

Dati anagrafici dell'impresa aggiornati alla data di estrazione del documento: 15/09/2022

## INFORMAZIONI SOCIETARIE

**CASA LIVORNO E PROVINCIA -  
S.P.A.**



ZM51NQ

*Il QR Code consente di verificare la corrispondenza tra questo documento e quello archiviato al momento dell'estrazione. Per la verifica utilizzare l'App RI QR Code o visitare il sito ufficiale del Registro Imprese.*

## DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	LIVORNO (LI) VIALE IPPOLITO NIEVO 59/61 CAP 57122 FRAZIONE: LIVORNO STRADARIO 05090
Domicilio digitale/PEC	<a href="mailto:info.casalp@pec.it">info.casalp@pec.it</a>
Numero REA	LI - 129656
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	01461610493
Forma giuridica	societa' per azioni

## Indice

1 Allegati .....	3
------------------	---

## 1 Allegati

### Bilancio

#### Atto

**711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO**  
**Data chiusura esercizio 31/12/2021**  
**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**

#### Sommario

**Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL**  
**Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA**  
**Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE**  
**Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE**  
**Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI**  
**Capitolo 6 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO )**

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

## CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.  
Codice fiscale: 01461610493

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

## Stato patrimoniale

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

Bilancio di esercizio al 31-12-2021

Pag. 2 di 42

Generato automaticamente - Conforme alla tassonomia itcc-ci-2018-11-04

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

Codice fiscale: 01461610493

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

(1)

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.  
Codice fiscale: 01461610493

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

## Conto economico

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

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

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



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

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

### **Nota integrativa, parte iniziale**

Signori Soci/Azionisti,

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

#### **Attività svolte**

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

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

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

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

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

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

#### **Criteri di formazione**

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

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

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

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

### **Principi di redazione**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Cambiamenti di principi contabili**

Non sono stati adottate modifiche nei principi contabili adottati.

## **Correzione di errori rilevanti**

Non sono state effettuate correzioni di errori rilevanti.

## **Problematiche di comparabilità e di adattamento**

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

## **Criteri di valutazione applicati**

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

### **Immobilizzazioni**

Immateriali

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

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

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

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

#### Materiali

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

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

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

Tipo Bene	% Ammortamento
Fabbricati	3%
Impianti e macchinari	15%
Attrezzature	15%
Altri beni	20%
Parcheggi	1%

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

#### Crediti

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

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

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

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

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

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

svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita durevole. I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

#### **Debiti**

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

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

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

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

#### **Ratei e risconti**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Fondo TFR**

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

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

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

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

#### **Imposte sul reddito**

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

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

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

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

#### **Riconoscimento ricavi**

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

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

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

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

#### **Criteri di rettifica**

Non sono stati applicati criteri di rettifica

## **Altre informazioni**

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

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

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

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

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

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

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

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

## Nota integrativa, attivo

### Immobilizzazioni

#### Immobilizzazioni immateriali

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

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

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

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

I costi storici iscritti al 31/12/2020 si riferiscono per €. 1.002.310 al costo sostenuto per il Progetto Atlante, che consiste nella rilevazione fisica delle planimetrie degli alloggi ERP e nella creazione e popolamento del Programma Atlante e del relativo Database. Per €. 50.000 al compenso spettante all'Università di Pisa per la valutazione del rischio sismico, per €. 326.139 a Software ed applicativo Neatteam, per €. 7.285 al logo Casalp, per €. 48.250 al costo per la rivalutazione del patrimonio avvenuta nel 2008.

#### Costi di impianto e ampliamento

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

### Contributi in conto capitale

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 la società ha ottenuto dalla Regione Toscana, l'erogazione di due contributi per un totale di euro 664.664,48 e relativi rispettivamente per euro 171.297,54, all'intervento di Nuova costruzione di 12 alloggi in Via Landi, Piombino e per euro 493.366,94 all'intervento di Nuova Costruzione di 13 alloggi in Località Livorno. Per quest'ultimo intervento, nel corso del 2019, la Regione Toscana ha accreditato ulteriori €. 211.443,84.

