

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

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

Stato patrimoniale

	31-12-2021	31-12-2020
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	49.157	17.902
Totale immobilizzazioni immateriali	49.157	17.902
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	20.225.987	20.838.392
3) attrezzature industriali e commerciali	6.794	19.173
4) altri beni	67.283	80.117
5) immobilizzazioni in corso e acconti	895.235	895.235
Totale immobilizzazioni materiali	21.195.299	21.832.917
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	55.697	55.697
Totale crediti verso altri	55.697	55.697
Totale crediti	55.697	55.697
Totale immobilizzazioni finanziarie	55.697	55.697
Totale immobilizzazioni (B)	21.300.153	21.906.516
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	25.084.884	24.530.895
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.425.569	1.794.280
Totale crediti verso clienti	26.510.453	26.325.175
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	146.469	183.041
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.437	2.245
Totale crediti tributari	154.906	185.286
5-ter) imposte anticipate	924.665	787.766
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.595.088	13.132.968
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.127.019	1.054.895
Totale crediti verso altri	13.722.107	14.187.863
Totale crediti	41.312.131	41.486.090
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	1.200.334	3.004.126
Totale disponibilità liquide	1.200.334	3.004.126
Totale attivo circolante (C)	42.512.465	44.490.216
D) Ratei e risconti	28.912	24.851
Totale attivo	63.841.530	66.421.583
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	6.000.000	6.000.000
IV - Riserva legale	98.288	82.648
VI - Altre riserve, distintamente indicate		

Riserva straordinaria	1.750.680	1.453.506
Varie altre riserve	9.127.594 ⁽¹⁾	9.127.302
Totale altre riserve	10.878.274	10.580.808
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(467.104)	312.815
Totale patrimonio netto	16.509.458	16.976.271
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	20.254	21.962
4) altri	1.004.585	1.533.542
Totale fondi per rischi ed oneri	1.024.839	1.555.504
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.470.418	1.331.671
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	184.632	178.850
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.330.902	1.531.447
Totale debiti verso banche	1.515.534	1.710.297
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.694.229	3.985.799
Totale debiti verso fornitori	3.694.229	3.985.799
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	43.864	93.050
Totale debiti tributari	43.864	93.050
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	173.838	155.573
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	173.838	155.573
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.078.849	18.646.668
esigibili oltre l'esercizio successivo	19.330.501	21.915.285
Totale altri debiti	39.409.350	40.561.953
Totale debiti	44.836.815	46.506.672
E) Ratei e risconti	-	51.465
Totale passivo	63.841.530	66.421.583

(1)

Varie altre riserve	31/12/2021	31/12/2020
Riserva da conferimento	1.816.791	1.816.502
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3	1
Altre ...	7.310.800	7.310.800

Conto economico

	31-12-2021	31-12-2020
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.083.181	13.556.963
5) altri ricavi e proventi		
altri	940.258	990.886
Totale altri ricavi e proventi	940.258	990.886
Totale valore della produzione	13.023.439	14.547.849
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	20.733	14.135
7) per servizi	6.815.844	6.776.089
8) per godimento di beni di terzi	229.928	275.968
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.860.494	1.808.724
b) oneri sociali	602.084	574.247
c) trattamento di fine rapporto	166.140	128.454
e) altri costi	86.188	86.116
Totale costi per il personale	2.714.906	2.597.541
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	14.141	5.241
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	793.347	797.222
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.399.939	1.679.038
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.207.427	2.481.501
14) oneri diversi di gestione	1.470.389	2.039.855
Totale costi della produzione	13.459.227	14.185.089
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(435.788)	362.760
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	68.475	222.632
Totale proventi diversi dai precedenti	68.475	222.632
Totale altri proventi finanziari	68.475	222.632
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	100.953	144.047
Totale interessi e altri oneri finanziari	100.953	144.047
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(32.478)	78.585
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(468.266)	441.345
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	127.452	171.972
imposte relative a esercizi precedenti	9.992	-
imposte differite e anticipate	(138.606)	(43.442)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(1.162)	128.530
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(467.104)	312.815

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2021	31-12-2020
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(467.104)	312.815
Imposte sul reddito	(1.162)	128.530
Interessi passivi/(attivi)	32.478	(78.585)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	(143.236)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(435.788)	219.524
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	-	95.176
Ammortamenti delle immobilizzazioni	807.488	802.463
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	1.707	(13.904)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	809.195	883.735
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	373.407	1.103.259
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(185.278)	(1.490.943)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(291.570)	574.753
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(4.061)	119.574
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(51.465)	-
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(685.127)	(103.524)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(1.217.501)	(900.140)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(844.094)	203.119
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(32.478)	78.585
(Imposte sul reddito pagate)	(139.705)	(232.803)
(Utilizzo dei fondi)	(391.918)	(81.409)
Totale altre rettifiche	(564.101)	(235.627)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(1.408.195)	(32.508)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(155.729)	262.661
Disinvestimenti	-	(36.358)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(45.396)	(71.789)
Disinvestimenti	-	58.292
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(201.125)	212.806
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	5.782	1.794
(Rimborso finanziamenti)	(200.545)	(173.674)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	290	(108.897)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(194.473)	(280.777)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(1.803.793)	(100.479)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.004.126	3.104.605

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.004.126	3.104.605
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	1.200.334	3.004.126
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	1.200.334	3.004.126

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro (467.104).

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:

Riguardo alla prosecuzione dello stato di emergenza legato alla pandemia Covid19 la società ha tenuto costantemente aggiornati i propri protocolli di sicurezza, strutturando e rendendo organico il ricorso alla smart working. E' stata definitivamente riavviata la normale attività di ricevimento del pubblico, anche nelle sedi periferiche di Piombino e Portoferraio. E' proseguito lo screening di massa del proprio personale, su base volontaria, con periodicità mensile tramite gli strumenti di analisi che l'evoluzione scientifica metteva a disposizione.

Il programma di PPP legati all'utilizzo dei benefici fiscali del Superbonus 110% è proseguito tramite la stipula di 5 Protocolli d'intesa con altrettanti Operatori economici. L'attività è proseguita nel corso dell'esercizio dando luogo però alla presentazione di una sola proposta di fattibilità. La Società ha comunque proseguito i rapporti con gli altri Operatori onde addivenire alla concretizzazione del maggior numero di interventi.

Sul fronte dei sistemi informativi è proseguita l'implementazione dei nuovi Software web service, ed alla fine del 2021 è entrato in produzione il nuovo Portale Aziendale.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2021 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto. ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro/(in unità di Euro).

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

Principi di redazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

Non sono stati adottate modifiche nei principi contabili adottati.

Correzione di errori rilevanti

Non sono state effettuate correzioni di errori rilevanti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

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

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

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

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

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

Materiali

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

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

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

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati	3%
Impianti e macchinari	15%
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.

Crediti

I crediti derivanti da canoni di locazione di alloggi ERP, maturati nell'esercizio 2021, se pur con scadenza inferiore ai 12 mesi, considerato il particolare settore di attività e l'analisi storica del flusso degli incassi, sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Nella rilevazione iniziale dei crediti con il criterio del costo ammortizzato il fattore temporale viene rispettato confrontando il tasso di interesse effettivo con i tassi di interesse di mercato. Come tasso di interesse di mercato, si è preso a riferimento il tasso creditori attivo, applicato al 31/12 dalla Banca che effettua il servizio di Tesoreria, ammontante all'0,05%. Qualora il tasso di interesse effettivo sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, quest'ultimo viene utilizzato per attualizzare i flussi finanziari futuri derivanti dal credito al fine di determinare il suo valore iniziale di iscrizione. Come per l'anno 2020, a seguito dell'incasso derivante dal riconoscimento della morosità sociale maturata nell'annualità 2020 effettuato dai Comuni di Livorno, Castagneto Carducci e Rosignano Marittimo, si è ritenuto di rimodulare l'attualizzazione, effettuando un'interpolazione lineare sulle percentuali di recupero della morosità degli anni interessati dal riconoscimento, in modo da neutralizzare l'effetto altalenante generato dall'improvviso incasso straordinario.

