	25.025.134				11.702.982		125.159	230.800	37.084.075
<b>Totale</b>	<b>25.025.134</b>				<b>11.702.982</b>		<b>125.159</b>	<b>230.800</b>	<b>37.084.075</b>

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

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

La percentuale di accantonamento al Fondo Svalutazione crediti è stata individuata attraverso l'analisi storica dei pagamenti dei canoni scaduti. E' stato valutato un arco temporale di 9 anni e la percentuale di crediti ancora da incassare, rappresenta la percentuale prudenziale di svalutazione del credito.

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

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



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

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

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

Crediti da canoni €. 22.725.406

Crediti minori €. 122.139

Crediti diversi €. 5.617.901

Fatture da emettere €. 3.444.060

Al netto F.do Svalutazione - €. 11.280.285

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

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

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

#### IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2016  
7.042.497

Saldo al 31/12/2015  
4.378.600

Variazioni  
2.663.897

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

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

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

## D) Ratei e risconti

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

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

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa. Non sussistono, al 31/12/2016, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

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

## Passività

### A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
16.188.695	15.741.484	447.211

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

Altre riserve			
Riserva straordinaria	639.275	151.206	790.481
Riserva da conferimento	1.483.557		1.483.557
Riserva da rivalutazione	7.379.220		7.379.220
Differenza da arrotondamento all'unità di EURO		2	2
Altre ...	40.475		40.475
Totale Varie altre riserve	8.903.252	2	8.903.254
Totale Altre riserve	9.542.527	151.208	9.693.735
Utili (perdite) dell'esercizio	159.164	288.047	447.211
<b>Totale</b>	<b>15.741.484</b>	<b>447.211</b>	<b>16.188.695</b>

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

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni Ordinarie	1.000.200	5,998
<b>Totale</b>	<b>1.000.200</b>	<b>5,998</b>

Le azioni non sono state materialmente emesse

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

Natura / Descrizione	Importo	Origine/natura	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile(**)	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per copert. Perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. Per altre ragioni
Capitale	6.000.000		B			
Riserva legale	47.751		A,B			
Riserva straordinaria	790.481		A,B,C,D			
Riserva da conferimento	1.483.557		A,B,C,D			
Riserva da rivalutazione	7.379.220		A,B,C,D			
Differenza da arrotondamento all'unità di EURO	2		A,B,C,D			
Altre ...	40.475		A,B,C,D			
Totale Varie altre riserve	8.903.254					

Totale Altre riserve	9.693.735
<b>Totale</b>	<b>15.741.486</b>

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

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

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

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

In conformità con quanto disposto dal principio contabile n. 28 sul Patrimonio netto, si forniscono le seguenti informazioni complementari:

a) Composizione della voce Riserve di rivalutazione

Riserve	Rivalutazione monetarie	Rivalutazione non monetarie
( Riserva da rivalutazione )	7.379.220	

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

Riserve	Importo
( Riserva Legale )	47.751

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

## B) Fondi per rischi e oneri

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

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

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

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

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

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

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

## C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

1.003.385

904.659

98.726

La variazione è così costituita.

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

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

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

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

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

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

Per i dipendenti ex-INPDAP, l'INPS ha segnalato, per ora in via informale, che riterrebbe non dovuto, il versamento mensile dell'accantonamento del TFR. La Società rappresentata dall'Avv. Vannucci, che sta seguendo il ricorso in cassazione intentato dall'INPS per le contribuzioni minori, è in attesa della fissazione dell'udienza di discussione da parte della Corte di Cassazione

## D) Debiti

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

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

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale	Di cui relativi a operazioni con obbligo di retrocessione a termine	Di cui per ipoteche	Di cui per pegni	Di cui per privilegi
Debiti verso banche	51.386	1.026.085		1.077.471				