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

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

### Immobilizzazioni materiali

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

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

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



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.  
Codice fiscale: 01461610493

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

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

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

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

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

#### Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Saldo al 31/12/2020 895.235

Saldo al 31/12/2021 895.235

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

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2021 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa. Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate per categorie omogenee in base al D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009. L'operazione di rivalutazione è stata effettuata sulla base di una perizia di stima commissionata e asseverata.

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

Come richiesto dal principio contabile OIC 16 l'importo della rivalutazione al lordo degli ammortamenti risulta pari a 7.379.220, l'importo netto è pari a 5.390.051 euro.

#### Immobilizzazioni finanziarie

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

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

### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

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

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	55.697	55.697
<b>Totale</b>	<b>55.697</b>	<b>55.697</b>

### Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Crediti verso altri	55.697

## Attivo circolante

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

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

### Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

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

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

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

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

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

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

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

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

Totale 26.510.453

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

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

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

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

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

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

Totale 13.663.569

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

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

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

Codice fiscale: 01461610493

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

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

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

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

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

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

Codice fiscale: 01461610493

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

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

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

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

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

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

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12/2021	%
2016	472.056,90	0,01100			
2022	437.431,22	152.209,48	162.535,65	10.326,17	
2023	285.221,74	150.553,39	162.535,65	11.982,26	
2024	134.668,36	134.668,36	146.985,60	12.317,25	
			472.056,90	34.625,68	7,34%

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

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

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

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

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

#### MOROSITA' AL 31/12/2021

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

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

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

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

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
 Codice fiscale: 01461610493

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

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

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

In linea con lo spirito che ha portato all'adozione del D.Lgs. 139/2015 ed alla modifica dei principi contabili nazionali, che prevedono la prevalenza della sostanza sulla forma, si è ritenuto di modificare, a partire dal presente Bilancio, l'esposizione dei crediti al 31/12, rimodulando il prospetto sopra esposto ricalcolandolo, applicando in maniera letterale quanto disposto dall'art. 30 comma 1 della Lg. 96/96 che considera "scaduti" i crediti non riscossi "dopo trenta giorni dalla scadenza del termine prescritto per il pagamento". Di seguito, si rappresentano i crediti per canoni di locazione e l'incidenza della morosità anno per anno di competenza considerando i canoni emessi e scaduti alla data del 31/12/2021:

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

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

**Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica**

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

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.  
Codice fiscale: 01461610493

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

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

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2020		15.790.471	15.790.471
Utilizzo/rettifiche nell'esercizio		(145.818)	(145.818)
Accantonamento esercizio		1.868.294	1.868.294
<b>Saldo al 31/12/2021</b>		<b>17.512.947</b>	<b>17.512.947</b>

## Disponibilità liquide

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

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

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

## Ratei e risconti attivi

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

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

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

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



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

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

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	28.912
	<b>28.912</b>

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

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

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

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

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

### Dettaglio delle varie altre riserve

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

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

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



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

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

Riserva da rivalutazione 7.310.800

## Fondi per rischi e oneri

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

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

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

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

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

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

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

- €. 65.780 per il pagamento del compenso ad un avvocato per la cura in cassazione di una causa relativa alle Nuove costruzioni;

- €. 376.286,85 per la riduzione o eliminazione del rischio relativo ad alcune potenziali pendenze presenti al 31/12/2020; la variazione più significativa è riconducibile alla riduzione dell'accantonamento relativo al rischio proveniente dal Contenzioso aperto con l'Inps, per il quale abbiamo avuto nel 2021 il riconoscimento dell'applicazione dell'aliquota contributiva ridotta (per maggiori dettagli si rimanda alla sezione del personale);

- €. 92.068,34 per la puntuale riduzione del fondo canoni sanzionatori appostato nel 2016, variato a seguito della puntuale verifica delle posizioni debitorie per le quali fu accantonato;

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

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

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

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

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

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

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

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

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

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

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

## Debiti

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

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

### Variazioni e scadenza dei debiti

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

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

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

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

I debiti sono quindi iscritti al valore nominale.