Alla chiusura dell'esercizio, il valore dei crediti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo. Nel bilancio chiuso al 31/12/2020 si è altresì proceduto al ricalcolo dei flussi finanziari relativi ai canoni degli anni 2016, 2017, 2018 e 2019.

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.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo

svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita durevole.

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

Debiti

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

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

Anche per l'anno 2021, si è proceduto ad applicare il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale, nella rilevazione iniziale avvenuta nell'anno 2016 del debito relativo al mutuo contratto con la Banca CRV. Stesso criterio è stato applicato per la rilevazione, avvenuta nell'anno 2017, del debito relativo al mutuo contratto con la Banca BCC di Castagneto Carducci. In entrambi i casi, si è considerato il tasso di interesse applicato, in linea con il tasso di interesse effettivo, e si sono attualizzate le spese di accensione iniziale, per tutta la durata del piano di ammortamento.

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

Ratei e risconti

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

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

Fondi per rischi e oneri

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

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

Nel corso del 2021 si è proceduto ad effettuare una puntuale ricognizione sulle cause pendenti coperte dal fondo rischi e nei casi in cui l'accantonamento presente in bilancio fosse risultato non più necessario per "contenzioso non più pendente", si è proceduto ad utilizzare le risorse così liberate per l'accantonamento al fondo rischi su crediti dell'anno in corso. Altra analisi attenta è stata rivolta alle posizioni creditorie relative ai canoni sanzionatori emessi in anni precedenti e per i quali è stato appostato apposito fondo, per il cui dettaglio si rimanda al paragrafo dedicato.

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;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

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

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

Riconoscimento ricavi

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

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

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

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

Criteri di rettifica

Non sono stati applicati criteri di rettifica

Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

In seguito a tale introduzione normativa, che ha iniziato ad incidere in particolare sull'assetto organizzativo, amministrativo e contabile fin dal mese di marzo 2019 con la modifica dell'art 2086 del codice civile, la società ha implementato una serie di controlli e procedure al fine di intercettare con tempestività (ancor prima che si verifichi) una possibile crisi d'impresa.

In sintesi, sono previsti tutta una serie di indicatori che sia l'imprenditore che (se esistenti) gli organi di controllo devono monitorare costantemente al fine di attivarsi tempestivamente per evitare che la crisi, appena all'inizio, sfoci nell'insolvenza.

Il Consiglio nazionale dei dottori commercialisti ed esperti contabili ha elaborato un cruscotto di indicatori che permetterà di intercettare più tempestivamente possibile una eventuale crisi d'impresa.

La procedura prevede l'analisi per steps successivi che partendo dalla consistenza del patrimonio netto studia gli elementi più sensibili dell'azienda e incrementa la sua portata qualora gli indici rilevati nei vari steps non rilevassero l'assenza di una ragionevole presunzione dello stato di crisi.

Tale controllo, effettuato a consuntivo e rappresentato nella Relazione sul Governo Societario, riveste maggiore pregnanza con il controllo preventivo sul budget trimestrale. In ottemperanza a quanto concordato con il Collegio Sindacale, dal 2020 è stato attivato il previsto controllo trimestrale, il quale non ha evidenziato, ad oggi, alcun indice di pericolosità soprattutto in merito alla continuità aziendale.

Oltre a ciò, si dà nota che prosegue il controllo settimanale sui saldi delle giacenze bancarie: anch'esso non ha evidenziato alcun problema di liquidità.

Anche il sistema di studio periodico degli incassi, effettuato con scadenze fissate a 15 giorni, 30 giorni e 45 giorni dalla data di emissione di ogni bolletta, non ha rilevato criticità. Continua la rilevazione per consentire alla governance di rilevare tempestivamente un eventuale variazione degli incassi che possa portare ad una possibile crisi di liquidità ed attivarsi per l'attuazione di strumenti per il superamento della stessa.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
49.157	17.902	31.255

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo	82.911	1.002.310	339.637	7.285	98.250	1.530.393
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	82.911	1.002.310	321.735	7.285	48.250	1.462.491
Svalutazioni	-	-	-	-	50.000	50.000
Valore di bilancio	-	-	17.902	-	-	17.902
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	-	31.255	-	14.141	45.396
Ammortamento dell'esercizio	-	-	-	-	14.141	14.141
Totale variazioni	-	-	31.255	-	-	31.255
Valore di fine esercizio						
Costo	82.911	1.002.310	386.088	7.285	98.250	1.576.844
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	82.911	1.002.310	336.931	7.285	48.250	1.477.687
Svalutazioni	-	-	-	-	50.000	50.000
Valore di bilancio	-	-	49.157	-	-	49.157

Si indica qui di seguito la composizione delle voci costi di impianto e ampliamento e di nonché le ragioni della loro iscrizione.

I costi storici iscritti al 31/12/2020 si riferiscono per €. 1.002.310 al costo sostenuto per il Progetto Atlante, che consiste nella rilevazione fisica delle planimetrie degli alloggi ERP e nella creazione e popolamento del Programma Atlante e del relativo Database. Per €. 50.000 al compenso spettante all'Università di Pisa per la valutazione del rischio sismico, per €. 326.139 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

I costi di impianto e ampliamento sono iscritti in virtù del rapporto causa-effetto tra i costi in questione e i benefici che dagli stessi ci si attende. Nella voce sono ricompresi per €. 82.910 relativo alle spese sostenute per la costituzione della Società.

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 quest'ultimo intervento, nel corso del 2019, la Regione Toscana ha accreditato ulteriori €. 211.443,84.

Per la contabilizzazione di tali contributi è stato scelto il metodo di imputazione a Conto Economico del contributo, gradatamente sulla vita utile del cespite al quale si riferisce. Ne consegue che la riscossione del contributo inizierà non appena il cespite entrerà in funzione. Si segnala che essendo entrambi gli immobili entrati a reddito, è stata eseguita la prevista imputazione a Conto Economico, nella voce A5, della quota annua del contributo ricevuto nel 2013.

Nel corso dell'anno 2020 è stato registrato il contributo relativo ai lavori di manutenzione finanziati con la così detta "Misura A". Nel conto economico della Società sono stati rilevati per pari importo i costi sostenuti ed il relativo contributo.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
21.195.299	21.832.917	(637.618)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	28.698.780	49.897	384.912	895.235	30.028.824
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.860.388	30.724	304.795	-	8.195.907
Valore di bilancio	20.838.392	19.173	80.117	895.235	21.832.917
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	142.197	(12.379)	25.911	-	155.729
Ammortamento dell'esercizio	754.602	-	38.745	-	793.347
Totale variazioni	(612.405)	(12.379)	(12.834)	-	(637.618)
Valore di fine esercizio					
Costo	28.841.083	49.897	398.444	895.235	30.184.659
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.615.096	43.103	331.161	-	8.989.360

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di bilancio	20.225.987	6.794	67.283	895.235	21.195.299

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31/12/2020 a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

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

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

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

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Saldo al 31/12/2020 895.235

Saldo al 31/12/2021 895.235

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 31/12/2021 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.