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

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

Descrizione	Importo
Debito V/banche per mutuo	1.077.471
Debiti v/fornitori	2.382.467
Regione Toscana Gestione Ordinaria 0,50, 1% Monte Canoni e eccedenza	3.073.230
Debiti v/Enti per sp.personale	151.168
Debiti v/Erario	23.955
Debiti diversi	4.388.706
Comuni per canone concessorio	3.552.305
Depositi cauzionali	1.076.189
Debiti finanziamento	8.196.509
Fatture da ricevere	1.312.325
Lavori di Manutenzione straordinaria (rate in acconto)	1.582.317
Debiti v/inquilini	192.217
Debiti v/amm.ri	71.943
Debiti verso assegnatari e cessionari Lg. 560/93	528.334
Depositi e ritenute di garanzie da imprese	488.317
Rimb.Assicurazioni per cause Nuove costruzioni in attesa collaudo	682.337
Regione Toscana 0,50% Valore Locativo	8.999.645
Agenzia per l'Affitto (comprende Fondo di garanzia e Cauzioni)	391.605
Regione Toscana Cessioni Lg. 560/93	12.785.192
	<b>50.956.232</b>

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

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

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

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

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

ammortamento.

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

I debiti Vs. fornitori sono iscritti al valore nominale opportunamente rettificato in occasione di rettifiche di fatturazione e comprendono l'importo di €. 1.312.325 per fatture da ricevere principalmente relative a prestazioni di manutenzione ordinaria e pronto intervento.

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

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

La voce altri debiti, suddivisa a seconda della scadenza degli stessi, comprende principalmente: le somme dovute ai Comuni della Provincia per il canone concessorio di competenza dell'esercizio 2015 e 2016, pari a €. 3.552.304, le somme versate dagli assegnatari e cessionari in attesa di contratto riguardanti le cessioni degli alloggi ai sensi della Lg. 560/93, per €. 528.334; le somme dovute alla Regione relativamente alla Gestione Speciale per gli accantonamenti ex art. 25 della Lg. 513/77 tra cui lo 0,50% del valore locativo degli alloggi pari a € 8.999.645,83, di cui € 3.373.586 quale debito maturato dalla ex Ater al 31/03/2004, le somme ricavate dalla cessione degli alloggi ai sensi della L.560/93 per € 12.785.192.

Nella suddetta voce altri debiti è incluso anche la somma dovuta alla Regione Toscana ex L.R. 96/96 per la Gestione Ordinaria pari a €. 3.073.229, che comprende sia l'accantonamento determinato sulla base dell'1% e dello 0,50% del monte canoni, che l'accantonamento dell'eccedenza dei canoni. I primi due fondi sociali, sono stati istituiti per integrare il canone di locazione di alloggio privato a favore di coloro che, pur avendo i requisiti per l'accesso ad un alloggio di ERP ed essendo nelle apposite graduatorie, non hanno potuto accedervi per mancanza di alloggi, e per coprire la morosità sui servizi accessori agli alloggi ERP.

Per l'anno 2016, si è proceduto allo stanziamento dell'eccedenza del monte canoni per €. 1.255.490, secondo quanto disposto dall'art. 23 Comma 1 lettera b) della Lg. 96/96, infatti il recupero di una quota di risorse eccedente il canone di locazione degli immobili Erp è destinata alla riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico.

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



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

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

{-Mutuo con Banca Cras e relativo all'atto stipulato con la Banca di Cras, con sede in Sovicille;

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

entrambi ed autorizzati dal Consiglio di amministrazione della Società con delibera del 26/11/2013;

}.

Le garanzie sono le seguenti:

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

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

## Conto economico

### A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
14.125.767	12.727.757	1.398.010

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

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

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

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

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

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

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

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

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

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

### Ricavi per categoria di attività

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

Categoria	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Altre	12.848.317	11.876.452	971.865
	<b>12.848.317</b>	<b>11.876.452</b>	<b>971.865</b>

### Ricavi per area geografica

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

Area	Vendite	Prestazioni	Totale
Italia	12.848.317		12.848.317
	<b>12.848.317</b>		<b>12.848.317</b>

### Ricavi di entità o incidenza eccezionale

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

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

## B) Costi della produzione

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

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

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

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Nelle spese per servizi, ammontanti a €. 6.002.986, le voci più rilevanti riguardano:

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

- Spese servizi manutenzione uffici €. 89.750;
- Gestione assistenza e riparazione software €. 77.769;
- Gestione automezzi €. 28.571;
- Formazione del personale €. 30.943;
- Collegio Sindacale €. 46.246;
- Sp.legali e notarili €. 79.634;
- Consulenze €. 12.660;
- Costruzioni in corso €. 18.110.