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

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

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

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, da iscrivere nella voce B. 2 del passivo (Fondo imposte), mentre le imposte anticipate, sono iscritte tra i crediti per imposte anticipate. Nella voce debiti tributari è iscritto il debito Iva relativo al mese di dicembre 2021 ed in via residuale sono quindi indicate le trattenute per ritenute di acconto operate nei confronti di fornitori, non ancora versate perché non divenute esigibili. L'anno 2021 si chiude con la rilevazione delle imposte di competenza dell'anno e lo storno degli acconti versati. Per imposta Ires e Irap, la Società vanta un credito rispettivamente di €. 51.535 e di €. 44.858, iscritto nei crediti tributari, l'imposta di competenza dell'anno ammonta complessivamente ad €. 127.452 (per €. 48.500 a titolo di Irap e per €. 78.952 a titolo di Ires). Nel corso del 2021, sono stati effettuati versamenti in c/acconti €. 75.034 in c/Irap (il calcolo è stato effettuato utilizzando il metodo storico). La voce altri debiti, suddivisa a seconda della scadenza degli stessi, comprende principalmente: le somme dovute ai Comuni della Provincia per il canone concessorio pari a €. 8.266.384, le somme versate dagli assegnatari e cessionari in attesa di contratto riguardanti le cessioni degli alloggi ai sensi della Lg. 560/93, per €. 433.712; le somme dovute alla Regione relativamente alla Gestione Speciale per gli accantonamenti ex art. 25 della Lg. 513/77 tra cui lo 0,50% del valore locativo degli alloggi pari a € 7.611.270, di cui € 3.373.586 quale debito maturato dalla ex Ater al 31/03/2004, le somme ricavate dalla cessione degli alloggi ai sensi della L.560/93 per € 889.125. Nella suddetta voce altri debiti è incluso anche la somma dovuta alla Regione Toscana ex L.R. 96/96 per la Gestione Ordinaria pari a €. 1.789.665, che comprende sia l'accantonamento determinato calcolando l'1% del monte canoni (€. 1.178.815) che l'accantonamento dell'eccedenza dei canoni (€. 610.850). E' presente inoltre l'accantonamento dello 0,50% previsto dalla precedente LRT 96/96 ai sensi dell'art 32 bis, sostituito dall'accantonamento del 3% (ai sensi dell'art 31 della LRT 2/19), complessivamente ammontano ad €.1.006.796. I fondi sociali, sono stati istituiti per integrare il canone di locazione di alloggio privato a favore di coloro che, pur avendo i requisiti per l'accesso ad un alloggio di ERP ed essendo nelle apposite graduatorie, non hanno potuto accedervi per mancanza di alloggi, e per coprire la morosità sui servizi accessori agli alloggi ERP

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

### Suddivisione dei debiti per area geografica

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

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

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

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

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

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

Le garanzie sono le seguenti:

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

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

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

### **Ratei e risconti passivi**

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

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



## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

### Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	12.083.181
<b>Totale</b>	<b>12.083.181</b>

### Costi della produzione

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

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

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

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

Nelle spese per servizi, ammontanti a €. 6.815.844, le voci più rilevanti riguardano:

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

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

#### **Costi per il personale**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A questo punto rimane in discussione la debenza esclusivamente dei contributi per ANF e la relativa aliquota da applicare.

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

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

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

- uno nei confronti dell'ing. Matteo Bagnoli e del Geom. Diego Minuti avverso la sentenza della Corte di Appello di Firenze n. 91/2020;  
- uno nei confronti del Geom. Simone Morgantini per l'impugnazione della cartella esattoriale relativa ai contributi degli anni 2016-2017 con udienza fissata da parte del Tribunale di Livorno al giorno 24.5.2022 per la decisione della causa. Il contratto nazionale di lavoro applicato è il "Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro 2016-2018 per i dipendenti delle aziende, società ed enti pubblici economici aderenti a Federcasa" del 28 dicembre 2017 ed è valido per il triennio 2016-2018. Il personale in servizio al 31/12/2021 ammonta a n. 56 unità. Si riporta di seguito la consistenza media dell'anno 2021 suddivisa per categoria:

