

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2022

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

	31-12-2022	31-12-2021
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	43.643	49.157
6) immobilizzazioni in corso e acconti	22.936	-
Totale immobilizzazioni immateriali	66.579	49.157
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	19.631.926	20.225.987
3) attrezzature industriali e commerciali	-	6.794
4) altri beni	92.235	67.283
5) immobilizzazioni in corso e acconti	895.235	895.235
Totale immobilizzazioni materiali	20.619.396	21.195.299
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)	20.741.672	21.300.153
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	22.189.900	25.084.884
esigibili oltre l'esercizio successivo	738.394	1.425.569
Totale crediti verso clienti	22.928.294	26.510.453
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	73.672	146.469
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.398	8.437
Totale crediti tributari	92.070	154.906
5-ter) imposte anticipate	1.193.959	924.665
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.899.247	12.595.088
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.252.590	1.127.019
Totale crediti verso altri	9.151.837	13.722.107
Totale crediti	33.366.160	41.312.131
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	4.803.319	1.200.334
3) danaro e valori in cassa	3.167	-
Totale disponibilità liquide	4.806.486	1.200.334
Totale attivo circolante (C)	38.172.646	42.512.465
D) Ratei e risconti	33.097	28.912
Totale attivo	58.947.415	63.841.530
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	6.000.000	6.000.000

IV - Riserva legale	98.288	98.288
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	-	1.750.680
Varie altre riserve	8.870.806 ⁽¹⁾	9.127.594
Totale altre riserve	8.870.806	10.878.274
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	(914.219)	(467.104)
Totale patrimonio netto	14.054.875	16.509.458
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	19.983	20.254
4) altri	1.853.790	1.004.585
Totale fondi per rischi ed oneri	1.873.773	1.024.839
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.536.000	1.470.418
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	208.116	184.632
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.159.173	1.330.902
Totale debiti verso banche	1.367.289	1.515.534
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.930.110	3.694.229
Totale debiti verso fornitori	2.930.110	3.694.229
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	86.499	43.864
Totale debiti tributari	86.499	43.864
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	110.461	173.838
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	110.461	173.838
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.497.064	20.078.849
esigibili oltre l'esercizio successivo	22.769.799	19.330.501
Totale altri debiti	36.266.863	39.409.350
Totale debiti	40.761.222	44.836.815
E) Ratei e risconti	721.545	-
Totale passivo	58.947.415	63.841.530

(1)

Varie altre riserve	31/12/2022	31/12/2021
Riserva da conferimento	1.598.985	1.816.791
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	3
Altre ...	7.271.820	7.310.800

Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.469.724	12.083.181
5) altri ricavi e proventi		
altri	919.191	940.258
Totale altri ricavi e proventi	919.191	940.258
Totale valore della produzione	13.388.915	13.023.439
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	22.108	20.733
7) per servizi	6.594.844	6.815.844
8) per godimento di beni di terzi	194.757	229.928
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.882.438	1.860.494
b) oneri sociali	572.009	602.084
c) trattamento di fine rapporto	130.401	166.140
e) altri costi	42.549	86.188
Totale costi per il personale	2.627.397	2.714.906
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	16.720	14.141
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	794.279	793.347
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	2.323.773	1.399.939
Totale ammortamenti e svalutazioni	3.134.772	2.207.427
14) oneri diversi di gestione	1.771.374	1.470.389
Totale costi della produzione	14.345.252	13.459.227
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(956.337)	(435.788)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	68.099	68.475
Totale proventi diversi dai precedenti	68.099	68.475
Totale altri proventi finanziari	68.099	68.475
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	137.520	100.953
Totale interessi e altri oneri finanziari	137.520	100.953
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(69.421)	(32.478)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(1.025.758)	(468.266)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	158.027	127.452
imposte relative a esercizi precedenti	-	9.992
imposte differite e anticipate	(269.566)	(138.606)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(111.539)	(1.162)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(914.219)	(467.104)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	(914.219)	(467.104)
Imposte sul reddito	(111.539)	(1.162)
Interessi passivi/(attivi)	69.421	32.478
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(956.337)	(435.788)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	810.999	807.488
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	272	1.707
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	811.271	809.195
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(145.066)	373.407
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	3.582.159	(185.278)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(764.119)	(291.570)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(4.185)	(4.061)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	721.545	(51.465)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	1.395.278	(685.127)
Totale variazioni del capitale circolante netto	4.930.678	(1.217.501)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	4.785.612	(844.094)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(69.421)	(32.478)
(Imposte sul reddito pagate)	(83.428)	(139.705)
(Utilizzo dei fondi)	914.516	(391.918)
Totale altre rettifiche	761.667	(564.101)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	5.547.279	(1.408.195)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(218.376)	(155.729)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(34.142)	(45.396)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(252.518)	(201.125)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	23.484	5.782
(Rimborso finanziamenti)	(171.729)	(200.545)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(1.540.364)	290
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.688.609)	(194.473)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	3.606.152	(1.803.793)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.200.334	3.004.126
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.200.334	3.004.126
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.803.319	1.200.334
Danaro e valori in cassa	3.167	-

Totale disponibilità liquide a fine esercizio

4.806.486

1.200.334

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

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 (914.219).

Attività svolte

Casalp Spa è una Società a capitale totalmente pubblico costituita nel 2004 dai 20 Comuni della Provincia di Livorno (dal 2019 i comuni sono diventati 19 per effetto della fusione di Rio Elba e Rio Marina), in attuazione della L.R.T. n. 77 /98. La legge ha trasferito ai Comuni la proprietà degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) situati nel territorio di loro competenza, ha istituito i LODE (Livelli Ottimali di Esercizio) che hanno compiti di programmazione per l'uso delle risorse pubbliche destinate alla casa ed ha disposto la trasformazione delle Ater in nuovi soggetti gestori di natura privatistica. La gestione del patrimonio abitativo pubblico di proprietà dei Comuni costituisce l'attività largamente prevalente della Società.

La missione di Casalp si sostanzia nella erogazione di servizi rivolti al settore all'Edilizia Residenziale Pubblica. Si tratta di servizi di amministrazione e gestione immobiliare, progettazione e direzione lavori di manutenzione, recupero, realizzazione di nuovi alloggi.

Le funzioni che la legge attribuisce ai vari soggetti operanti nel "sistema ERP", Regione, Comuni (singoli od associati) e Soggetto Gestore collocano quest'ultimo sul piano formale in una posizione di mera gestione tecnico amministrativa, lasciando completamente agli altri Enti le funzioni di natura politico-sociale. I Soggetti Gestori tuttavia, affiancano quotidianamente l'utenza "ERP", ovvero una fascia di popolazione, che per i criteri con cui è scelta, presenta spesso un forte disagio economico-sociale.

Tale aspetto risulta particolarmente importante per comprendere alcuni aspetti della vita aziendale, con specifico riferimento anche al fenomeno della morosità, e distinguere Casalp da un qualsiasi soggetto che opera con presupposti e finalità tipiche di un regime di libero mercato.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Si rileva che nel corso dell'esercizio si è concluso il mandato conferito al Consiglio di Amministrazione nell'agosto 2019 per cui l'Assemblea dei Soci ha provveduto, in data 02/08/2022, a nominare il nuovo organo di amministrazione. L'Assemblea ha ritenuto di continuare con un Consiglio di Amministrazione composto da 5 membri confermando le stesse persone che costituivano il Consiglio nel precedente mandato ad eccezione della Dott.ssa Pacchini che ha rassegnato le proprie dimissioni nel mese di aprile 2022. In sostituzione è stata nominata la Consigliera Samira Karoui.

Ugualmente, visto che anche il Collegio Sindacale era in scadenza con la convocazione dell'Assemblea dei Soci che approvava il bilancio d'esercizio 2021, l'Assemblea ha provveduto a nominare anche tale organo. E' stato nominato il Dott. Francesco Carpano come presidente, il Dott. Simone Morfini e la Rag.ra Serenella Conte come membri effettivi. Al Collegio sono state affidate anche le funzioni di Organismo di Vigilanza. Inoltre, sono stati nominati la Dott.ssa Eva Gradassi ed il Dott. Federico Cartei come membri supplenti.

Per quanto concerne gli interventi in ambito Superbonus, nel corso dell'esercizio 2022 sono state espletate tre gare di appalto, relative ad altrettante proposte pervenute dagli Operatori economici. Non è stato possibile completare le procedure propedeutiche alla stipula dei contratti con gli operatori economici a causa delle incertezze normative che hanno caratterizzato l'esercizio 2022 per quanto attiene la modalità di cessione del credito. Gli Operatori hanno infatti denunciato una notevole difficoltà non solo nell'accesso a tale procedura, ma anche rispetto alle condizioni economiche della cessione stessa. Per ulteriori informazioni si rimanda al paragrafo "Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio".

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2022 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 bilancio in commento 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 state adottate modifiche nei principi contabili adottati

Correzione di errori rilevanti

Nel corso del 2022, a seguito dell'analisi straordinaria dei crediti della società, sono stati individuati alcuni errori contabili effettuati negli esercizi precedenti, che derivano dall'appostamento di alcuni "crediti per servizi a rimborso" nei confronti di conduttori e proprietari di alloggi amministrati dalla Società. Nel periodo oggetto del presente bilancio è emerso che parte di questi crediti, per motivi di diversa natura, tra i quali il principale è dovuto alla gestione di alloggi sfitti, non sono riaddebitabili agli utenti.

Tali errori sono stati valutati e trattati contabilmente coerentemente con quanto previsto dal principio contabile OIC 29, con specifico riferimento ai paragrafi 44 e seguenti.