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 5.390.051 euro.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
55.697	55.697	

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

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	55.697	55.697
Totale	55.697	55.697

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Crediti verso altri	55.697

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
41.312.131	41.486.090	(173.959)

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	26.325.175	185.278	26.510.453	25.084.884	1.425.569
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	185.286	(30.380)	154.906	146.469	8.437
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	787.766	136.899	924.665		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	14.187.863	(465.756)	13.722.107	12.595.088	1.127.019
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	41.486.090	(173.959)	41.312.131	37.826.441	2.561.025

I crediti derivanti da canoni di locazione di alloggi ERP, maturati nell'esercizio 2021, se pur con scadenza inferiore ai 12 mesi, considerato il particolare settore di attività e l'analisi storica del flusso degli incassi, sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Nella rilevazione iniziale dei crediti con il criterio del costo ammortizzato il fattore temporale viene rispettato confrontando il tasso di interesse effettivo con i tassi di interesse di mercato. Come tasso di interesse di mercato, si è preso a riferimento il tasso creditori attivo, applicato al 31/12 dalla Banca che effettua il servizio di Tesoreria, ammontante all'0,05%. 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. Come per l'anno 2020, a seguito dell'incasso derivante dal riconoscimento della morosità sociale maturata nell'annualità 2020 effettuato dai Comuni di Livorno, Castagneto Carducci e Rosignano Marittimo, si è ritenuto di rimodulare l'aggiornamento, effettuando un'interpolazione lineare sulle percentuali di recupero della morosità degli anni interessati dal riconoscimento, in modo da neutralizzare l'effetto altalenante generato dall'improvviso incasso straordinario.

Alla chiusura dell'esercizio, il valore dei crediti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo. Nel bilancio al 31/12/2021 si è altresì proceduto al ricalcolo dei flussi finanziari relativi ai canoni degli anni 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020.

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.

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2021 sono così costituiti:

Crediti per canoni di locazione		32.959.754
fondo svalutazione	-17.512.947	
Crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari entro 12 mesi		399.195
Crediti per servizi a rimborso	4.211.235	
Fatture da emettere		5.027.647
Crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari oltre 12 mesi		1.425.569

Totale 26.510.453

La Voce 5 bis) Per Crediti tributari, ammontante ad €. 146.469, è ricompreso il credito al 31/12/2021 di €. 51.535 derivante dal maggior versamento effettuato in c/acconti per imposta IRES e di €. 44.858 per imposta IRAP. Il calcolo dei versamenti dovuti a titolo di acconto è stato fatto utilizzando il metodo storico.

Questa voce ricomprende anche il credito d'imposta di €. 2.175 riconosciuto per gli investimenti e beni strumentali ai sensi del DL 34/2019 nell'anno 2020, al netto dell'utilizzo effettuato nell'anno 2021 per €. 543.

Le imposte dell'esercizio ammontano rispettivamente ad €. 78.952 per Ires ed €. 48.500 per Irap. Gli acconti versati nell'anno ammontano ad €. 75.034 in c/Irap mentre nessun versamento è stato fatto in c/IRES in quanto al 31/12/2020 la società vantava un credito pari a €. 140.479. Le ritenute in c/acconti subite sugli interessi attivi sui c/c e sulle riscossioni di compenso soggetti a ritenuta ammontano complessivamente ad €. 506,90.

La Voce 5 ter) Imposte anticipate riposta il saldo della gestione delle Imposte anticipate registrate nell'anno 2021 e nel precedente esercizio. Si rimanda in calce alla nota integrativa per ulteriori dettagli.

I crediti verso altri, al 31/12/2021, ammontanti ad €. 13.722.107, principalmente sono costituiti da:

Anticipazioni diverse	6.060.695
Agenzia per l'affitto	849.177
Altri crediti verso condomini (da conguagliare con rate versate in acconto)	822.827
Conti Correnti Condominiali	201.447
Crediti v/tesoreria Inps	1.081.346
Crediti v/dipendenti < 12 mesi	3.294
Crediti vari	4.644.783

Totale 13.663.569

Sui crediti di ammontare rilevante pari complessivamente a Euro 2.241.777, il tasso di interesse effettivo applicato è pari al 0,05%, tali crediti risultano avere le seguenti scadenze:

CREDITI ANNO 2021 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento rimodulato per interpolazione

ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2021	2.241.777,40	0,00050			
2022	2.238.242,88	901.954,19	902.405,17	450,98	
2023	1.336.288,69	110.324,45	110.434,81	110,35	

2024	1.225.964,23	434.139,47	434.791,00	651,53	
2025	791.824,76	178.232,94	178.589,68	356,73	
2026	613.591,82	178.143,87	178.589,68	445,81	
2027	435.447,95	150.003,17	150.453,74	450,57	
2028	285.444,78	149.928,20	150.453,74	525,54	
2029	135.516,58	135.516,58	136.059,59	543,02	
			2.241.777,40	3.534,53	0,16%
Tasso creditori al 31/12/2021 c.c.bancario tesoreria 0,05%					

Si è proceduto altresì a calcolare i flussi finanziari del 2021 relativi ai canoni degli anni 2020, 2019, 2018, 2017 e 2016, individuando la quota incassata nel 2021, rimodulando al tempo stesso i flussi finanziari individuati in sede di redazione dei rispettivi bilanci, come da prospetti allegati:

CREDITI ANNO 2020 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento rimodulato per interpolazione

ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2020	1.058.456,79	0,00150			
2022	1.050.554,75	134.400,54	134.804,05	403,50	
2023	916.154,21	134.199,24	134.804,05	604,80	
2024	781.954,97	176.337,90	177.398,31	1.060,41	
2025	605.617,07	176.073,79	177.398,31	1.324,52	
2026	429.543,28	148.112,05	149.450,07	1.338,02	
2027	281.431,23	147.890,21	149.450,07	1.559,85	
2028	133.541,01	133.541,01	135.151,94	1.610,93	
			1.058.456,79	7.902,04	0,75%

CREDITI ANNO 2019 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento rimodulato per interpolazione

ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2019	1.344.701,93	0,00150			
2022	1.336.976,16	474.323,78	475.747,82	1.424,04	
2023	862.652,38	194.535,90	195.412,62	876,73	
2024	668.116,48	194.244,53	195.412,62	1.168,09	
2025	473.871,96	163.397,15	164.626,31	1.229,16	

ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2026	310.474,81	163.152,42	164.626,31	1.473,89	
2027	147.322,39	147.322,39	148.876,25	1.553,86	
			1.344.701,93	7.725,77	0,57%

CREDITI ANNO 2018 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento rimodulato per interpolazione

ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2018	1.742.374,48	0,01500			
2022	1.619.234,96	157.975,61	167.669,55	9.693,94	
2023	1.461.259,35	975.367,37	1.050.747,66	75.380,30	
2024	485.891,98	183.511,73	200.659,66	17.147,93	
2025	302.380,25	152.315,61	169.046,71	16.731,10	
2026	150.064,64	150.064,64	169.046,71	18.982,06	
			1.757.170,29	137.935,33	7,92%

CREDITI ANNO 2017 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento rimodulato per interpolazione

ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2017	386.309,78	0,02000			
2022	335.867,93	35.461,99	39.152,90	3.690,91	
2023	300.405,94	34.766,65	39.152,90	4.386,25	
2024	265.639,29	140.803,45	161.738,90	20.935,45	
2025	124.835,84	124.835,84	146.265,08	21.429,24	
			386.309,78	50.441,86	13,06%

CREDITI ANNO 2016 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento rimodulato per interpolazione

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

2016	472.056,90	0,01100			
2022	437.431,22	152.209,48	162.535,65	10.326,17	
2023	285.221,74	150.553,39	162.535,65	11.982,26	
2024	134.668,36	134.668,36	146.985,60	12.317,25	
			472.056,90	34.625,68	7,34%

Nel corso dell'esercizio 2021 sono stati cancellati crediti per canoni di locazione e servizi a rimborso per un importo pari ad €. 121.916,67 e si è proceduto all'utilizzo dell'apposito fondo Svalutazione Crediti.