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

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

#### **Ammortamento delle immobilizzazioni materiali**

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

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

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

#### **Accantonamento per rischi**

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

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

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

#### **Oneri diversi di gestione**

In tale voce gli importi più rilevanti sono riferibili a:

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

Codice fiscale: 01461610493

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Rimborso canoni di locazione

26.642

## Proventi e oneri finanziari

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

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

## Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

	Interessi e altri oneri finanziari
<b>Debiti verso banche</b>	95.676
<b>Altri</b>	5.277
<b>Totale</b>	100.953

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
<b>Totale</b>					<b>100.953</b>	<b>100.953</b>

### Altri proventi finanziari

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

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

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

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

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.  
Codice fiscale: 01461610493

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione dell'Unione europea in materia di "in house providing" e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013".  
L'aliquota fiscale applicata ai fini IRAP risulta essere quella ordinaria, 3,90%.

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

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

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

#### Determinazione dell'imponibile IRAP

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

Codice fiscale: 01461610493

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

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

#### Fiscalità differita / anticipata

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

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

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

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



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

## **Nota integrativa, altre informazioni**

### **Dati sull'occupazione**

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

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

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

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	54.453	38.480

### **Compensi al revisore legale o società di revisione**

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

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

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

### **Categorie di azioni emesse dalla società**

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

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

Le azioni non sono state emesse.

## Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

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

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

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

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

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

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

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

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

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

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

Presidente del Consiglio di amministrazione  
Marcello Canovaro

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

v.2.13.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

## **Dichiarazione di conformità del bilancio**

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

Data, 01/07/2022

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

## **RIUNIONE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI**

**Seduta del 02 Agosto 2022**

\*\*\*\*\*

L'anno duemilaventidue, il giorno due del mese di agosto, alle ore 11.41, presso la Sala Giunta del Comune di Livorno, si è riunita (in presenza ed in videoconferenza) l'Assemblea Ordinaria dei Soci di Casa Livorno e Provincia SpA convocata nei modi e nei termini statutari (nota di convocazione in atti prot. n. 45156 del 20/07/2022), per discutere e deliberare sul seguente odg.:

1. *Approvazione Bilancio di Esercizio 2021;*
2. *Relazione di fine mandato del Presidente;*
3. *Nomina nuovo organo amministrativo;*
4. *Nomina Collegio Sindacale e Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001;*
5. *Varie ed eventuali.*

Sono presenti:

- Per Casa Livorno e Provincia S.p.A.

- Marcello Canovaro - Presidente

- Per il Collegio Sindacale:

- Michela Morelli - Presidente (in presenza)

- Simone Morfini - Membro (in presenza)

- Andrea Bonuccelli - Membro (in presenza)

Assume la Presidenza a termini di statuto, il Presidente del CDA, Arch. Marcello Canovaro, il quale - vista la delibera n. 3 del giorno 11/01/2022 che ha incaricato l'Arch. Matteo De Luca del coordinamento dell'Area Servizi Amministrativi - chiama a fungere da Segretario il Dirigente Tecnico, Arch. Matteo De Luca.

Assistono alla seduta in presenza: il Dott. Luca Salvetti (Sindaco del Comune di Livorno e Coordinatore del Lode Livornese), il Dott. Enrico Montagnani (Dirigente del Settore Società Partecipate e Patrimonio), la Dott.ssa Angelica Grisolia (Settore Società Partecipate e Patrimonio); la Dott.ssa Katia Sireci (Responsabile Ambito Giuridico Amministrativo) ed il Dott. Matteo Guidi (Responsabile Settore

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

Gestione Risorse e Controllo) per Casa Livorno e Provincia; assiste in collegamento in rappresentanza del Comitato Tecnico, la Dott.ssa Michela Ghezzi.