Dal 2014, le immobilizzazioni in corso di costruzione, per gli immobili di proprietà della Società, vengono contabilizzati a Costi, Ricavi e Rimanenze, quindi troviamo valorizzato al 31/12/2016 l'importo di €. 18.110 relativo alla costruzione di 12 all a Piombino. Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico

### **Costi per il personale**

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

La voce, pari a € 2.291.902, comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi il fondo miglioramento efficienza servizi, straordinari, contributi e accantonamenti di legge.

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

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

- un ex-Dirigente, l'ha promossa in merito al demansionamento, ricalcolo della retribuzione di anzianità ed altro. Nel 2013 il giudizio ha avuto esito favorevole alla Società. Nel settembre 2013 è stato notificato il ricorso in Appello, che è stato rigettato. Nell'anno 2015, l'ex-dirigente è ricorso in Cassazione. La Società ha confermato la difesa all'Avvocato dei primi due gradi di giudizio.

- giudizio intentato da parte di quattro ex-dipendenti, assunti precedentemente all'anno 2010, a tempo determinato o con contratto a progetto, per il quale l'udienza è rimandata ad Febbraio 2016. Il contenzioso è stato estinto in via conciliatoria in data 11/02/2016 con l'assunzione a far data dal 01/03/2016, a Tempo Parziale al 50% dei 4 ricorrenti senza riconoscimento di somme arretrate;

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

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

Il contratto nazionale di lavoro applicato è il "Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro 2006-2009 per i dipendenti delle aziende, società ed enti pubblici economici aderenti a

Federcasa" del 17 luglio 2008. E' stato rinnovato in data 27/03/2014 per i trienni 2010-2012 e 2013-2015.

L'incremento di nove unità lavorative è così di seguito descritto:

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

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

Un Quadro aziendale, ha chiesto ed ottenuto, a far data dal 21/09/2014, l'aspettativa non retribuita per la stipula di un contratto a tempo determinato con l'Università di Pisa per la durata di tre anni, prorogabili per ulteriori due anni.

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

### **Ammortamento delle immobilizzazioni materiali**

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

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

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

### **Accantonamento per rischi**

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

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

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

### Oneri diversi di gestione

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

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

### Elementi di costo di entità o incidenza eccezionale

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

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

### C) Proventi e oneri finanziari

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

130.874

264.573

(133.699)

**Proventi finanziari**

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

**Altri proventi finanziari**

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

**Interessi e altri oneri finanziari**

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

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

**Proventi e oneri finanziari di entità o incidenza eccezionale**

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

Descrizione	Importo	Natura
Proventi finanziari		
Oneri finanziari		

**Imposte sul reddito d'esercizio**

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

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Si evidenzia, che a partire dall'esercizio 2016, la Società beneficia della riduzione al 50% dell'aliquota IRES, grazie alle novità introdotte dalla Legge 208/15, "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016). (15G00222), che con l'art. 89 integra l'art. 6 del D.P.R. 601/73 al comma 1, lettera c-bis), con le partole "nonche' enti aventi le stesse finalita' sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione dell'Unione europea in materia di "in house providing" e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013".

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

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

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



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

## Determinazione dell'imponibile IRAP

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

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

### Fiscalità differita / anticipata

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

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

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

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

	Totale	(228.117)
{ }		

### Informazioni sugli strumenti finanziari emessi dalla società

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

La società non ha emesso strumenti finanziari.

### Informazioni relative al *fair value* degli strumenti finanziari derivati

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

La società non ha strumenti finanziari derivati.

### Informazioni relative alle operazioni realizzate con parti correlate

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

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

### Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

### Informazioni relative ai compensi spettanti al revisore legale

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

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

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

### Informazioni relative ai compensi spettanti agli amministratori e sindaci

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

Qualifica	Compenso
Amministratori	43.681
Collegio sindacale, Revisore Legale ed Odv	46.246

Descrizione	Amministratori	Sindaci
Compensi	43.681	

### Destinazione del risultato d'esercizio

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

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

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

Presidente del Consiglio di amministrazione  
Arch. Vanessa Soriani

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