Per i canoni maturati nell'anno 2021, si è invece provveduto ad effettuare un accantonamento per l'importo di € 1.868.294 corrispondente al 11,15% dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione compresi i servizi a rimborso, maturati nel 2021.

A Dicembre 2021, con apposita Determina, il Comune di Livorno ha impegnato e liquidato, con compensazione sul debito per Canone Concessorio, la somma di €. 227.467,74 in conto riconoscimento morosità sociali per l'annualità 2020; conseguentemente, è stata fatta la rettifica del fondo svalutazione accantonato della quota parte dei crediti riconosciuti che erano già stati svalutati per l'anno 2020.

Anche i comuni di Castagneto Carducci e Rosignano Marittimo hanno rispettivamente riconosciuto morosità sociali pari ad €. 3.740,46 e €. 20.000 e contabilmente si è operato come per il Comune di Livorno.

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.

MOROSITA' AL 31/12/2021

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12/2021	%
Fino al 2012				9.367.874,33	
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	1.716.896,51	11,15%
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	1.870.519,86	11,99%
2015	14.941.258,17	3.734.279,82	24,99%	1.720.282,46	11,51%
2016	17.499.723,36	4.577.322,51	26,16%	2.422.529,64	13,84%
2017	17.413.940,27	4.012.841,45	23,04%	2.327.221,37	13,36%
2018	18.200.749,54	5.532.184,76	30,40%	3.770.981,74	20,72%
2019	17.724.818,69	4.889.563,44	27,59%	3.320.263,20	18,73%
2020	16.090.838,40	4.133.542,05	25,69%	2.851.898,95	17,72%
2021	16.198.900,77			4.047.263,91	24,98%
				33.415.731,98	

La tabella sopra riportata esprime, per ogni anno indicato, l'importo della morosità maturata al 31/12 dell'anno di riferimento e la percentuale residua di canoni insoliti al 31/12/2021.

Con riferimento all'anno 2020, ad esempio, al 31/12/2020 l'incidenza dei canoni insoliti sul monte canoni emesso nell'anno si era attestata al 25,69%, tale rapporto, al 31/12/2021, si è ridotto al 17,72%.

Il valore iscritto in bilancio, alla voce C) II 1) Crediti vs/clienti di €. 26.510.452 è così composto:

Crediti da canoni	€.	32.959.754
Crediti per servizi a rimb	€.	4.211.235
Crediti per rate amm.to inferiore 12 mesi	€.	399.195

Fatture da emettere	€.	5.027.646
Al netto F.do Svalutazione	- €.	17.512.947
Crediti per rate amm.to superiore 12 mesi	€.	1.425.569

Nella voce di bilancio "crediti da canoni", sono riportati alcuni valori, non riconducibili all'ERP e che non sono quindi ricompresi nel valore esposto nella tabella di cui sopra; di seguito si riepilogano le altre poste di bilancio, ricomprese nella voce C) II 1) che, una volta "neutralizzate", riconciliano il valore di €. 33.415.731,98, esposto nella tabella della morosità ERP:

Crediti da canoni	€.	32.959.754
Applicazione OIC 15 ai crediti	€.	242.165
Svalutazioni contabili	€.	515.825
Crediti maturati ma non in tabella	€.	-365.860
Morosità quote ammortamento non ERP	€.	-150.093
Canoni Provincia non ERP	€.	213.940
Totale	€.	33.415.731

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 31/12/2021:

MOROSITA' al 31/12/2021 EMISSIONI FINO A NOVEMBRE

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12/2021	%
fino al 2012				9.367.874,33	
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	1.716.896,51	11,15%
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	1.870.519,86	11,99%
2015	14.941.258,17	3.734.279,82	24,99%	1.720.282,46	11,51%
2016	17.499.723,36	4.577.322,51	26,16%	2.422.529,64	13,84%
2017	17.413.940,27	4.012.841,45	23,04%	2.327.221,37	13,36%
2018	18.200.749,54	5.532.184,76	30,40%	3.770.981,74	20,72%
2019	17.724.818,69	4.889.563,44	27,59%	3.320.263,20	18,73%
2020	16.090.838,40	4.133.542,05	25,69%	2.851.898,95	17,72%
2021	14.749.833,57			2.963.841,98	20,09%
				32.332.310,05	

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	26.510.453	26.510.453

Area geografica	Italia	Totale
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	154.906	154.906
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	924.665	924.665
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	13.722.107	13.722.107
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	41.312.131	41.312.131

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 31/12/2020		15.790.471	15.790.471
Utilizzo/rettifiche nell'esercizio		(145.818)	(145.818)
Accantonamento esercizio		1.868.294	1.868.294
Saldo al 31/12/2021		17.512.947	17.512.947

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.200.334	3.004.126	(1.803.792)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	3.004.126	(1.803.792)	1.200.334
Totale disponibilità liquide	3.004.126	(1.803.792)	1.200.334

Il saldo le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. Si ritiene utile rappresentare che €378.038 si riferiscono a somme giacenti presso c/c intestati alla Società, ma la cui destinazione è vincolata all'utilizzo per interventi di recupero e nuove costruzioni finanziate

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
28.912	24.851	4.061

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 31/12/2021, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	24.851	4.061	28.912
Totale ratei e risconti attivi	24.851	4.061	28.912

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

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	28.912
	28.912

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
16.509.458	16.976.271	(466.813)

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni		
Capitale	6.000.000	-		6.000.000
Riserva legale	82.648	15.640		98.288
Altre riserve				
Riserva straordinaria	1.453.506	297.174		1.750.680
Varie altre riserve	9.127.302	291		9.127.594
Totale altre riserve	10.580.808	297.465		10.878.274
Utile (perdita) dell'esercizio	312.815	(312.815)	(467.104)	(467.104)
Totale patrimonio netto	16.976.271	290	(467.104)	16.509.458

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva da conferimento	1.816.791
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3
Altre ...	7.310.800
Totale	9.127.594

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	6.000.000	B
Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	A,B,C,D
Riserve di rivalutazione	-	A,B
Riserva legale	98.288	A,B
Riserve statutarie	-	A,B,C,D
Altre riserve		

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Riserva straordinaria	1.750.680	A,B,C,D
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	A,B,C,D
Riserva azioni o quote della società controllante	-	A,B,C,D
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	A,B,C,D
Versamenti in conto aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto capitale	-	A,B,C,D
Versamenti a copertura perdite	-	A,B,C,D
Riserva da riduzione capitale sociale	-	A,B,C,D
Riserva avanzo di fusione	-	A,B,C,D
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	A,B,C,D
Riserva da conguaglio utili in corso	-	A,B,C,D
Varie altre riserve	9.127.594	
Totale altre riserve	10.878.274	
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	A,B,C,D
Utili portati a nuovo	-	A,B,C,D
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	A,B,C,D
Totale	16.976.562	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Riserva da conferimento	1.816.791	A,B,C,D
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3	A,B,C,D
Altre ...	7.310.800	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
Totale	9.127.594	

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	6.000.000	75.885	10.561.209	135.259	16.772.353
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni		6.763	19.599	(135.259)	(108.897)
Altre variazioni					
incrementi					
decrementi					
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				312.815	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	6.000.000	82.648	10.580.808	312.815	16.976.271
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni		15.640	297.465	(312.815)	290
Altre variazioni					
incrementi					
decrementi					
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				(467.104)	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	6.000.000	98.288	10.878.274	(467.104)	16.509.458

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

Riserva da rivalutazione 7.310.800

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.024.839	1.555.504	(530.665)

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	21.962	1.533.542	1.555.504
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	1.708	528.957	530.665
Totale variazioni	(1.708)	(528.957)	(530.665)
Valore di fine esercizio	20.254	1.004.585	1.024.839

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio, ad eccezione del decremento del fondo rischi generico, che, come dettagliato in premessa, è stato oggetto di una puntuale analisi e gli accantonamenti che erano stati appostati per eventi che non si verificheranno più, sono stati utilizzati per l'accantonamento al fondo rischi su crediti per l'anno 2021.