Il Presidente, dopo aver constatato:

- che l'assemblea, in adunanza ordinaria, è stata convocata nei modi e nei termini statutari per trattare gli argomenti all'ordine del giorno, in atti prot. n. 45156 del 20/07/2022;

- che risultano presenti i Soci:

	Nr. Azioni	Presente	Assente
- Comune di Livorno	740.600	X	
- Comune di Bibbona rappresentato da Giada Serino in qualità di Assessore	5.400		X
- Comune di Campiglia M.ma	7.900		X
- Comune di Campo nell'Elba	1.100		X
- Comune di Capoliveri	4.200		X
- Comune di Capraia Isola	1.200		X
- Comune di Castagneto Carducci	6.700		X
- Comune di Cecina rappresentato da Roberto Rocchi in qualità di Assessore	30.400	X	
- Comune di Collesalveti rappresentato da Mascia Vannozzi in qualità di Assessore	12.800	X	
- Comune di Marciana	400		X
- Comune di Marciana Marina	1.400		X
- Comune di Piombino rappresentato da Vittorio Ceccarelli in qualità di Assessore	92.000	X	
- Comune di Porto Azzurro	6.700		X

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

- Comune di Portoferraio	49.200	X
rappresentato da Leo Lupi		
in qualità di Assessore		
- Comune di Rio	6.000	X
- Comune di Rosignano M.mo	26.800	X
rappresentato da Ilaria Ribechini		
in qualità di Assessore		
- Comune di San Vincenzo	1.400	X
- Comune di Sassetta	1.500	X
- Comune di Suvereto	4.500	X
Totale	1.000.200	951.800

**dichiara**

che la presente assemblea, stante l'intervento di soci che rappresentano n. 951.800 azioni su un totale di n. 1.000.200, ai sensi dell'art. 12 Statuto è regolarmente costituita, pertanto si inizia con la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno.

**1) Approvazione Bilancio di Esercizio 2021**

Il Presidente riferisce ai presenti che il Lode tenutosi precedentemente in pari data, previa illustrazione del parere positivo del Comitato Tecnico, ha approvato la proposta di Bilancio di esercizio 2021. Il Presidente, prendendo quindi atto di quanto deliberato dal Lode, pone il Bilancio di esercizio 2021 all'approvazione dell'Assemblea, che all'unanimità approva il documento, come da delibera in calce al presente verbale.

**2) Relazione di fine mandato del Presidente**

Il Presidente espone ai Soci che la Relazione di fine mandato, fu già trasmessa ai presenti per la seduta del giorno 13 giugno u.s. Non si ritiene pertanto necessario procedere nuovamente alla sua illustrazione. Il Presidente invita comunque i Soci ad approfondire i vari temi trattati nel documento considerata la loro importanza ai fini della futura attività della Società.

**3) Nomina nuovo organo amministrativo**



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

Il Presidente introduce l'argomento all'ordine del giorno relativo alla nomina del nuovo organo amministrativo, passando la parola al Sindaco del Comune di Livorno e Coordinatore del Lode. Quest'ultimo comunica all'Assemblea che la Conferenza dei Sindaci del Lode Livornese, uniformandosi agli indirizzi già espressi in passato, è pervenuta alla decisione di continuare ad individuare nel Consiglio di Amministrazione la forma di *governance* meglio rispondente alle esigenze ed alle peculiarità aziendali. Il Coordinatore del Lode procede ad illustrare gli indirizzi ai quali si chiede al nuovo organo amministrativo, di orientare la propria attività:

1. Consolidamento dell'attività di prevenzione rispetto alle occupazioni abusive degli alloggi di E.R.P. e di contrasto alla morosità colpevole;
2. Analisi della situazione creditoria della Società;
3. Efficientamento della procedura di ripristino degli alloggi di E.R.P.;
4. Miglioramento delle relazioni con gli utenti e con le Associazioni degli inquilini;
5. Consolidamento dei rapporti operativi tra gli uffici della Società e gli uffici tecnici dei Comuni in particolar modo nell'ambito del PNRR e del Superbonus 110%;
6. Aspetti economico-finanziari connessi alla perdita evidenziata nel Bilancio di esercizio 2021.

Il Coordinatore del Lode, come condiviso in ambito Lode, passa all'indicazione dei nominativi proposti come componenti dell'organo amministrativo della Società:

Marcello Canovaro – Presidente del C.d.A.