In particolare, sulla base della natura e della complessiva dimensione degli errori rilevati, sono stati considerati rilevanti e di conseguenza contabilizzati a riduzione del saldo di apertura di alcune poste di patrimonio netto (riserva straordinaria, riserva da asseverazione e riserva da conferimento) e dei crediti verso clienti.

La descrizione degli errori commessi e del loro trattamento contabile è esposta nei paragrafi interessati che seguono, mentre per quel che qui interessa è utile esplicitare che, nonostante la Società abbia condotto una analisi laboriosa, non è stato possibile determinare con esattezza la riallocazione dei valori ai singoli esercizi in cui gli stessi sono stati generati (OIC 29 par.51). Per questo non risulta possibile determinare con esattezza e precisione l'effetto di competenza dei singoli esercizi, mentre è stato possibile determinare l'effetto cumulativo dell'errore.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

L'aspetto esaminato nel paragrafo precedente è da tenere in considerazione in seno alla comparabilità del bilancio con quello dell'esercizio precedente: per tale ragione in ogni area del bilancio interessata dalla correzione si rappresentano i possibili effetti della corretta contabilizzazione attraverso un dettaglio delle differenze dei valori.

Per quanto riguarda i principi contabili adottati per la redazione del presente Bilancio, non essendo stati modificati, 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.

Il costo delle immobilizzazioni immateriali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, deve essere sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione con la loro residua possibilità di utilizzazione. La quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione o sulla base della normativa fiscale di riferimento.

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 verso clienti derivanti da canoni di locazione e servizi accessori di alloggi ERP, maturati nell'esercizio 2022, 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 il tasso di interesse di mercato. Come tasso di interesse di mercato, si è preso a riferimento il tasso creditori attivo, applicato al termine dell'esercizio dalla Banca che effettua il servizio di Tesoreria. 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.

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

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

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

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 (ad eccezione dei mutui passivi) 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.

I debiti verso banche si riferiscono ai mutui passivi in essere ed esprimono l'effettivo debito residuo in linea capitale, secondo il piano di ammortamento. 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.

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.

La posta patrimoniale Contributi conto impianti era classificata nella voce Altri Debiti fino al 31/12/2021, tuttavia, in fase di chiusura del presente bilancio si è provveduto a riclassificarla secondo natura tra i Risconti Passivi.

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 2022 si è proceduto ad effettuare una puntuale ricognizione sulle cause pendenti coperte dal fondo rischi ed è stato inoltre liberato l'appostamento, presente in bilancio al 01/01/2022, relativo al Fondo canoni sanzionatori per il quale 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.
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle variazioni delle aliquote / dell'istituzione della nuova imposta intervenute nel corso dell'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 posto in essere una serie di controlli e procedure al fine di intercettare con tempestività (ancor prima che si verifichi) una possibile crisi d'impresa.

Per ogni informazione relativa alle procedure di controllo si rimanda espressamente alla Relazione sul Governo Societario, nella quale è previsto uno specifico programma di valutazione del rischio di crisi aziendale. La Relazione sul Governo Societario è approvata dal Consiglio di Amministrazione prima e dall'Assemblea dei Soci dopo unitamente al bilancio di esercizio come previsto dall' art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2016, n. 175.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
66.579	49.157	17.422

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	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio 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
Variazioni nell'esercizio							
Incrementi per acquisizioni	-	-	(5.514)	-	22.936	16.720	34.142
Ammortamento dell'esercizio	-	-	-	-	-	16.720	16.720
Totale variazioni	-	-	(5.514)	-	22.936	-	17.422
Valore di fine esercizio							
Costo	82.911	1.002.310	397.294	7.285	22.936	98.250	1.610.986
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	82.911	1.002.310	353.651	7.285	-	98.250	1.544.407
Valore di bilancio	-	-	43.643	-	22.936	-	66.579

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

I costi di sviluppo iscritti al 31/12/2022 si riferiscono per euro 1.002.310 al costo sostenuto per il Progetto Atlante, consistente nell'attività di rilevazione fisica delle planimetrie degli alloggi ERP e nella creazione e popolamento del software Atlante e del relativo Database.

La voce diritti di brevetto industriale ed utilizzazione delle opere di ingegno comprende l'applicativo software Neatteam per euro 8.500.

Il valore netto contabile delle immobilizzazioni immateriali di euro 43.643, al termine dell'esercizio è costituito da costi sostenuti per vari applicativi software, ad oggi non completamente ammortizzati.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
20.619.396	21.195.299	(575.903)

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	28.841.083	49.897	398.444	895.235	30.184.659
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	8.615.096	43.103	331.161	-	8.989.360
Valore di bilancio	20.225.987	6.794	67.283	895.235	21.195.299
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	166.330	(6.794)	58.840	-	218.376
Ammortamento dell'esercizio	760.391	-	33.888	-	794.279
Totale variazioni	(594.061)	(6.794)	24.952	-	(575.903)
Valore di fine esercizio					
Costo	29.007.779	49.898	450.490	895.235	30.403.402
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.375.853	49.898	358.255	-	9.784.006
Valore di bilancio	19.631.926	-	92.235	895.235	20.619.396

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, si è provveduto nell'esercizio 2020 a scorporare dal valore degli immobili, la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi. Ove non puntualmente disponibile, il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfetario di stima che consente la ripartizione del costo, facendo ritenere congrua, l'attribuzione alle aree di un valore nella misura del 20% del costo complessivo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate. Relativamente alla categoria Terreni e Fabbricati, l'ammontare degli ammortamenti iscritti si riferisce quindi ai soli fabbricati, essendo, le aree sulle quali gli stessi insistono, non ammortizzabili.

Il saldo dei Terreni e Fabbricati ammonta al 31/12/2022 a euro 19.631.926 e si riferisce ad aree, alla sede aziendale e a vari fabbricati abitativi e commerciali di proprietà della Società situati nel territorio provinciale.

Gli incrementi nel costo storico di Terreni e Fabbricati, pari ad euro 166.330, si riferiscono principalmente a lavori di manutenzione straordinaria su immobili di proprietà e all'acquisto di un'unità immobiliare in Via Giordano Bruno (Livorno).

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Saldo al 31/12/2021 895.235

Saldo al 31/12/2022 895.235

Le immobilizzazioni in corso e acconti si riferiscono principalmente al costo sostenuto negli esercizi 2007 e 2014 per l'acquisto di un diritto di superficie sul terreno posto nel Comune di Collesalveti (località Vicarello), oltre agli oneri connessi, e pari ad euro 881.749. Il progetto prevede la realizzazione di alloggi ERP per conto dei Comuni di Livorno e Collesalveti, i quali sono attualmente in fase interlocutoria relativamente alle risorse da destinare al progetto.

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 indicano di seguito le immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2022, sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a specifiche 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.

Tali rivalutazioni sono state effettuate 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.

A seguito di alcune dismissioni di Fondi commerciali, l'importo della rivalutazione al lordo degli ammortamenti è passato dall'originario importo di euro 7.379.220 ad euro 7.271.819. L'importo netto al 31/12/2022 è pari a 5.171.896 euro.

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 effettuato nel Comune di Livorno. Per quest'ultimo intervento, nel corso del 2019, la Regione Toscana ha accreditato ulteriori euro 211.443,84.

Per la contabilizzazione di tali contributi è stato scelto il metodo indiretto con imputazione a Conto Economico, gradatamente sulla vita utile del cespite al quale si riferisce, rinviando per competenza agli esercizi successivi mediante l'iscrizione di risconti passivi.

Essendo entrambi gli immobili già a reddito, è stata eseguita la prevista imputazione a Conto Economico, nella voce A5, della quota annua di competenza dei contributi. Al 31/12/2022 il saldo dei risconti passivi relativi ai contributi menzionati, ammonta ad euro 680.498,27. Si segnala che nel bilancio 2021 tali poste patrimoniali erano classificate nella voce Altri Debiti, in fase di chiusura del presente bilancio si è pertanto provveduto ad riclassificarle secondo natura tra i Risconti Passivi.

Immobilizzazioni finanziarie

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	55.697	55.697	55.697
Totale crediti immobilizzati	55.697	55.697	55.697

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 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

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	55.697

Descrizione	Valore contabile
Totale	55.697

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
33.366.160	41.312.131	(7.945.971)

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	26.510.453	(3.582.159)	22.928.294	22.189.900	738.394
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	154.906	(62.836)	92.070	73.672	18.398
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	924.665	269.294	1.193.959		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	13.722.107	(4.570.270)	9.151.837	7.899.247	1.252.590
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	41.312.131	(7.945.971)	33.366.160	30.162.819	2.009.382

I Crediti sono iscritti secondo il criterio del costo ammortizzato.

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 31/12/2022 si è altresì proceduto al ricalcolo dei flussi finanziari attesi relativi ai crediti per canoni e servizi accessori degli anni 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 e 2021. 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.

CREDITI VERSO CLIENTI

Di seguito si riporta il dettaglio dei crediti verso clienti.