La voce "Altri fondi", al 31/12/2021, pari a Euro 1.004.585, risulta così composta: Euro 410.160 è relativa all'accantonamento per la copertura del rischio di diminuzione dei ricavi maturati e derivanti dal ricalcolo dei canoni sanzionatori applicati

all'utenza che non avendo presentato le prescritte dichiarazioni reddituali ai fini del puntuale calcolo del canone di locazione vede applicarsi il canone sanzionatorio (LRT 2/2019).

Nel 2021 il fondo rischi ed oneri su contenziosi legati è variato per:

- €. 65.780 per il pagamento del compenso ad un avvocato per la cura in cassazione di una causa relativa alle Nuove costruzioni;
- €. 376.286,85 per la riduzione o eliminazione del rischio relativo ad alcune potenziali pendenze presenti al 31/12/2020; la variazione più significativa è riconducibile alla riduzione dell'accantonamento relativo al rischio proveniente dal Contenzioso aperto con l'Inps, per il quale abbiamo avuto nel 2021 il riconoscimento dell'applicazione dell'aliquota contributiva ridotta (per maggiori dettagli si rimanda alla sezione del personale);
- €. 92.068,34 per la puntuale riduzione del fondo canoni sanzionatori appostato nel 2016, variato a seguito della puntuale verifica delle posizioni debitorie per le quali fu accantonato;

Nel 2021 la Società utilizzato per il pagamento delle spettanze dell'anno 2020 gli appositi fondi accantonati nell'anno 2020 e parallelamente ha provveduto ad incrementare i due fondi ad hoc, ripresi fiscalmente e riconducibili al fondo incentivante dell'anno 2021 non erogato, rispettivamente per €. 19.161,12 per dipendenti e per €. 17.184 relativo alla quota dell'annualità 2021 del premio incentivante spettante alla Consiglio di Amministrazione. Per tutti i fondi accantonati e/o utilizzati nell'anno è stato effettuato il calcolo delle imposte anticipate che si rimanda in calce alla presente relazione. Secondo il principio di derivazione rafforzata, gli accantonamenti sono stati inseriti nel Conto economico nelle rispettive voci, B9 per il personale dipendente e B7 per gli incentivi tecnici ed il premio incentivante del Presidente del CdA.

Nel 2021 si è provveduto a registrare le Imposte differite relative alla tassazione fiscale degli interessi attivi per ritardato pagamento secondo quanto disposto dall'art 107 del TUIR in quanto la quota di competenza dell'anno 2021 incassata nell'anno è stata inferiore alla quota "richiesta" ed emessa a carico degli assegnatari.

Essendo comunque complessivamente gli incassi per interessi attivi (sia maturati nel 2021 che per gli anni precedenti), superiore all'emesso, si è proceduto ad effettuare una variazione in aumento nel calcolo delle imposte.

Si è proceduto all'utilizzo di una parte del fondo imposte differite per gli incassi relativi agli interessi attivi degli anni precedenti al 2021 per €. 2.577,67.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.470.418	1.331.671	138.747

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.331.671
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(138.747)
Totale variazioni	138.747
Valore di fine esercizio	1.470.418

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2021 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

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

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

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

I decrementi sono relativi alla liquidazione di quote TFR a seguito della richiesta di anticipo presentata da n. 1 dipendente e all'erogazione della quota spettante a n. 1 dipendente cessato nel corso del 2021.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
44.836.815	46.506.672	(1.669.857)

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	1.710.297	(194.763)	1.515.534	184.632	1.330.902
Debiti verso fornitori	3.985.799	(291.570)	3.694.229	3.694.229	-
Debiti tributari	93.050	(49.186)	43.864	43.864	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	155.573	18.265	173.838	173.838	-
Altri debiti	40.561.953	(1.152.603)	39.409.350	20.078.849	19.330.501
Totale debiti	46.506.672	(1.669.857)	44.836.815	24.175.412	20.661.403

I debiti più rilevanti al 31/12/2021 risultano così costituiti:

Descrizione Importo Debito V/banche per mutuo	1.515.534	
Debiti v/fornitori		2.636.517
Fatture da ricevere		1.057.712
Debiti verso Erario		43.864
Debiti v/Enti per sp. personale		173.838
Comuni per canone concessorio	8.266.384	
Regione Toscana Cessioni Lg. 560/93		889.125
Lavori di Manutenzione straordinaria (rate in acconto)	713.435	
Debiti v/inquilini		994.712
Debiti verso amministratori		24.157
Agenzia per l'Affitto (comprende Fondo di garanzia e Cauzioni)	174.416	
Debiti diversi		5.537.820
Regione Toscana Gestione Ordinaria 1% Monte Canoni	1.178.815	
Acc.to art 29 comma 1 lett c) LRT 2/19 (eccedenza canoni)	610.850	
Accantonamento al Fondo ex. Art 32 bis Lg. 96/96 0,50%	148.141	
Accantonamento al Fondo ex. Art 31 bis Lg. 2/19 3%	858.655	
Rimb. Assicurazioni per cause Nuove costruzioni in attesa collaud	682.337	
Depositi cauzionali		1.282.925
Depositi e ritenute di garanzie da imprese	369.663	
Debiti verso assegnatari e cessionari Lg. 560/93	433.712	
Debiti di finanziamento		10.615.217
Regione Toscana 0,50% Valore Locativo	7.611.270	

I debiti sono quindi iscritti al valore nominale.

Il debito per obbligazioni corrisponde all'ammontare totale del debito residuo in linea capitale al 31/12/2021, secondo il piano di ammortamento. Il saldo del debito verso banche al 31/12/2021, pari a euro 1.515.534, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili. Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al

loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione. Per i debiti con scadenza superiore a 12 mesi, il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto questi debiti rappresentano per la Società una mera partita di giro che trova la sua compensazione nei crediti a lungo termine, in quanto si riferiscono a rate di ammortamento di cessioni rateali derivanti da alienazione di alloggi in proprietà Comunale, i cui effetti quindi non si rilevano nel bilancio della Società. Si è proceduto ad applicare il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale, nella rilevazione iniziale dei debiti relativi ai mutui contratti rispettivamente con la Banca CRV nel 2017 e con la BCC di Castagneto Carducci nel 2017; considerando il tasso di interesse applicato, in linea con il tasso di interesse effettivo, e attualizzando le spese di accensione iniziale, per tutta la durata del piano di ammortamento. Alla chiusura dell'esercizio il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo. I debiti Vs. fornitori sono iscritti al valore nominale opportunamente rettificato in occasione di rettifiche di fatturazione e comprendono l'importo di €. 1.057.712 per fatture da ricevere principalmente relative a prestazioni di manutenzione ordinaria e pronto intervento.