Barbara Corso – membro

Dino Lorenzini – membro

Luca Ardenghi – membro

Samira Karaoui – membro

Per quanto attiene il compenso del Consiglio di Amministrazione, lo si mantiene (nel rispetto dei limiti di legge ed in un'ottica di contenimento dei costi) come di seguito indicato: Presidente € 19.200,00 annui (€ 12.000,00 parte fissa + € 7.200,00 parte variabile); membri € 6.400,00 annui (€ 4.000,00 parte fissa + € 2.400,00 parte variabile). Il compenso annuo complessivo dell'organo

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

amministrativo è pertanto quantificato in € 44.800,00.

Il Presidente dell'Assemblea dei Soci, prendendo atto degli indirizzi espressi dal Lode, sia con riferimento alle attività da porre in essere, sia con riguardo ai nominativi per la nomina dell'organo amministrativo, pone in approvazione le proposte del LODE che vengono approvate all'unanimità dai Soci, come da deliberazione in calce al presente verbale.

#### **4) Nomina Collegio Sindacale e Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001**

Il Presidente ricorda ai Soci che, con l'approvazione del Bilancio d'esercizio 2021, è giunto a scadenza l'incarico conferito al Collegio Sindacale ed è quindi necessario provvedere alla nomina del nuovo organo.

Attualmente sono attribuite al Collegio anche le funzioni di Organismo di Vigilanza ex D.Lgs. 231/2001. Inoltre il Collegio svolge, su attribuzione del CDA, le funzioni analoghe a quelle di OIV. Il Presidente passa la parola al Coordinatore del Lode, il quale espone i nominativi condivisi in ambito Lode, per la composizione del nuovo organo:

Francesco Carpano - Presidente

Simone Morfini - membro

Serenella Conte - membro

Federico Cartei - membro supplente

Eva Gradassi - membro supplente

Per quanto attiene ai compensi dell'organo, si confermano le somme stabilite con delibera n. 3 del 20/05/2019 dell'Assemblea dei Soci di cui sopra, pertanto i compensi annui sono definiti come di seguito indicati per le funzioni a fianco elencate:

	Presidente	membri
Collegio Sindacale	12.000	6.000 ciascuno
Organismo di Vigilanza	1.000	1.000 ciascuno
Totale	13.000	7.000 ciascuno.

Il Presidente dell'Assemblea, preso atto degli indirizzi espressi dal Lode, pone all'approvazione dei Soci la proposta del Lode. I Soci all'unanimità, approvano la

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

proposta, come da delibera in calce al presente verbale.

Terminata la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno, il Coordinatore del Lode, i Sindaci dei Comuni presenti, il Comitato Tecnico ed il Presidente dell'Assemblea, esprimono il loro ringraziamento alla Presidente del Collegio Sindacale Dott.ssa Michela Morelli ed al membro Dott. Andrea Bonuccelli uscenti per la loro preziosa attività, svolta a servizio della Società.

Non essendoci ulteriori argomenti da discutere, alle ore 11.56 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente

(Arch. Marcello Canovaro)

Il Segretario

(Arch. Matteo De Luca)

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

*CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA*

Reg. Imp. 129656

Rea 129656

## **CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA**

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

### **Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2021**

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2021 riporta un risultato negativo pari a Euro 467.104

#### CONDIZIONI OPERATIVE E DI SVILUPPO DELLA SOCIETÀ

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 in una posizione di mera gestione tecnico amministrativa, lasciando completamente agli altri Enti le funzioni di natura politico-sociale. L'esperienza maturata negli anni trascorsi, dalla emanazione della LRT 77 ad oggi, ha evidenziato che la ripartizione delle funzioni non è perfettamente in linea con le esigenze.