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Crediti per canoni di locazione e servizi accessori al netto del FSC**	14.495.071	15.446.807	(951.736)
di cui crediti per canoni e servizi accessori al lordo del fondo svalutazione	33.998.670	32.959.754	1.038.916
di cui fondo svalutazione crediti per canoni ed accessori	(19.503.599)	(17.512.947)	(1.990.652)
Fatture da emettere	4.679.683	5.027.647	(347.964)
Crediti per servizi a rimborso	2.280.135	4.211.235	(1.931.100)
di cui crediti per servizi a rimborso al lordo del fondo svalutazione	2.564.495	4.211.235	(1.646.740)
di cui fondo svalutazione crediti per servizi a rimborso	(284.360)	-	(284.360)
Crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari	1.187.482	1.824.764	(637.282)
Crediti per Agenzia per l'Affitto*	285.921	-	285.921
Totale crediti verso clienti	22.928.293	26.510.453	(3.582.160)
*Riclassificati da crediti verso altri al netto del fondo di garanzia dedicato riclassificato dalla voce debiti verso altri.			
**FSC = fondo svalutazione crediti			

Crediti per canoni di locazione e servizi accessori

Si sottolinea che al 31/12/2022 il saldo contabile dei Crediti per canoni di locazione e servizi accessori, al netto del relativo fondo svalutazione, registra una riduzione rispetto all'esercizio precedente di euro 951.736, evidenziando un decremento del rischio residuo espresso in bilancio per tale posta. Quest'ultima circostanza è principalmente dovuta al fatto che, in ottica prudenziale, per effetto degli accantonamenti effettuati nell'esercizio, il fondo svalutazione crediti registra un incremento più che proporzionale rispetto alla variazione in aumento dei crediti per canoni e servizi accessori.

Ai fini dell'applicazione del criterio del costo ammortizzato, sui crediti di ammontare rilevante maturati nell'esercizio in chiusura e pari complessivamente a euro 2.367.775, il tasso di interesse effettivo applicato è pari al 2%, tali crediti risultano avere le seguenti scadenze:

CREDITI ANNO 2022 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento rimodulato per interpolazione					
ANNO	MOROSITÀ RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2022	2.367.775,04	0,02000			
2023	2.226.913,44	1.112.160,50	1.134.403,71	22.243,21	
2024	1.114.752,94	105.042,76	109.286,49	4.243,73	
2025	1.009.710,18	144.848,64	153.714,53	8.865,90	
2026	864.861,54	142.008,47	153.714,53	11.706,06	
2027	722.853,08	234.166,48	258.538,71	24.372,24	
2028	488.686,60	229.574,98	258.538,71	28.963,73	
2029	259.111,62	174.643,71	200.610,73	25.967,02	
2030	84.467,91	84.467,91	98.967,62	14.499,71	
			2.367.775,04	140.861,59	5,95%
Tasso creditori al 31/12/2022 c.c.bancario tesoreria 2,00%					

Si è proceduto altresì a calcolare i flussi finanziari attesi relativi ai crediti per canoni e servizi accessori maturati negli anni 2021, 2020, 2019, 2018, 2017 e 2016, individuando la quota incassata nell'esercizio in corso, rimodulando conseguentemente i flussi finanziari individuati in sede di redazione dei rispettivi bilanci, come da prospetti allegati:

CREDITI ANNO 2021 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento storico					
ANNO	MOROSITÀ RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2021	764.599,23	0,00050			
2023	762.877,99	46.556,36	46.602,93	46,57	
2024	716.321,63	178.322,06	178.589,68	267,62	
2025	537.999,57	178.232,94	178.589,68	356,73	
2026	359.766,62	150.078,17	150.453,74	375,57	
2027	209.688,45	150.003,17	150.453,74	450,57	
2028	59.685,29	29.850,10	29.954,73	104,63	
2029	29.835,18	29.835,18	29.954,73	119,55	
			764.599,23	1.721,24	0,23%
Tasso creditori al 31/12/2021 c.c.bancario tesoreria 0,05%					

CREDITI ANNO 2020 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento rimodulato per interpolazione					
ANNO	MOROSITÀ RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2020	784.254,29	0,00150			
2023	777.313,75	21.051,66	21.146,54	94,87	
2024	756.262,09	120.071,13	120.793,18	722,05	

CREDITI ANNO 2020 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento rimodulato per interpolazione					
2025	636.190,96	119.891,29	120.793,18	901,89	
2026	516.299,66	239.423,45	241.586,36	2.162,91	
2027	276.876,21	185.500,17	187.456,71	1.956,54	
2028	91.376,04	91.376,04	92.478,33	1.102,29	
			784.254,29	6.940,54	0,88%
Tasso creditori al 31/12/2019 c.c.bancario tesoreria 0,15%					

CREDITI ANNO 2019 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento rimodulato per interpolazione					
ANNO	MOROSITÀ RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2020	1.107.334,57	0,00150			
2023	1.099.648,22	265.538,61	266.735,33	1.196,72	
2024	834.109,61	264.528,05	266.118,79	1.590,74	
2025	569.581,56	264.131,85	266.118,79	1.986,94	
2026	305.449,71	204.643,70	206.492,42	1.848,71	
2027	100.806,01	100.806,01	101.869,25	1.063,24	
			1.107.334,57	7.686,35	0,69%
Tasso creditori al 31/12/2019 c.c.bancario tesoreria 0,15%					

CREDITI ANNO 2018 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento rimodulato per interpolazione					
ANNO	MOROSITÀ RIVALUTATA AL 01 /01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2018	1.517.131,43	0,01500			
2023	1.394.528,09	860.706,68	927.225,54	66.518,86	
2024	533.821,41	249.911,80	273.264,37	23.352,57	
2025	283.909,61	191.050,99	212.036,97	20.985,98	
2026	92.858,62	92.858,62	104.604,55	11.745,93	
			1.517.131,43	122.603,34	8,08%
Tasso creditori al 31/12/2018 c.c.bancario tesoreria 1,5%					

CREDITI ANNO 2017 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento rimodulato per interpolazione					
ANNO	MOROSITÀ RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2017	200.165,09	0,02000			
2023	173.418,64	44.435,22	50.041,27	5.606,05	
2024	128.983,43	43.563,94	50.041,27	6.477,33	
2025	85.419,49	85.419,49	100.082,54	14.663,06	
			200.165,09	26.746,44	13,36%
Tasso creditori applicato in sede di bilancio 2017 (iscrizione del credito)					

CREDITI ANNO 2016 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento storico					
ANNO	MOROSITÀ RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2016	304.445,64	0,01100			
2023	280.988,04	188.840,61	203.870,08	15.029,47	
2024	92.147,43	92.147,43	100.575,56	8.428,13	
			304.445,64	23.457,60	7,71%
Tasso creditori applicato in sede di bilancio 2016 (iscrizione del credito)					

Nell'esercizio 2022 sono stati cancellati crediti per canoni di locazione e servizi accessori per un importo pari ad euro 446.263 contabilizzando perdite su crediti per euro 437.068 parzialmente compensate dall'utilizzo dell'apposito fondo svalutazione per euro 26.622. In ottica prudenziale si è quindi proceduto all'utilizzazione del fondo svalutazione crediti, non per l'intero ammontare delle perdite su crediti registrate, ma proporzionalmente sulla base della percentuale di accantonamento appostata in bilancio nell'anno di maturazione del credito. La differenza tra le perdite su crediti registrate, ed i crediti per canoni cancellati è rappresentata da crediti per canoni di competenza dell'anno 2022, per i quali si è proceduto allo storno delle poste di ricavo/credito registrate in sede di emissione delle bollette (euro 9.195).

Nell'esercizio 2022, con apposite Determine, il Comune di Livorno ha impegnato e liquidato, la somma di euro 199.520 in conto riconoscimento per le morosità sociali relative all'annualità 2021, nonché ulteriori euro 216.975 per riconoscimento delle morosità sociali per le annualità 2004, 2005 e 2006. Tali somme non sono state effettivamente incassate dalla Società ma compensate sul debito per Canone Concessorio a favore del Comune di Livorno.

Anche i comuni di Rosignano Marittimo e Castagneto Carducci hanno riconosciuto somme a valere sulle morosità sociali rispettivamente euro 20.000 ed euro 2.894. Contabilmente anche in questo caso sono state operate compensazioni sul debito per Canone Concessorio verso i relativi Comuni.

Come per l'annualità 2020, a seguito del riconoscimento avvenuto nell'esercizio 2022 della morosità sociale maturata per l'annualità 2021, effettuato dai Comuni di Livorno, Castagneto Carducci e Rosignano Marittimo, si è provveduto a liberare una quota del fondo svalutazione crediti pari a quella accantonata per i crediti interessati dalle compensazioni nelle annualità di loro maturazione, per complessivi euro 37.054.

Il Comune di Cecina ha compensato sul debito per canone concessorio, la somma di euro 150.000 riconosciuta in conto morosità sociale. Nelle more dell'individuazione delle singole somme da incassare per i Nuclei Familiari segnalati, la Società nel bilancio 2022 ha diminuito genericamente i crediti per canoni e servizi accessori, mentre la liberazione parziale del fondo svalutazione crediti avverrà nel bilancio 2023, con la puntuale assegnazione delle somme compensate ai singoli utenti.

La tabella di seguito riportata esprime, per ogni esercizio indicato, l'importo della morosità maturata al 31/12 dell'anno di riferimento e la percentuale residua dei canoni insoluti al 31/12/2022. Ad esempio, con riferimento alle somme bollettate agli utenti nell'esercizio 2021, l'incidenza degli insoluti al 31/12/2021 si attestava ad euro 4.047.264 pari al 24,98% sull'emesso; tale rapporto si è ridotto al 31/12/2022 al 16,34%. Si precisa che la tabella include anche i crediti per somme bollettate agli utenti a dicembre 2022 e quindi non scaduti al 31/12/2022.