Il debito di finanziamento pari ad €. 10.615.217 è comprensivo di €. 1.824.764 relative alle rate di ammortamento da emettere che si compensa nella voce dei Crediti nell'Attivo. La parte restante rappresenta le somme accreditate a favore della Società e vincolate a specifici finanziamenti di Nuove Costruzioni o Manutenzioni Straordinarie.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, da iscrivere nella voce B. 2 del passivo (Fondo imposte), mentre le imposte anticipate, sono iscritte tra i crediti per imposte anticipate. Nella voce debiti tributari è iscritto il debito Iva relativo al mese di dicembre 2021 ed in via residuale sono quindi indicate le trattenute per ritenute di acconto operate nei confronti di fornitori, non ancora versate perché non divenute esigibili. L'anno 2021 si chiude con la rilevazione delle imposte di competenza dell'anno e lo storno degli acconti versati. Per imposta Ires e Irap, la Società vanta un credito rispettivamente di €. 51.535 e di €. 44.858, iscritto nei crediti tributari, l'imposta di competenza dell'anno ammonta complessivamente ad €. 127.452 (per €. 48.500 a titolo di Irap e per €. 78.952 a titolo di Ires). Nel corso del 2021, sono stati effettuati versamenti in c/acconti €. 75.034 in c/Irap (il calcolo è stato effettuato utilizzando il metodo storico). La voce altri debiti, suddivisa a seconda della scadenza degli stessi, comprende principalmente: le somme dovute ai Comuni della Provincia per il canone concessorio pari a €. 8.266.384, le somme versate dagli assegnatari e cessionari in attesa di contratto riguardanti le cessioni degli alloggi ai sensi della Lg. 560/93, per €. 433.712; 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 € 7.611.270, 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 € 889.125. 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 €. 1.789.665, che comprende sia l'accantonamento determinato calcolando l'1% del monte canoni (€. 1.178.815) che l'accantonamento dell'eccedenza dei canoni (€. 610.850). E' presente inoltre l'accantonamento dello 0,50% previsto dalla precedente LRT 96/96 ai sensi dell'art 32 bis, sostituito dall'accantonamento del 3% (ai sensi dell'art 31 della LRT 2/19), complessivamente ammontano ad €.1.006.796 . I fondi sociali, sono stati istituiti per integrare il canone di locazione di alloggio privato a favore di coloro che, pur avendo i requisiti per l'accesso ad un alloggio di ERP ed essendo nelle apposite graduatorie, non hanno potuto accedervi per mancanza di alloggi, e per coprire la morosità sui servizi accessori agli alloggi ERP

Nel corso dell'anno 2021 è stato pagato alla RT il debito maturato per incassi cessioni ex Lg. 560/93, ammontante ad €. 729.824,96.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2021 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	1.515.534	1.515.534
Debiti verso fornitori	3.694.229	3.694.229
Debiti tributari	43.864	43.864
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	173.838	173.838
Altri debiti	39.409.350	39.409.350
Debiti	44.836.815	44.836.815

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	1.515.534	1.515.534	-	1.515.534
Debiti verso fornitori	-	-	3.694.229	3.694.229
Debiti tributari	-	-	43.864	43.864
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	173.838	173.838
Altri debiti	-	-	39.409.350	39.409.350
Totale debiti	1.515.534	1.515.534	43.321.281	44.836.815

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

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

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

Le garanzie sono le seguenti:

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

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

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

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
	51.465	(51.465)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio
Risconti passivi	51.465	(51.465)
Totale ratei e risconti passivi	51.465	(51.465)

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
13.023.439	14.547.849	(1.524.410)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	12.083.181	13.556.963	(1.473.782)
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	940.258	990.886	(50.628)
Totale	13.023.439	14.547.849	(1.524.410)

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

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

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

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti: canoni di locazione su alloggi di ERP di competenza dell'esercizio 2021 per €. 9.933.421, al netto della valutazione a costo ammortizzato dei crediti maturati nell'anno 2021 per €. 3.534, canoni relativi ai fondi commerciali di proprietà della società per €. 715.673, canoni per alloggi di proprietà € 142.797, i canoni degli alloggi a canone concordato dell'Agenzia per l'Affitto € 180.537, i compensi per amministrazione degli stabili per €. 254.756, i corrispettivi tecnici € 794.745; affitti delle aree € 59.743, oltre €. 1.509 per la produzione di energia elettrica.

I contributi in conto esercizio per €. 27.404 si riferiscono alla quota parte di competenza dell'anno 2021, del contributo in c/capitale ricevuto dalla Regione Toscana nel 2013, relativo all'intervento di Nuova Costruzione di 13 alloggi in Località Livorno e dei n. 7 alloggi in località Piombino, considerato che gli immobili sono entrambi a reddito. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 la società ottenne dalla Regione Toscana, l'erogazione di due contributi per un totale di euro 664.664,48 e relativi rispettivamente per Euro 171.297,54, all'intervento di Nuova costruzione di 12 alloggi in Via Landi, Piombino e per Euro 493.366,94 all'intervento di Nuova Costruzione di 13 alloggi in Località Livorno. Per la contabilizzazione di tali contributi è stato scelto il metodo di imputazione a Conto Economico del contributo, gradatamente sulla vita utile del cespite al quale si riferisce. Ne consegue che la riscossione del contributo inizierà non appena il cespite entrerà in funzione. Si segnala che al 31/12/2013, i sopraccitati immobili non erano entrati a reddito. L'altra parte dei contributi, ammontante ad €. 2.480, si riferisce al credito d'imposta riconosciuto per le spese di sanificazione sostenute nel corso del 2021.

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

- €. 121.917 per svalutazione crediti;
- €. 65.780 per utilizzo fondo rischi su cause legali
- €. 434.888 al recupero per lavori di miglioria e danni;
- €. 39.926 al recupero spese amministrative per gestione servizi assegnatari ERP;
- €. 99.406 al recupero delle spese legali sugli assegnatari morosi e relative a procedure di recupero coattivo del credito;
- €. 37.413 da recuperi e rimborsi diversi;
- €. 36.148 per rimborso da assicurazione;
- €. 17.979 per rimborso spese Agenzia per Affitto

Nel corso dell'anno 2021, anche grazie all'obiettivo Speciale inserito nel Piano degli obiettivi 2021, sono state analizzate diverse posizioni di utenti debitori, per i quali la società ha ritenuto di svalutare il credito, utilizzando l'apposito Fondo svalutazione crediti per €. 121.917.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	12.083.181
Totale	12.083.181

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
13.459.227	14.185.089	(725.862)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	20.733	14.135	6.598
Servizi	6.815.844	6.776.089	39.755
Godimento di beni di terzi	229.928	275.968	(46.040)
Salari e stipendi	1.860.494	1.808.724	51.770
Oneri sociali	602.084	574.247	27.837
Trattamento di fine rapporto	166.140	128.454	37.686
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	86.188	86.116	72
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	14.141	5.241	8.900
Ammortamento immobilizzazioni materiali	793.347	797.222	(3.875)
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante	1.399.939	1.679.038	(279.099)
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi			
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	1.470.389	2.039.855	(569.466)
Totale	13.459.227	14.185.089	(725.862)

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 €. 6.815.844, le voci più rilevanti riguardano:

Rimborsi a piè di lista al personale	11.015	
Compensi agli amministratori		54.453
Compensi ai sindaci		38.480

Ricerca, addestramento e formazione	35.813	
Spese per automezzi		24.764
Servizi amministrativi		11.587
Manutenzione macchine d'ufficio	173.180	
Spese legali e consulenze		56.972
Spese telefoniche		22.418
Spese postali e di affrancatura		8.369
Spese di rappresentanza	1.081	
Spese di amministrazione stabili	893.452	
Spese manutenzione stabili		3.315.067
Spese per interventi edilizi		381.535
Canone concessorio		1.724.733

Per il principio di derivazione rafforzata, i Fondi accantonati relativo agli incentivi tecnici ed al premio incentivante spettante al Presidente del CdA sono stati inseriti nelle rispettive Voce di B7. Nella voce Spese per interventi edilizi sono state appostate le somme relative all'iva sulle spese generali del compenso spettante a Casalp in qualità di stazione appaltante non riconosciuta dalla Regione Toscana come a carico del finanziamento e quindi sostenuta a carico del Conto Economico della Società.