Sono i Soggetti Gestori che quotidianamente affiancano l'utenza "ERP", una fascia di popolazione, che per i criteri con cui è scelta, è quella che, a livello economico-sociale spesso presenta forte disagio. Nella gestione del patrimonio abitativo assegnato a questa fascia di popolazione non è possibile limitarsi ad una gestione tecnico-amministrativa come vorrebbe la legge, che demanda ogni tipo di intervento di natura socio assistenziale a soggetti diversi dal Gestore, ma è indispensabile farsi carico anche di una parte di questi aspetti.

La frammentazione delle funzioni tra i vari enti protagonisti dell'ERP crea frequentemente inefficienze nella gestione del patrimonio. A tale criticità deve aggiungersi anche quella derivante dalla esiguità delle risorse disponibili sulla quale avremo modo di soffermarci maggiormente nel prosieguo della relazione.

Le funzioni previste dalla LRT 77/98 sono affidate alla Società dai Comuni partecipanti al LODE Livornese, "in house providing", ovvero senza l'effettuazione di procedure di gara per l'individuazione del soggetto cui affidarle. L'affidamento è formalizzato attraverso un contratto di servizio stipulato con il LODE.

Il contratto attualmente in vigore è stato sottoscritto in data 28 dicembre 2015. L'urgenza del rinnovo, causata dal fatto che il precedente era scaduto oramai da un anno, non ha consentito il necessario approfondimento delle tematiche maggiormente critiche, prima fra tutte il canone concessorio. A fronte della reiterata richiesta della Società, di eliminazione del canone concessorio (ora canone di servizio), il suo importo è stato prima confermato, anche per il 2019, nella misura dell'anno precedente. Per le annualità 2020, 2021 e 2022 i Comuni hanno concesso una riduzione progressiva, annuale e cumulabile del 5% dell'importo originario. Il

*CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA*

Comune di Livorno, come vedremo di seguito, ha acconsentito ad una parziale compensazione del pagamento del Canone con gli importi delle cd. Morosità sociali riconosciute ed altre voci di spesa per cui la società anticipa i flussi finanziari in uscita. La società è comunque impegnata ad ottenere una profonda revisione del rapporto economico con i Comuni soci in linea con l'impostazione fornita dalla LR 2/2019.

Il vigente contratto, in analogia con quanto stabilito dal precedente, ed in linea con le previsioni normative, ha confermato l'affidamento al soggetto gestore delle seguenti funzioni:

- amministrazione, gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria, il recupero degli alloggi che costituiscono il patrimonio ERP di proprietà dei Comuni;
- rilevazione e l'elaborazione dei dati necessari alla definizione dei programmi strategici del LODE;
- partecipazione a programmi urbanistici complessi dei Comuni con attività di progettazione, stazione appaltante, costruzione;
- progettazione e realizzazione, anche con attività di stazione appaltante, di nuovi alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;
- realizzazione di alloggi destinati al mercato dell'edilizia residenziale (in locazione a canone concordato ed in vendita a prezzi calmierati).

Il complesso ed articolato quadro normativo, che regola in maniera molto rigida tutta l'attività della Società, in quanto società "in house providing", gestore di servizio di pubblica utilità e concessionaria di patrimonio pubblico indisponibile, limita in maniera rilevante le iniziative che normalmente un soggetto imprenditoriale, quale una Società per Azioni, può intraprendere per il raggiungimento del proprio scopo sociale. Come previsto dalle varie normative, molte di tali limitazioni sono state introdotte nello Statuto Sociale che ha subito, nel tempo, importanti modifiche a seguito delle citate normative, anche di provenienza comunitaria, relative alla disciplina di settore delle società partecipate e controllate da enti pubblici.

La prima modifica operata, a seguito delle indicazioni di cui al D.P.C.M. 7 Luglio 2007, ha introdotto una riduzione dei membri del CDA limitando il numero massimo a 5. Con la stessa modifica, sono stati incrementati significativamente i poteri dell'Assemblea dei Soci a cui sono stati attribuiti l'approvazione del Budget annuale, del piano degli investimenti, del piano finanziario, del piano triennale d'impresa, dell'eventuale assestamento del budget annuale.