MOROSITÀ AL 31/12/2022 (comprensiva di canoni non scaduti)

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITÀ AL 31/12	%	MOROSITÀ AL 31/12/2022	%
fino al 2010				6.202.372	
2011	15.965.985	2.923.819	18,31%	1.188.870	7,45%
2012	16.330.622	3.495.388	21,40%	1.521.560	9,32%
2013	15.404.068	3.573.846	23,20%	1.660.033	10,78%
2014	15.606.308	3.700.520	23,71%	1.812.802	11,62%
2015	14.941.258	3.734.280	24,99%	1.661.448	11,12%
2016	17.499.723	4.577.323	26,16%	2.337.184	13,36%
2017	17.413.940	4.012.841	23,04%	2.222.939	12,77%

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITÀ AL 31/12	%	MOROSITÀ AL 31/12/2022	%
2018	18.200.750	5.532.185	30,40%	3.631.299	19,95%
2019	17.724.819	4.889.563	27,59%	3.166.219	17,86%
2020	16.090.838	4.133.542	25,69%	2.653.339	16,49%
2021	16.198.901	4.047.264	24,98%	2.646.236	16,34%
2022	17.219.948			4.368.015	25,37%
Totale				35.072.315	

Si evidenzia che quanto espresso nella tabella sopra riportata si riferisce a risultanze extracontabili che non coincidono quindi esattamente con quanto riportato in bilancio nella voce Crediti per canoni di locazione e servizi accessori, pari a euro 33.998.670. Tale differenza è riconducibile a vari fattori quali ad esempio l'applicazione del costo ammortizzato, presenza di valori non riconducibili all'ERP, differenza temporale tra registrazione contabile ed extracontabile di alcune scritture da farsi a fine esercizio. Tali fattori, una volta "neutralizzati" riconciliano il saldo di euro 33.998.670 con quello riportato nella tabella di cui sopra:

Descrizione	31/12/2022
Crediti per canoni di locazione e servizi accessori	33.998.670
Crediti svalutati in bilancio	936.279
Variazione per applicazione OIC 15 - Interesse implicito	330.017
Canoni alloggi Provincia di Livorno	177.609
Incassi da clienti da ripartire	153.791
Crediti per cessione rateale alloggi (Non ERP)	(129.496)
Crediti v/utenti da bollettare	(394.555)
Totale crediti maturati al 31/12/2022	35.072.315

È importante sottolineare che, secondo quanto previsto dall'art. 30 c.1 della Legge Regionale 2/2019, il concetto di morosità si configura con il mancato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie dopo trenta giorni dalla scadenza del termine previsto per il pagamento. Al fine di una migliore rappresentazione e valore informativo, si riporta quindi la tabella che rappresenta i crediti per canoni di locazione e servizi accessori alla data del 31/12/2022, con esclusione delle somme relative alle emissioni di dicembre 2022, in quanto relative a bollette il cui termine di pagamento, alla fine dell'esercizio, non è scaduto da oltre 30 gg.

MOROSITÀ AL 31/12/2022 (emissioni fino a novembre 2022)

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITÀ AL 31/12	%	MOROSITÀ AL 31/12/2022	%
fino al 2010				6.202.372	
2011	15.965.985	2.923.819	18,31%	1.188.870	7,45%
2012	16.330.622	3.495.388	21,40%	1.521.560	9,32%
2013	15.404.068	3.573.846	23,20%	1.660.033	10,78%
2014	15.606.308	3.700.520	23,71%	1.812.802	11,62%
2015	14.941.258	3.734.280	24,99%	1.661.448	11,12%
2016	17.499.723	4.577.323	26,16%	2.337.184	13,36%
2017	17.413.940	4.012.841	23,04%	2.222.939	12,77%
2018	18.200.750	5.532.185	30,40%	3.631.299	19,95%
2019	17.724.819	4.889.563	27,59%	3.166.219	17,86%
2020	16.090.838	4.133.542	25,69%	2.653.339	16,49%
2021	16.198.901	4.047.264	24,98%	2.646.236	16,34%
2022	15.737.800			3.423.954	21,76%
Totale				34.128.254	

L'adeguamento al valore di presumibile realizzo dei crediti verso clienti per canoni e servizi accessori è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti. L'accantonamento al suddetto fondo ammonta per l'esercizio 2022 ad euro 2.039.413 corrispondente al 11,62% dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione compresi i servizi a rimborso, maturati nel 2022.

La percentuale di accantonamento al Fondo Svalutazione crediti è stata individuata, attraverso l'analisi storica degli incassi dei canoni scaduti. In continuità con il criterio adottato per gli esercizi precedenti, per l'individuazione della percentuale di accantonamento, è stata valutata la proporzione dei crediti ancora da incassare dopo un arco temporale di 9 anni.

Di seguito si riporta il dettaglio della movimentazione del Fondo Svalutazione Crediti.

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 c.c. (art. 106 D.P.R. 917/1986)	
	2022	2021
Saldo ad inizio esercizio	17.512.947	15.790.471
Accantonamento dell'esercizio	2.039.413	1.399.939
Riclassifiche	14.914	468.355
Utilizzo/rettifiche nell'esercizio	(63.675)	(145.817)
Saldo a fine esercizio	19.503.599	17.512.947

Crediti per servizi a rimborso

La voce Crediti per servizi a rimborso fa riferimento alla gestione dei servizi condominiali degli edifici gestiti dalla Società. In linea di principio, Casalp si occupa direttamente della gestione dei servizi condominiali degli edifici gestiti. Di contro, la Società è tenuta a riaddebitare ai condòmini le spese sostenute per i servizi, operando come un amministratore di condominio e cioè addebitando agli utenti acconti mensili per i servizi resi e richiedendo agli stessi il saldo spese una volta effettuato il conguaglio condominiale.

In occasione della redazione del presente Bilancio è stato effettuato un approfondimento specifico sui Crediti per servizi a rimborso, che nel bilancio al 31/12/2021 avevano un saldo di euro 4.211.235 classificato in attivo tra i Crediti verso clienti.

Al fine di analizzare la natura dei crediti sopra menzionati è stata effettuata un'attività di approfondimento interno delle procedure utilizzate fino ad oggi per la gestione delle contabilità condominiali e per il loro riflesso sulla contabilità. Sono emerse alcune criticità che hanno indotto ad ulteriori approfondimenti.

Si è rilevato che tra i Crediti per servizi a rimborso sono rimaste, nel corso degli esercizi precedenti, iscritte delle somme relative a spese sostenute per servizi resi nell'ambito delle gestioni condominiali, non attribuibili ad alcun utente anche a seguito dell'effettuazione dei conguagli delle gestioni condominiali. Tali importi, in maggioranza attribuibili ad alloggi sfitti, restano a carico della Società ed avrebbero dovuto quindi essere contabilizzati come costi di esercizi precedenti.

È stata pertanto effettuata una quantificazione complessiva delle somme economicamente a carico della Società per gli esercizi precedenti, seppur non sia stato possibile determinare con esattezza l'importo di competenza di ogni esercizio. L'importo iscritto nei Crediti per servizi a rimborso, che si è rilevato essere invece a carico della Società in esercizi precedenti, è stato determinato in complessivi euro 1.484.273.

Manifestandosi la fattispecie individuata dal Principio Contabile OIC 29 par. 44, è stata constatata la presenza di errori contabili nei bilanci di esercizi precedenti. In considerazione della significatività complessiva dell'importo individuato e della sua natura, l'errore si ritiene rilevante. In applicazione del predetto Principio, considerando la non determinabilità dell'impatto dell'errore di competenza dei singoli esercizi, si è provveduto alla sua contabilizzazione rideterminando il saldo di apertura di attività, passività e patrimonio netto dell'esercizio corrente (OIC 29 par. 51). Tali rettifiche non hanno quindi avuto alcun impatto sul conto economico dell'esercizio corrente, confluendo in modo diretto nel Patrimonio Netto.

A livello patrimoniale, la rettifica effettuata consente di adeguare in un'unica soluzione il patrimonio netto della Società, a quella che sarebbe stata la sua attuale consistenza nel caso in cui le somme rilevate come errore contabile fossero state puntualmente contabilizzate nei rispettivi esercizi di competenza. Si specifica che la rettifica effettuata in ottemperanza del principio OIC 29 trova ampia copertura nella capienza del Patrimonio Netto, grazie alle riserve patrimoniali disponibili esistenti.

Di seguito si riporta il dettaglio della rettifica effettuata sui saldi di apertura dell'esercizio 2022.

Sezione	Voce di bilancio	Dare/(Avere)
Patrimonio netto	Riserva straordinaria	1.283.576
Patrimonio netto	Varie altre riserve	256.786
Attivo di stato patrimoniale	Crediti per servizi a rimborso	(1.484.273)
Attivo di stato patrimoniale	Fatture da emettere*	(56.089)

*Oltre alla rettifica sui Crediti per servizi a rimborso è stata effettuata una rettifica di minore entità dei Crediti per fatture da emettere a seguito della rilevazione di una mancata chiusura del credito in esercizi precedenti.

Sempre nell'ambito della complessiva analisi effettuata, al fine contabilizzare correttamente gli effetti della gestione dei servizi condominiali maturati nell'esercizio 2022, è stato appostato un fondo oneri pari a euro 117.334 corrispondente alla stima dei costi per l'esercizio corrente che non saranno riaddebitabili agli utenti, in quanto relativi ad alloggi sfitti.

Si è ritenuto inoltre necessario costituire un fondo svalutazione ad-hoc per i crediti per servizi a rimborso. Le somme iscritte nei Crediti per servizi a rimborso sono infatti destinate ad essere riaddebitate agli utenti e, pertanto, soggette al fenomeno della morosità. È stato quindi effettuato nell'esercizio 2022 un accantonamento straordinario pari a euro 284.360.