Costi per il personale

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

La voce, pari a € 2.714.905, comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi il fondo miglioramento efficienza servizi, straordinari, contributi e accantonamenti di legge e l'accantonamento effettuato nel 2021 per la produttività dei dipendenti non erogata nel 2021, qua inserito in rispetto del principio di derivazione rafforzata, secondo il quale, prevalendo la sostanza sulla forma, gli accantonamenti, se riconducibili ad una precisa posta di bilancio, devono essere qua rappresentati.

Il peso degli oneri sociali dipende dal notevole carico dei contributi INPS: a tal proposito la Società ha instaurato nell'ottobre 2006, un contenzioso con l'Istituto di previdenza ritenendo che tali contributi non siano interamente dovuti. Ad ottobre 2011 il Tribunale di Livorno, sezione lavoro, si è espresso con sentenza favorevole a Casalp, condannando l'Inps alla restituzione di quanto versato in eccesso.

L'Inps ha quindi proposto ricorso in appello, ma anche in questo caso il giudice ha confermato la sentenza di primo grado favorevole a Casalp.

La sentenza della Corte di Cassazione emessa nel mese di febbraio 2019, uniformandosi ad altre decisioni rese in controversie analoghe, ha ribaltato la precedente della Corte di Appello accogliendo il ricorso dell'INPS con rinvio alla Corte di Appello di Firenze per la esatta determinazione dell'obbligazione contributiva. Prudenzialmente, nell'anno 2019, la Società ha ritenuto di istituire un apposito fondo a copertura della probabilità di soccombenza.

Successivamente l'Inps ha presentato ricorso in riassunzione dinanzi alla Corte di Appello di Firenze richiedendo la condanna della Casalp al pagamento di tutti i contributi per cui è in causa e la Corte di Appello ha fissato l'udienza al 05/03/2020, rinviata al 07/07/2020 e successivamente al 23/02/2021 per la decisione del contenzioso.

La sentenza della Corte di Appello di Firenze emessa nel mese di febbraio 2021 ha respinto l'impugnazione dell'INPS accogliendo le ragioni di Casalp, condannando l'Ente previdenziale:

- alla restituzione di quanto corrisposto dall'azienda a titolo di contribuzioni minori, relativamente al periodo aprile 2004-agosto 2005, oltre interessi legali dalla data dei singoli pagamenti;
- alla restituzione di quanto eventualmente corrisposto di ulteriore rispetto a quanto dovuto nonché di quanto eventualmente corrisposto, a titolo di contribuzioni minori, per il periodo da settembre 2005 alla data della pronuncia di primo grado (11.10.2011), oltre interessi dal pagamento;
- al pagamento delle spese di tutti i gradi di giudizio.

A seguito della sentenza della Corte di Appello di Firenze in sede di giudizio di rinvio, che ha dichiarato non dovuti i singoli contributi per cui è causa e dell'ultimo ricorso in Cassazione dell'INPS, che ha impugnato la sentenza della Corte di Appello allegata solo con riferimento ai contributi ANF, possiamo ritenere passate in giudicato le statuizioni della sentenza della Corte di Appello secondo cui:

- a) non sono dovuti i contributi di malattia, neanche dall'1.1.2009 perchè la Casalp non ha operai dipendenti;
- b) dovuti i contributi per maternità dall'1.1.2009, con aliquota 0.24%
- c) non dovuti i contributi al fondo di garanzia e TFR.

A questo punto rimane in discussione la debenza esclusivamente dei contributi per ANF e la relativa aliquota da applicare. Abbiamo già scritto all'avv. Minicucci dell'INPS, in data 17.2.2022, per richiedere un incontro con l'Ente, preannunciando che la Casalp potrebbe essere disponibile a rinunciare al controricorso in cassazione e, quindi, a riconoscere come dovuti i contributi ANF, purchè non le venga applicata l'aliquota inizialmente richiesta del 6,2 %, che non è quella applicata al settore terziario, nel quale la Casalp dovrebbe essere stata inquadrata dallo stesso Istituto.

Ad oggi sono pendenti quattro giudizi dinanzi alla Corte di Cassazione instaurati dalla CIPAG:

- due nei confronti del geom. Alessandro Fiorini per l'impugnazione delle sentenze della Corte di Appello di Firenze n. 121/2018 e 495/2019;

- uno nei confronti dell'ing. Matteo Bagnoli e del Geom. Diego Minuti avverso la sentenza della Corte di Appello di Firenze n. 91/2020;

- uno nei confronti del Geom. Simone Morgantini per l'impugnazione della cartella esattoriale relativa ai contributi degli anni 2016-2017 con udienza fissata da parte del Tribunale di Livorno al giorno 24.5.2022 per la decisione della causa. Il contratto nazionale di lavoro applicato è il "Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro 2016-2018 per i dipendenti delle aziende, società ed enti pubblici economici aderenti a Federcasa" del 28 dicembre 2017 ed è valido per il triennio 2016-2018. Il personale in servizio al 31/12/2021 ammonta a n. 56 unità. Si riporta di seguito la consistenza media dell'anno 2021 suddivisa per categoria:

	Numero medio
Dirigenti	2
Quadri	3
Impiegati	48
Operai	0
Altri dipendenti	0
Totale Dipendenti	53

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.

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 € 1.868.294,30, per € 468.355, previa puntuale analisi effettuata come già descritto nell'apposita sezione dei fondi rischi, si è fatto ricorso alle risorse liberate dal fondo rischi su cause legali e dal fondo ricalcolo canoni sanzionatori. Nel corso dell'anno 2021, anche grazie all'obiettivo Speciale inserito nel Piano degli obiettivi 2021, sono state analizzate diverse posizioni di utenti debitori, per i quali la società ha ritenuto di svalutare il credito, utilizzando l'apposito Fondo svalutazione crediti per € 121.917.

Accantonamento per rischi

Al 31/12/2020 si è proceduto ad accantonare Fondi Rischi per un totale di Euro 31.326 così composti:

- Euro 17.184 relativi al Fondo incentivante dell'annualità 2021 previsto per il Consiglio di amministrazione;
- Euro 19.161 relativi al Fondo incentivante Dipendenti e Dirigenti non erogato nel 2021.

Per il principio di derivazione rafforzata gli accantonamenti relativi al personale sono stati inseriti nelle rispettive voci di conto economico B9.

Oneri diversi di gestione

In tale voce gli importi più rilevanti sono riferibili a:

Imposte di bollo	19.850
IMU/ICI	203.239
Imposta di registro	192.918
IVA indetraibile	478.856
Altre imposte e tasse	81.283
Perdite su crediti	121.917
Contributi associativi	36.150
Sanzioni e oblazioni	21.783
Accantonamento Lg 2/19 3% Monte canoni	286.589

Rimborso canoni di locazione

26.642

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(32.478)	78.585	(111.063)

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	68.475	222.632	(154.157)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(100.953)	(144.047)	43.094
Utili (perdite) su cambi			
Totale	(32.478)	78.585	(111.063)

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	95.676
Altri	5.277
Totale	100.953

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi bancari						
Interessi fornitori					731	731
Interessi medio credito					53.489	53.489
Sconti o oneri finanziari					42.187	42.187
Interessi su finanziamenti						
Ammortamento disaggio di emissione obbligazioni						
Altri oneri su operazioni finanziarie					4.546	4.546
Accantonamento al fondo rischi su cambi						
Arrotondamento						

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Totale					100.953	100.953

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali					1.950	1.950
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti commerciali						
Altri proventi					66.526	66.526
Arrotondamento					(1)	(1)
Totale					68.475	68.475

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
(1.162)	128.530	(129.692)

Imposte	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
Imposte correnti:	127.452	171.972	(44.520)
IRES	78.952	107.369	(28.417)
IRAP	48.500	64.603	(16.103)
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti	9.992		9.992
Imposte differite (anticipate)	(138.606)	(43.442)	(95.164)
IRES	(138.605)	(43.443)	(95.162)
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	(1.162)	128.530	(129.692)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio. Si evidenzia, che a partire dall'esercizio 2016, la Società beneficia della riduzione al 50% dell'aliquota IRES, grazie alle novità introdotte dalla Legge 208/15, "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016). (15G00222), che con l'art. 89 integra l'art. 6 del D.P.R. 601/73 al comma 1, lettera c-bis), con le partole "nonché enti aventi le stesse finalità sociali

dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione dell'Unione europea in materia di "in house providing" e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013".