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 c.c. (art. 106 D.P.R. 917/1986)	
	2022	2021
Saldo ad inizio esercizio	-	-
Accantonamento dell'esercizio	284.360	-
Riclassifiche	-	-
Utilizzo/rettifiche nell'esercizio	-	-
Saldo a fine esercizio	284.360	-

Questi ultimi due aspetti hanno avuto un impatto complessivo sul conto economico dell'esercizio 2022 pari a euro 401.694. A seguito delle rettifiche effettuate, il saldo al 31/12/2022 dei Crediti per servizi a rimborso ammonta ad euro 2.280.135 (rispetto ad euro 4.211.235 al termine dell'esercizio precedente).

CREDITI TRIBUTARI

La Voce 5 bis) Crediti tributari, ammontante ad euro 92.070, comprende il credito al 31/12/2022 di euro 18.234 derivante dal Credito Iva scaturito dalla bozza di Dichiarazione Iva 2023 elaborata. È ivi ricompreso il credito d'imposta di euro 5.868 riconosciuto per l'acquisto di prodotti energetici (art. 6 c. 3 DL n. 115/2022).

CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

Alla Voce 5 ter) Imposte anticipate è riportato il saldo della gestione delle Imposte anticipate registrate nell'anno 2022 e negli esercizi precedenti. Si rimanda in calce alla nota integrativa per ulteriori dettagli.

CREDITI VERSO ALTRI

I crediti verso altri ammontano al 31/12/2022 ad euro 9.151.837, registrando una significativa riduzione rispetto all'esercizio precedente. Di seguito se ne riporta il dettaglio.

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Crediti per anticipazioni diverse	4.213.000	6.060.696	(1.847.695)
Crediti vari	2.501.969	4.644.783	(2.142.814)
Crediti verso tesoreria INPS	1.190.303	1.081.346	108.957
Altri crediti verso condomini proprietari	1.047.320	822.827	224.493
Conti correnti condominiali	132.466	201.447	(68.981)
Crediti per Agenzia per l'Affitto*	-	849.177	(849.177)
Altri	66.778	61.833	4.945
Totale crediti verso altri	9.151.837	13.722.108	(4.570.272)

Al termine dell'esercizio si registrano minori anticipazioni, per lo più per manutenzioni straordinarie, complessivamente per euro 1.847.695; la riduzione, di euro 2.142.814, dei crediti vari è anche riconducibile alla chiusura di poste contabili complementari nell'attivo e nel passivo dello Stato Patrimoniale.

L'importo inserito tra gli Altri crediti relativo ai crediti verso condomini proprietari rappresenta la quota pagata dei lavori condominiali di MS degli alloggi siti in edifici amministrati da Casalp e si compensa tra i debiti alla voce Altri debiti - Lavori condominiali di MS.

Si sottolinea inoltre che i Crediti per Agenzia per l'Affitto, a partire dal presente bilancio, sono stati riclassificati tra i Crediti verso clienti in quanto nei confronti di locatari non ERP, e precisamente nell'ambito del progetto, ad oggi in dismissione, denominato Agenzia per l'Affitto.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 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	22.928.294	22.928.294
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	92.070	92.070
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	1.193.959	1.193.959
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	9.151.837	9.151.837
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	33.366.160	33.366.160

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
4.806.486	1.200.334	3.606.152

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.200.334	3.602.985	4.803.319
Denaro e altri valori in cassa	-	3.167	3.167
Totale disponibilità liquide	1.200.334	3.606.152	4.806.486

Il saldo delle disponibilità liquide evidenzia l'esistenza e i valori in cassa alla data di chiusura dell'esercizio. Si ritiene utile rappresentare che euro 526.696 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 dalle Lg 560/93 e Lg. 457 /78 (e s.m.i).

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
33.097	28.912	4.185

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.

Non sussistono, al 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	28.912	4.185	33.097
Totale ratei e risconti attivi	28.912	4.185	33.097

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

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	33.097
	33.097

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
14.054.875	16.509.458	(2.454.583)

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva da conferimento	1.598.985
Riserva da rivalutazione	7.271.820
Totale	8.870.806

La perdita formatasi nell'esercizio 2021 non ha beneficiato del regime di sospensione dei provvedimenti di legge inerenti al patrimonio netto della società (Art. 6 del DL 23/2020, convertito dalla L. 5 giugno 2020, n. 40, modificato dall' art. 1 della L. n. 178 del 30/12/2020 e dall'art. 3, comma 1-ter della Legge 15/2022).

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	6.000.000	B
Riserva legale	98.288	A,B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	-	A,B,C,D
Varie altre riserve	8.870.806	A,B,C,D
Totale altre riserve	8.870.806	
Totale	14.969.094	

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	1.598.985	A,B
Riserva da rivalutazione	7.271.820	A,B

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Totale	8.870.806	

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	Altre Riserve			Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente	6.000.000	82.648	10.580.808			312.815	16.976.271
Destinazione del risultato dell'esercizio							
altre destinazioni		15.640	297.465			(312.815)	290
Risultato dell'esercizio precedente						(467.104)	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	6.000.000	98.288	10.878.274			(467.104)	16.509.458
Rettifiche OIC 29 par. 51			(1.540.364)				(1.540.364)
Destinazioni del risultato dell'esercizio precedente			(467.104)			(467.104)	(467.104)
Risultato dell'esercizio corrente						(914.219)	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	6.000.000	98.288	8.870.806			(914.219)	14.054.875

Si ricorda che a seguito della rilevazione di errori contabili rilevanti relativi ad esercizi precedenti si è proceduto alla rideterminazione del saldo di apertura di attività e patrimonio netto dell'esercizio corrente in applicazione del Principio Contabile OIC 29. Per la descrizione degli errori contabili rilevati si rimanda al paragrafo dei Crediti per servizi a rimborso.

Di seguito si riporta il dettaglio della rettifica effettuata sui saldi di apertura dell'esercizio 2022.

Rettifica OIC 29 par. 51 – errori contabili di esercizi precedenti		
Sezione stato patrimoniale	Voce di bilancio	Dare/(Avere)
Patrimonio netto	Riserva straordinaria	1.283.576
Patrimonio netto	Riserva da conferimento	217.806
Patrimonio netto	Varie altre riserve	38.980
Attivo di stato patrimoniale	Crediti per servizi a rimborso	(1.484.273)
Attivo di stato patrimoniale	Fatture da emettere	(56.089)

Si specifica che la rettifica effettuata in ottemperanza del principio OIC 29 trova ampia copertura nella capienza del Patrimonio Netto, grazie alle riserve patrimoniali disponibili esistenti.

La tabella seguente dettaglia la movimentazione delle Altre Riserve nell'esercizio 2022:

Descrizione	Importo (euro)
Saldo al 31/12/2021	10.878.274
Rettifiche sui saldi di apertura per errori contabili di esercizi precedenti	(1.540.364)
Saldo rideterminato al 1/1/2022	9.337.910
Destinazione perdita d'esercizio 2021	(467.104)
Arrotondamenti	(2)
Saldo al 31/12/2022	8.870.804

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.873.773	1.024.839	848.934

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	20.254	1.004.585	1.024.839
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	271	(849.205)	(848.934)
Totale variazioni	(271)	849.205	848.934
Valore di fine esercizio	19.983	1.853.790	1.873.773

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio o riclassificazioni che hanno anche avuto impatto oltre agli utilizzi anche sui decrementi.

Il Fondo rischi per imposte anche differite è diminuito e si rimanda all'apposita sezione in calce al presente documento.

La voce "Altri fondi", al 31/12/2022, pari a euro 1.853.790 è quindi così composta:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Fondo Rischi e oneri su contenzioni legali	558.080	558.080	-
Somme per contenziosi su cantieri NC o MS finanziate	1.128.629	-	1.128.629
Fondo oneri condominiali 2022 per alloggi sfitti	117.334	-	117.334
Fondi per incentivi non erogati	49.747	36.345	13.402
Fondo canoni sanzionatori	-	410.160	(410.160)
Altri fondi	1.853.790	1.004.585	(849.205)

Il Fondo Rischi e oneri su contenziosi legali è stanziato per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Sono in esso ricompresi gli appostamenti inerenti alle due cause: una verso INPS per contribuzioni minori (appostamento di euro 350.000 circa) e l'altra verso CIPAG.

Con riferimento agli Altri Fondi, nell'esercizio 2022 si è provveduto a riclassificare dal gruppo Altri debiti, l'importo di euro 1.128.629 relativi a svincolo di polizze fidejussorie o versamenti effettuati da terzi per contenziosi in corso su Manutenzioni o Nuove Costruzioni finanziate con Fondi Ministeriali/Regionali; oltre ad accantonare la quota non erogata nell'anno 2022 del Fondo produttività dei dipendenti (euro 32.563). Il decremento è riconducibile alla liberazione del Fondo canoni sanzionatori a favore del Fondo a garanzia dei crediti dell'Agenzia dell'affitto (per euro 395.246) ed a incremento del Fondo svalutazione crediti per canoni e servizi accessori (per euro 14.914).

Le somme per contenziosi su cantieri NC o MS finanziate e le polizze fidejussorie svincolate, per complessivi euro 1.128.629, hanno natura simile; rappresentano le somme incassate dalla Società per controverse instaurate verso Ditte Appaltatrici e solo al termine del procedimento, in base alle sentenze definitive, le risorse qua ricomprese potranno essere liberate, verso gli appaltatori, i finanziamenti di riferimento o la Società.

Come già descritto nella sezione "Crediti per servizi a rimborso", a partire dall'anno 2022, la Società prudenzialmente apposta un Fondo oneri condominiali nel quale fa confluire il mancato incasso dell'acconto relativo gli oneri condominiali riferiti agli alloggi sfitti; al termine del calcolo dei consuntivi di spesa relativi all'annualità 2022, l'importo presente nel Fondo, verrà confrontato e conguagliato con l'effettivo costo rimasto a carico Casalp per la presenza degli alloggi sfitti negli edifici amministrati.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.536.000	1.470.418	65.582

Il saldo al termine dell'esercizio comprende il totale delle singole indennità maturate fino al 31 dicembre 2006 a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, rivalutate e al netto degli acconti erogati, che costituisce quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il saldo di tale voce include anche le somme accantonate presso il fondo Tesoreria INPS, nato dal 1° gennaio 2007. La posta contabile viene comunque incrementata delle somme versate nell'anno presso il fondo tesoreria INPS, seppur non rappresenti un'effettiva passività della Società e la sua registrazione non sia obbligatoria. Tuttavia, al fine di tracciare contabilmente il fondo TFR per le somme maturate a partire dal 1° gennaio 2007, la Società effettua tale appostamento contabile, iscrivendo in contropartita un credito verso Tesoreria INPS.

I decrementi sono relativi alla liquidazione di quote TFR a seguito della richiesta di anticipo presentata da n. 2 dipendenti e all'erogazione della quota spettante a n. 4 dipendenti cessato nel corso del 2022.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	
Valore di inizio esercizio	1.470.418
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(65.582)
Totale variazioni	65.582
Valore di fine esercizio	1.536.000

Nella voce "Altre variazioni" è stata inserita la rivalutazione del Fondo accantonato, per euro 132.036, al netto del recupero della ritenuta dello 0,50% a carico dei dipendenti, ammontante ad euro 9.379.

Debiti

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
40.761.222	44.836.815	(4.075.593)

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	1.515.534	(148.245)	1.367.289	208.116	1.159.173
Debiti verso fornitori	3.694.229	(764.119)	2.930.110	2.930.110	-
Debiti tributari	43.864	42.635	86.499	86.499	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	173.838	(63.377)	110.461	110.461	-
Altri debiti	39.409.350	(3.142.487)	36.266.863	13.497.064	22.769.799
Totale debiti	44.836.815	(4.075.593)	40.761.222	16.832.250	23.928.972

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, iscritti in bilancio a partire dal 2016 il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato (con l'eccezione dei debiti per mutui bancari) 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 relativi 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.

Debiti verso banche

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2022 pari a euro 1.367.289, relativo ai mutui passivi in essere, esprime l'effettivo debito residuo in linea capitale, secondo il piano di ammortamento. 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.

Debiti verso fornitori

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al valore nominale opportunamente rettificato in occasione di rettifiche di fatturazione e comprendono l'importo di euro 1.025.929 per fatture da ricevere principalmente relative a prestazioni di manutenzione ordinaria e pronto intervento.

Debiti tributari

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, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES; pari a euro 105.819, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per euro 16.466, delle ritenute d'acconto subite, pari a euro 4.820, e della compensazione del credito scaturito dalla Dichiarazione 2022 (periodo d'imposta 2021) per euro 60.853. Inoltre, sono iscritti debiti per imposta IRAP pari a euro 52.208, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per euro 10.846 e della compensazione del credito scaturito dalla Dichiarazione 2022 (periodo d'imposta 2021) per euro 37.654.

Sono inoltre indicate le trattenute per ritenute di acconto operate nei confronti di fornitori e dei dipendenti da versare a Gennaio 2023, per complessivi euro 59.067.

Altri debiti

Il saldo al 31/12/2022 dei Debiti verso altri è pari a euro 36.266.863, di seguito si riporta una tabella di dettaglio.

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Fondi accantonati ai sensi di normative ERP R.T.	10.707.723	10.407.731	299.992
di cui Fondo ex delibera CIPE 21/1995 (0,50%)	7.611.270	7.611.270	-
di cui Fondo Sociale ex art.29 c.2 lett.b L.R. 6/1996 (1%)	1.178.704	1.178.816	(112)
di cui Fondo ex art.29 c.1 lett. c L.R. 96/1996 (eccedenze canoni)	610.850	610.850	-
di cui Fondo ex art.32 bis c.2 L.R. 96/1996 (0,25%)	147.430	148.141	(712)
di cui Fondo Sociale ex art.31 L.R. 2/2019 (3%)	1.159.470	858.655	300.815
Debiti verso R.T. per cessioni L.560/93	1.478.570	889.125	589.445
Debiti verso Gestione Speciale	9.601.035	8.907.917	693.118
Debiti per canone consorzio	8.816.962	8.266.384	550.577
Debiti diversi	2.844.830	5.537.820	(2.692.990)
Debiti per depositi cauzionali	1.286.750	1.282.925	3.825
Debiti verso inquilini	53.394	994.712	(941.318)
Lavori condominiali di MS (recuperi in bolletta)	1.012.574	713.436	299.138
Rimborsi assicurativi per cause NS in attesa di collaudo	-	682.337	(682.337)
Debiti verso assegnatari	386.205	433.712	(47.507)
Depositi e ritenute di garanzie da imprese	49.898	369.663	(319.765)
Debiti per Agenzia per l'Affitto	-	174.416	(174.416)

Debiti verso amministratori condominiali	28.922	24.157	4.765
Contributi c/impianti	-	725.015	(725.015)
Totale altri debiti	36.266.863	39.409.350	(3.142.487)

Nei Debiti verso R.T. per cessioni L.560/93 sono iscritte le somme richieste agli assegnatari e cessionari di alloggi per gli anni 2021 e 2022 da vincolare, al netto della morosità, alla Regione Toscana per poterne poi chiedere il reimpiego attraverso i Piani Operativi di Reinvestimento.

Tra i Debiti verso la Gestione Speciale, ammontanti ad euro 9.601.035 sono incluse le somme per rate di ammortamento da emettere delle cessioni alloggi ex lg. 560/93, per euro 1.184.178 che trovano esatta compensazione nella corrispondente voce classificata in attivo tra i crediti; la parte restante rappresenta le somme accreditate a favore della Società e vincolate a specifici finanziamenti di Nuove Costruzioni o Manutenzioni Straordinarie.

L'importo inserito tra gli Altri debiti relativo ai Lavori condominiali di MS rappresenta le quote di lavori richieste ai proprietari di alloggi siti in edifici amministrati da Casalp e si compensa tra i crediti alla voce Altri crediti verso condomini (MS).

Si evidenzia che la voce Debiti per Agenzia per l'Affitto, il cui saldo al termine dell'esercizio precedente comprendeva un fondo svalutazione a copertura dei crediti verso utenti pari a euro 155.609, è stata riclassificata tra i crediti verso clienti al fine di esporre i crediti verso utenti dell'Agenzia per l'Affitto al presumibile valore di realizzo (OIC 15 par.23).

La posta patrimoniale Contributi conto impianti era classificata nella voce Altri Debiti fino al 31/12/2021, tuttavia, in fase di chiusura del presente bilancio si è provveduto a riclassificarla secondo natura tra i Risconti Passivi.

Si rileva infine che la variazione relativa alla scadenza degli altri debiti rispetto all'esercizio precedente è frutto della riclassificazione puntuale dei Debiti verso la Gestione speciale e dei Debiti per canone concessorio. Nel primo caso, grazie alla creazione di un Budget finanziario per Interventi di Nuova Costruzione e Manutenzione Straordinaria, è stato possibile effettuare una valutazione maggiormente dettagliata della scadenza degli stessi sulla base della prevedibile evoluzione dei cantieri ed individuare la quota di debito scadente entro l'esercizio successivo. Nel secondo caso, la suddivisione tra debiti entro/oltre l'esercizio successivo è stata determinata sulla base di quanto inserito nel Piano d'Impresa 2023-25, approvato dall'Assemblea dei Soci il 28/02/2023, circa il rimborso del debito per canone concessorio.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2022 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	1.367.289	1.367.289
Debiti verso fornitori	2.930.110	2.930.110
Debiti tributari	86.499	86.499
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	110.461	110.461
Altri debiti	36.266.863	36.266.863
Debiti	40.761.222	40.761.222

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.):

- 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

	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	1.367.289	1.367.289	-	1.367.289
Debiti verso fornitori	-	-	2.930.110	2.930.110
Debiti tributari	-	-	86.499	86.499
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	110.461	110.461
Altri debiti	-	-	36.266.863	36.266.863
Totale debiti	1.367.289	1.367.289	39.393.933	40.761.222

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 Collesalvetti e Via Fratelli Bandiera in Livorno per complessivi €. 2.500.000.

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
721.545		721.545

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	8.495	8.495
Risconti passivi	713.051	713.051
Totale ratei e risconti passivi	721.545	721.545

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

Descrizione	Importo
Contributo c/impianti 12 all. Piombino V. Landi	138.751
Contributo c/impianti 13 all. Livorno V. Galilei	541.747
Altri di ammontare non apprezzabile	41.047
	721.545

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

La posta patrimoniale Contributi conto impianti era classificata nella voce Altri Debiti fino al 31/12/2021, tuttavia, in fase di chiusura del presente bilancio si è provveduto a riclassificarla secondo natura tra i Risconti Passivi.

In particolare, 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 effettuato nel Comune di Livorno. Per quest'ultimo intervento, nel corso del 2019, la Regione Toscana ha accreditato ulteriori euro 211.443,84. Per la contabilizzazione di tali contributi è stato scelto il metodo indiretto con imputazione a Conto Economico, gradatamente sulla vita utile del cespite al quale si riferisce, rinviando per competenza agli esercizi successivi mediante l'iscrizione di risconti passivi.

Essendo entrambi gli immobili già a reddito, è stata eseguita la prevista imputazione a Conto Economico, nella voce A5, della quota annua di competenza dei contributi. Al 31/12/2022 il saldo dei risconti passivi relativi ai contributi menzionati, ammonta ad euro 680.498.