L'aliquota fiscale applicata ai fini IRAP risulta essere quella ordinaria, 3,90%.

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	(467.104)	
Ridotte delle imposte degli esercizi precedenti	9.992	
Variazioni in aumento:		
Gestione automezzi	19.811	
f.do svalutazione crediti	1.233.929	
f.do Incentivo Cda	17.184	
Sanzioni	31.775	
Imu	81.296	
F.do amm.to in deducibile	1.162	
Telefoniche	4.484	
F.do produttività dipendenti	5.179	
Compenso amm.ri	6.312	
Variazioni in diminuzione:		
Utilizzo fondo svalutazione crediti	211.597	
Ace	47.277	
F.do produttività Cda	17.184	
Sopravvenienza attiva per sanificazione DL 34/2020	2.480	
Super ammortamento	8.611	
Deduzione forfettaria 10% Irap	7.503	
Deduzione Irap su Ires	7.199	
Interessi di mora	-36.863	
Imponibile fiscale	657.935	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio 24% ridotta del 50%		78.952

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	3.679.057	
Variazioni in aumento:		
Compenso amm.ri	6.312	
f.do Incentivo Cda	17.184	
Imu	203.239	
Variazioni in diminuzione:		
Premio Inail	8.196	
Deduzione forfettaria personale dipendente	438.527	
Ulteriore deduzione per personale a Tempo Indeterminato	1.641.520	

Descrizione	Valore	Imposte
Sopravvenienze straordinarie non tassabili (Credito sanificazione e beni strumentali)	2.480	
Deduzione per oneri contributivi	571.475	
Imponibile fiscale	1.243.593	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio 3,90%		48.500

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

Fiscalità differita / anticipata

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

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	esercizio 31 /12/2021	esercizio 31/12 /2021	esercizio 31 /12/2021	esercizio 31/12 /2021	esercizio 31 /12/2020	esercizio 31/12 /2020	esercizio 31 /12/2020	esercizio 31/12 /2020
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP
Imposte anticipate:								
Aliquota fiscale	24				12			
f.do svalutazione crediti	1.233.929	148.072			1.519.809	182.377		
f.do Incentivo Cda	0	0			11.360	1.363		
Utilizzo f.do rischi causa Inps					(91.786)	(11.014)		
F.do produttività	13.982	1.678			13.982	1.678		
Utilizzo F.do produttività Dipendenti	(5.179)	(621)			(12.409)	(1.489)		
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2016	(21.370)	(2.938)			(238.447)	(32.786)		
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2017	(17.967)	(2.156)			(221.904)	(26.628)		
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2018	(19.575)	(2.349)			(180.815)	(21.698)		
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2019	(11.775)	(1.413)			(281.754)	(33.810)		
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2020	(24.485)	(2.938)						
Imposte differite:								
Interessi non incassati	7.254	871				14.644		
Interessi anno 2016 incassati 2020		(76)						
Interessi anno 2017 incassati 2020		(27)						
Interessi anno 2018 incassati 2020		(20)				(96)		

	esercizio 31 /12/2021	esercizio 31/12 /2021	esercizio 31 /12/2021	esercizio 31/12 /2021	esercizio 31 /12/2020	esercizio 31/12 /2020	esercizio 31 /12/2020	esercizio 31/12 /2020
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP
Interessi anno 2019 incassati 2020		(78)				(644)		
Interessi anno 2019 incassati 2021		(2.377)						
	31/12/2021	31/12 /2021	31/12/2021	31/12 /2021	31/12/2020	31/12 /2020	31/12/2020	31/12 /2020

Nota integrativa, altre informazioni

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	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Dirigenti	2	2	0
Quadri	3	3	0
Impiegati	48	46	2
Operai	0	0	0
Altri	0	0	0
Totale	53	51	

Il contratto nazionale di lavoro applicato è il "Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro 2016-2018 per i dipendenti delle aziende, società ed enti pubblici economici aderenti a Federcasa" del 28 dicembre 2017 ed è valido per il triennio 2016-2018.

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	54.453	38.480

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	6.100
Altri servizi di verifica svolti	2.500
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	500
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	9.100

Categorie di azioni emesse dalla società

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

Azioni/Quote	Numero	Valore nominale in Euro
Azioni Ordinarie	1.000.200	5,99
Azioni Privilegiate		
Azioni A Voto limitato		
Azioni Prest. Accessorie		
Azioni Godimento		
Azioni A Favore prestatori di lavoro		
Azioni senza diritto di voto		
ALTRE		
Quote		
Totale		

Le azioni non sono state emesse.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate. I rapporti economici intrattenuti con i comuni soci sono evidenziati nelle certificazioni crediti/debiti verso gli stessi.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

A decorrere dal 04/01/2022 il Direttore Generale, nonché Dirigente dell'Area Servizi Amministrativi, è stato collocato a riposo e si è resa vacante la posizione di Dirigente Amministrativo. Ai fini della copertura del ruolo la società si è attivata fin dai primissimi periodi del 2022 attraverso una selezione esterna.

Con delibera n. 3 del 20/01/2022 il Consiglio di Amministrazione ha incaricato l'Arch. Matteo De Luca del coordinamento dell'Area Servizi Amministrativi fino alla copertura della posizione di Dirigente Amministrativo, fermi restando i ruoli e le responsabilità attribuite allo stesso con il vigente organigramma.

Attualmente, quindi, la macrostruttura aziendale è gestita dal Dirigente tecnico, che assorbe le funzioni di coordinamento dell'Area Servizi Amministrativi e da tre quadri.

Inoltre, come fatto che non deve essere recepito nei valori del presente bilancio, è da menzionare lo scoppio del conflitto armato in Ucraina ad opera dell'invasione della Russia. Ad un mese dall'inizio della guerra l'intero continente ha assistito ad un aumento generalizzato e cospicuo dei costi delle materie prime ed in particolare dell'energia, peraltro già aumentato nell'ultimo trimestre 2021. Tale evento avrà ripercussioni negative sui costi delle bollette che Casalp, in qualità di amministratore condominiale, dovrà sostenere per gli edifici amministrati comportando un maggior flusso di cassa in uscita ed un probabile, quanto relativo, aumento della morosità. L'azienda ha cercato di fronteggiare tempestivamente tali possibili eventi critici con l'adeguamento degli acconti per servizi condominiali, richiesti a inquilini e proprietari, proporzionato all'incremento del costo della fornitura di gas ed energia elettrica. L'eventuale incremento della morosità sarà monitorato con il controllo tempestivo degli incassi.

Infine si segnala che in data 08/04/2022 sono state rassegnate le dimissioni da parte del consigliere Meris Pacchini e da quella data il Consiglio di Amministrazione ha continuato ad operare nella composizione di quattro elementi rimanenti in attesa di risposta dal parte del LODE Livornese alla richiesta di atti di indirizzo per l'eventuale cooptazione del membro mancante.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2021	Euro	(467.104)
	Euro	
da riserva straordinaria	Euro	467.104

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

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

Presidente del Consiglio di amministrazione
Marcello Canovaro

Dichiarazione di conformità del bilancio

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

Data, 01/07/2022