Solo questi, al 31/12/2022, rappresentano risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
13.388.915	13.023.439	365.476

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	12.469.724	12.083.181	386.543
Altri ricavi e proventi	919.191	940.258	(21.067)
Totale	13.388.915	13.023.439	365.476

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nelle sezioni successive.

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:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Canoni di locazione ERP	10.384.213	9.933.421	450.793
Canoni di locazione NON ERP	911.164	918.214	(7.050)
Compensi per interventi costruttivi e Manutenzioni straordinarie	730.338	794.745	(64.407)
Altri ricavi attività caratteristica	290.343	256.265	34.079
Canoni emessi Agenzia affitto	153.665	180.537	(26.872)
1) Ricavi per prestazioni di servizi	12.469.724	12.083.181	386.543

I “Canoni di locazione su alloggi di ERP” dell’esercizio 2022 per euro 10.384.213 contengono la variazione imputabile all’applicazione dell’OIC 15 (Costo ammortizzato dei crediti maturati nell’anno 2022) per euro 140.862.

La LRT n. 2/19, prevede che biennialmente la Società acquisisca i dati reddituali dei Nuclei Familiari assegnatari e proceda ad effettuare con la nuova base imponibile, il ricalcolo dei canoni di locazione dovuti agli utenti; ne consegue che ogni annualità pari, il monte canoni di locazione ERP subisca un fisiologico incremento.

Nella voce “Canoni di locazione NON ERP” sono ricompresi, i proventi per la locazione degli immobili in proprietà alla Società, come ad esempio i fondi commerciali, le aree e gli alloggi posti in Livorno, Via Galilei, Piombino, Via Landi o Collesalvetti, Via del Valico a Pisa.

Nei “Compensi per interventi costruttivi e Manutenzione straordinaria” confluiscono i compensi spettanti a Casalp in qualità di stazione appaltante per la gestione e l’esecuzione di interventi finanziati con fondi ministeriali o regionali, il 97% è maturato per l’esecuzione di interventi di Manutenzione Straordinaria.

Negli altri ricavi dell’attività caratteristica troviamo:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Rimborso imposta di registro	125.157	92.025	33.132
Rimborso spese bollettazione	77.612	70.191	7.421
Quote amministrazione	73.855	76.236	(2.380)
Altri ricavi	9.959	16.305	(6.345)
Produzione energia elettrica	3.760	1.509	2.251

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Altri ricavi attività caratteristica	290.343	256.265	34.079

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	12.469.724
Totale	12.469.724

La voce A5, altri ricavi e proventi è così composta:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Rimborso esecuzione lavori di miglioria-danni	574.768	434.888	139.879
Recupero spese e proventi accessori	183.586	190.863	(7.276)
Recupero Sp. Legali su inquilini morosi	69.759	99.406	(29.648)
Utilizzo fondo svalutazione crediti per perdite	63.675	121.917	(58.242)
Utilizzo fondo rischi su cause	-	65.780	(65.780)
Contributo manutenzione da Comuni o Regione Toscana	27.404	27.404	-
5) Altri ricavi e proventi	919.192	940.258	(21.066)

La Voce “Rimborso esecuzione lavori di miglioria-danni” viene incrementata della quota parte dei lavori di manutenzione ordinaria riaddebitati ai Nuclei Familiari in linea con le disposizioni del Regolamento di Utenza, la variazione in aumento è legata sia all'adeguamento del software di gestione degli interventi eseguiti sia che alla loro tipologia.

Nella voce “Recupero spese e proventi accessori” sono ricomprese:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Rimborso assicurazione	82.392	36.148	46.244
Recupero spese	53.021	55.232	(2.210)
Recuperi diversi	33.248	77.311	(44.063)
Recupero spese Agenzia affitto	14.925	17.979	(3.054)
Altri ricavi	-	4.193	(4.193)
Recupero spese e proventi accessori	183.586	190.863	(7.276)

Nell'esercizio 2022 è stato utilizzato il Fondo Svalutazione crediti per complessivi euro 63.675. In ottica prudenziale si è proceduto all'utilizzazione del fondo svalutazione crediti, non per l'intero ammontare delle perdite su crediti registrate, ma proporzionalmente sulla base della percentuale di accantonamento appostata in bilancio nell'anno di maturazione del credito. La somma iscritta a bilancio 2022, per euro 26.622, si riferisce alla cancellazione dei crediti per canoni di locazione e servizi accessori per perdite su crediti (euro 437.068), la residua parte, euro 37.053, rappresenta la quota di fondo liberata relativa alla parte accantonata come “svalutazione crediti” nelle annualità di maturazione dei crediti interessati dalle compensazioni effettuate a seguito dal riconoscimento della morosità sociale effettuato dai Comuni di Livorno, Castagneto Carducci e Rosignano Marittimo. Il riconoscimento di morosità effettuato dal Comune di Cecina manifesterà i suoi effetti a valere sul bilancio 2023.

Il contributo Regione Toscana, pari ad euro 27.404, si riferisce alla quota parte di competenza dell'anno 2022, 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. Essendo entrambi gli immobili entrati a reddito, è stata eseguita la prevista imputazione a conto economico nella voce A5 della quota annua di competenza dei contributi.

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	12.469.724
Totale	12.469.724

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
14.345.252	13.459.227	886.025

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	22.108	20.733	1.375
Servizi	6.594.844	6.815.844	(221.000)
Godimento di beni di terzi – Agenzia per l'Affitto	194.757	229.928	(35.171)
Salari e stipendi	1.882.438	1.860.494	21.944
Oneri sociali	572.009	602.084	(30.075)
Trattamento di fine rapporto	130.401	166.140	(35.739)
Altri costi del personale	42.549	86.188	(43.639)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	16.720	14.141	2.579
Ammortamento immobilizzazioni materiali	794.279	793.347	932
Svalutazioni crediti attivo circolante	2.323.773	1.399.939	923.834
Oneri diversi di gestione	1.771.374	1.470.389	300.985
Totale	14.345.252	13.459.227	886.025

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

Nelle spese per servizi, ammontanti ad euro 6.594.844, le voci più rilevanti riguardano:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Spese manutenzione edifici	3.021.807	3.315.055	(293.248)
Canone concessorio immobili Comuni	1.682.458	1.787.659	(105.201)
Spese di amministrazione degli edifici	1.080.184	970.935	109.248
Spese professionali per interventi edilizi	322.874	289.971	32.903
Altre spese generali	117.938	73.199	44.740
Spese Gestione e manutenzione uffici	85.800	90.431	(4.631)
Gestione sistema informativo	74.945	82.761	(7.816)
Compensi Amministratori	57.230	54.453	2.777
Prestazioni professionali	43.610	27.488	16.122
Compensi ai Sindaci Revisori e Odv	41.830	38.480	3.350
Ricerca, addestramento e formazione al personale	21.806	35.813	(14.007)
Consulenze	21.784	29.484	(7.700)
Rimborsi a piè di lista al personale	12.852	11.015	1.837
Compensi Revisore Legale	9.726	9.100	626

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
7) per servizi	6.594.844	6.815.844	(221.000)

Le “spese di manutenzione degli edifici” nel corso del 2022 subiscono una lieve flessione; in questa voce confluiscono le spese di manutenzione ordinaria e pronto intervento sostenute nell'anno.

Anche per il 2022, i comuni hanno confermato la riduzione del 5% del Canone Concessorio ad essi riconosciuto, che si attesta al 31/12/2022 ad euro 1.682.458.

Le “Spese di amministrazione degli edifici” sostanzialmente sono in linea con l'anno precedente, le voci più rilevanti sono riconducibili a:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Assicurazione degli stabili	237.342	236.266	1.076
Procedimenti legali	217.750	303.164	(85.415)
Quote condominiali fabbricati amministrati da terzi	408.780	375.067	33.713
Altre spese di amministrazione degli edifici	98.979	56.439	42.540
Spese di amministrazione degli edifici	962.850	970.935	(8.085)

Per il principio di derivazione rafforzata, i Fondi accantonati relativi al premio incentivante spettante al Presidente del CdA ed ai dipendenti 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

I costi per il personale risultano sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente; la contenuta riduzione è ascrivibile alla diminuzione degli altri oneri del personale, dell'accantonamento per trattamento di fine rapporto ed in minima parte degli oneri contributivi.

Nel 2022 sono fuoriusciti 4 dipendenti per collocamento a riposo o per rassegna delle dimissioni tra cui il dirigente amministrativo che svolgeva anche funzioni di Direttore Generale. Al fine di coprire le posizioni rimaste scoperte sono stati assunti 2 dipendenti (uno con profilo tecnico e d uno amministrativo) per i quali si è potuto attingere dalle graduatorie formate nell'anno precedente ed è stata esperita la selezione pubblica per dirigente che ha permesso all'Azienda di procedere con l'assunzione nel mese di settembre.

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

Per l'anno 2022 si è provveduto ad effettuare un accantonamento al fondo svalutazione crediti per canoni e servizi accessori per euro 2.039.413. Previa puntuale analisi, il fondo è stato ulteriormente incrementato di euro 14.914, risorse liberate dal fondo ricalcolo canoni sanzionatori. Nel corso dell'esercizio, anche grazie all'obiettivo Speciale inserito nel Piano degli obiettivi, sono state analizzate diverse posizioni di utenti debitori, per i quali la società ha ritenuto di portare a perdita il relativo credito, per un importo pari ad euro 437.068. Si rimanda alla sezione crediti ricordando che il fondo svalutazione crediti è stato liberato per euro 63.675.

Come già richiamato nella sezione “Crediti per servizi a rimborso”, si è ritenuto inoltre necessario costituire un fondo svalutazione ad-hoc per i crediti per servizi a rimborso. Le somme iscritte nei Crediti per servizi a rimborso sono infatti destinate ad essere riaddebitate agli utenti e, pertanto, soggette al fenomeno della morosità. È stato quindi effettuato nell'esercizio 2022 un accantonamento straordinario pari a euro 284.360.

Oneri diversi di gestione

In tale voce gli importi più rilevanti sono descritti nella tabella sottostante:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Perdite su crediti	437.068	121.917	315.151
Iva indetraibile pro-rata	322.775	478.856	(156.081)
Fondo Sociale LR 2/2019 3% monte canoni	300.800	286.589	14.211
Imposta di registro	236.974	192.918	44.056
Imu	204.933	203.239	1.694
Altre imposte e tasse	143.792	81.283	62.509
Revisione canoni locazioni	65.504	26.643	38.861
Contributi associativi diversi	36.334	36.150	184
Imposta di bollo	20.626	19.850	776
Sanzioni ed oblazioni	2.200	21.783	(19.583)
Altri oneri diversi di gestione	367	1.162	(795)
14) Oneri diversi di gestione	1.771.373	1.470.389	300.983

Per il dettaglio della voce Perdite su Crediti si rimanda alla sezione “Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante” del presente documento.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(69.421)	(32.478)	(36.943)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	68.099	68.475	(376)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(137.520)	(100.953)	(36.567)
Totale	(69.421)	(32.478)	(36.943)

La variazione in aumento rilevata al 31/12/2022 della voce “Interessi e altri oneri è riconducibile

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	49.350
Altri	88.170
Totale	137.520

Descrizione	Altre	Totale
Interessi passivi su mutui	49.350	49.350
Altri oneri su operazioni Finanziarie	88.170	88.170
Totale	137.520	137.520

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	3.800	3.800
Altri proventi	64.298	64.298
Arrotondamento	1	1
Totale	68.099	68.099

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Rivalutazioni

Si precisa che la Società non ha strumenti finanziari.

Svalutazioni

Si precisa che la Società non ha strumenti finanziari.

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(111.539)	(1.162)	(110.377)

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
Imposte correnti:	158.027	127.452	30.575
IRES	105.819	78.952	26.867
IRAP	52.208	48.500	3.708
Imposte relative a esercizi precedenti		9.992	(9.992)
Imposte differite (anticipate)	(269.566)	(138.606)	(130.960)
IRES	(269.566)	(138.605)	(130.961)
Totale	(111.539)	(1.162)	(110.377)

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 parole "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 civilistico e quello fiscale ai fini IRES:

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	(1.025.758)	
Onere fiscale teorico (%)	12	
Variazioni in aumento:	0	
Accantonamento al Fondo Svalutazione Crediti per canoni e servizi accessori	1.867.770	
Accantonamento al Fondo Svalutazione Crediti per servizi a rimborso	272.124	

Descrizione	Valore	Imposte
Fondo oneri servizi a rimborso	117.334	
Accantonamento al Produttività Cda	17.184	
Accantonamento Produttività dipendenti	13.402	
Costi non di competenza – Art 109 c. 4 TUIR	4.407	
Compenso Amministratori non erogato	4.160	
Spese telefoniche indeducibili	3.663	
Altre imposte - sanzioni	2.200	
Ammortamento indeducibile	367	
Totale	2.302.611	
Variazioni in diminuzione:	0	
Totale variazioni da Patrimonio Netto	382.976	
Utilizzo Fondo Svalutazione Crediti	24.212	
Utilizzo accantonamento Produttività Cda	17.184	
Super Ammortamento	6.670	
Sopravvenienza credito imposta Energia – art. 6 c. 3 DL 115/22	5.868	
Ace	4.236	
Deduzione forfettaria 10% Irap	1.085	
Deduzione forfettaria Irap sp. personale	929	
Interessi attivi di mora	(48.132)	
Totale	395.028	
Imponibile fiscale ai fini IRES	881.825	
IRES corrente per l'esercizio - 24% ridotta del 50%		105.819

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio civilistico e quello fiscale ai fini IRAP:

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione (ai fini IRAP)	3.994.833	
Variazioni in aumento:		
Imu	204.933	
Fondo oneri servizi a rimborso	117.334	
Accantonamento Produttività Cda	17.184	
Compenso Amministratori	4.160	
Totale	343.611	
Variazioni in diminuzione:		
Ulteriore deduzione costo personale Tempo Indeterminato	1.609.318	
Deduzione per oneri contributivi	543.879	
Deduzione forfettaria personale dipendente	431.785	
Totale variazioni da Patrimonio Netto	382.976	
Produttività Cda erogato	17.184	
Premio Inail	8.758	
Sopravvenienza credito imposta Energia – art. 6 c. 3 DL 115/22	5.868	
Totale	2.999.768	
Imponibile fiscale ai fini Irap	1.338.675	
IRAP corrente per l'esercizio – 3,90%		52.208

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 31/12/2022	esercizio 31/12 /2022	esercizio 31/12/2021	esercizio 31/12 /2021
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES
Aliquota fiscale	12		12	
Accantonamento F.do Svalutazione Crediti per canoni ed accessori	1.867.770	224.132	1.233.929	148.072
Accantonamento F.do Svalutazione Crediti per servizi a rimborso	284.360	34.123	0	0
Accantonamento F.do oneri condominiali 2022 per alloggi sfitti	117.334	14.080	0	0
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2016	(1.818)	(250)	(21.370)	(2.938)
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2017	(2.183)	(262)	(17.967)	(2.156)
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2018	(3.740)	(449)	(19.575)	(2.349)
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2019	(3.444)	(413)	(11.775)	(1.413)
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2020	(2.645)	(317)	(24.485)	(2.938)
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2021	(24.650)	(2.958)	0	0
Utilizzo Fondo produttività dipendenti	(19.161)	(2.299)	(5.179)	(621)
Accantonamento Fondo produttività dipendenti	32.563	3.908	13.982	1.678
Totale		269.294		137.335
Interessi 2022 non incassati	2.824,35	339	7.254	871
Interessi 2016 incassati anno 2022	(528)	(73)		(76)
Interessi 2017 incassati anno 2022	(278)	(33)		(27)
Interessi 2018 incassati anno 2022	(171)	(21)		(20)
Interessi 2019 incassati anno 2022	(905)	(109)		(78)
Interessi 2020 incassati anno 2022	(1.876)	(225)		(2.377)
Interessi 2021 incassati anno 2022	(1.252)	(150)		-
Totale		(272)		(1.707)

Informativa sulle perdite fiscali

	Esercizio corrente	Esercizio precedente
	Aliquota fiscale	Aliquota fiscale
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	12,00%	12,00%

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

Il personale in servizio al 31/12/2022 ammonta a n. 55 unità. Si riporta di seguito la consistenza media dell'anno 2022 suddivisa per categoria:

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	3
Impiegati	47
Operai	0
Altri dipendenti	0
Totale Dipendenti	51

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

Organico	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Dirigenti	1	2	(1)
Quadri	3	3	0
Impiegati	47	48	(1)
Operai	0	0	0
Altri	0	0	0
Totale	51	53	(2)

Il contratto nazionale di lavoro applicato è il "Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per i dipendenti delle aziende, società ed enti pubblici economici aderenti a Federcasa 2019-2021 " del 4 ottobre 2022 ed è valido per il triennio 2019-2021.

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	57.230	41.830

Si ritiene utile segnalare che il Collegio Sindacale svolge anche funzioni di Organismo di Vigilanza (Odv).

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	6.440
Altri servizi di verifica svolti	2.756
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	530
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	9.726

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

Tra i fatti di rilievo non si può fare a meno di menzionare l'approvazione da parte dell'Assemblea dei Soci del Piano d'Impresa 2023-2025 avvenuto in data 28/02/2023. Tale documento, la cui approvazione è stata prorogata dall'Assemblea a seguito di richiesta della Società, rappresenta un importante strumento di programmazione a medio termine i cui potenziali effetti patrimoniali, finanziari ed economici sono ivi descritti ed a cui si rimanda integralmente. È opportuno evidenziare che l'Assemblea ha deliberato con l'approvazione del Piano la riduzione, decorrente dall'esercizio 2023, al 50% dell'importo del canone concessorio previsto per il 2022. Questo permetterà alla Società di migliorare strutturalmente la propria condizione reddituale, garantendo di fatto la prospettiva di continuità aziendale, di conformarsi al dettato normativo di riferimento (L.R. T. 2/2019) ed al Contratto di Servizio vigente.

Inoltre, si rileva, seppur non produca apparenti effetti patrimoniali ed economico-finanziari, la modifica statutaria avvenuta il 16/02/2023 per adeguare maggiormente il proprio statuto alla normativa "in house providing". A seguito della richiesta da parte del Comune di Livorno all'Autorità competente dell'iscrizione della Società al registro delle società "in house providing", la stessa autorità rigettava la richiesta motivando la poca incisività delle disposizioni statutarie circa il controllo analogo congiunto come prerogativa fondante del modello di affidamento "in House". L'obiettivo delle modifiche è stato quello di adeguarsi alla normativa ed ottenere l'iscrizione.

Per quanto concerne gli interventi previsti in ambito Superbonus, deve infine essere fatto cenno della emanazione, nel mese di Febbraio 2023, del DL n.11 che ha bloccato definitivamente la cessione del credito a terzi, rendendo di fatto improcedibile il suddetto programma che, a meno di ulteriori modifiche normative e di una consistente proroga nella tempistica di attuazione, non potrà essere eseguito.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2022	Euro	(914.219)
Da riserva da conferimento	Euro	(914.219)

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 realizzate 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, 26/05/2023