In data 20 giugno 2013, è stata apportata una ulteriore modifica che ha introdotto la facoltà dei Soci di individuare, quale organo amministrativo, un Amministratore Unico. Contestualmente sono stati ampliati ulteriormente i poteri dell'Assemblea dei Soci, a detrimento di quelli del Consiglio di Amministrazione, introducendo la necessità, per alcune decisioni di competenza del CDA, di un preventivo atto di indirizzo dei Soci ed è stato introdotto l'obbligo a carico del Presidente del CDA o dell'AU di trasmettere trimestralmente al LODE l'elenco degli atti assunti dall'Organo Amministrativo, un report dell'attività di controllo di gestione e la relazione trimestrale di verifica del Collegio Sindacale.

Infine, in data 28 aprile 2017, anche ai fini dell'adeguamento alle disposizioni del D.Lgs. 175/2016, sono stati apportate ulteriori modifiche allo Statuto relativamente a:

- il rispetto del comma 3 dell'art. 16 del D.Lgs. 175/2016 per cui la Società rivolge la propria attività principalmente nei confronti dei Comuni Soci e garantisce che oltre l'ottanta per cento del proprio fatturato sia effettuato nello svolgimento dei compiti affidati dai Comuni stessi e che la produzione ulteriore rispetto al suddetto limite consenta economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della Società;
- le azioni potranno essere trasferite esclusivamente a soggetti pubblici;
- il controllo analogo, che nel caso della Società deve essere effettuato in modo congiunto da tutte le amministrazioni che affidano il servizio. La modifica ha previsto che l'assemblea ordinaria assume le proprie deliberazioni sulla base degli atti di indirizzo del LODE e, per le materie oggetto del "controllo analogo congiunto" individuate nell'art. 12, previo parere del Comitato Tecnico del Lode. Le materie su cui deve essere effettuato il controllo analogo sono l'approvazione o aggiornamento del piano triennale di impresa, l'approvazione del budget, del piano degli investimenti e del piano economico - finanziario; l'approvazione di obiettivi specifici, annuali e pluriennali sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale; atti d'indirizzo sul piano occupazionale; l'approvazione del bilancio d'esercizio e della relazione sul governo societario; la semestrale e la verifica dello stato di attuazione degli obiettivi con individuazione delle azioni correttive in caso di scostamento;

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

- il divieto di istituire organi diversi da quelli previsti dalle norme generali in tema di società;
- la nomina da parte dell'Assemblea, su proposta del Collegio Sindacale, del Revisore Contabile, figura obbligatoriamente diversa dal Collegio Sindacale.

In data 13 febbraio 2020 il Consiglio di Amministrazione ha approvato una proposta di ulteriore modifica che attribuisce al Consiglio medesimo la facoltà di dare copertura alla posizione di Direttore Generale. Attualmente lo Statuto prevede obbligatoriamente la presenza di tale figura. Tale modifica attende di essere approvata dall'Assemblea dei Soci, da convocarsi in modalità Straordinaria.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

*L'azienda al 31/12/2021 gestiva:*

- n. 8.488 alloggi di ERP di proprietà dei comuni del LODE Livornese
- n. 93 alloggi di proprietà di terzi
- n. 48 alloggi di proprietà della Società, a canone concordato
- n. 33 alloggi gestiti attraverso l'Agenzia per l'Affitto

La principale attività della Società è la gestione di un patrimonio destinato a finalità sociali, quello di ERP, e conseguentemente l'operatività viene indirizzata non tanto nella massimizzazione degli utili, ma nella continua ricerca del miglioramento del livello di efficienza ed efficacia nella risposta ai propri utenti ed alla conservazione e valorizzazione del patrimonio gestito.

Peraltro le risorse disponibili per l'assolvimento delle proprie funzioni sono molto limitate, essendo principalmente quelle provenienti dai canoni di locazione degli alloggi, determinati sulla base delle condizioni economiche e sociali dei propri utenti, come previsto dalla normativa di settore. Il canone medio mensile addebitato agli utenti per l'anno 2021 ammonta ad € 96,09 (considerando le indennità di occupazione bollettate il valore medio sale a 98,55 euro) ed oltre il 51% di tale somma viene assorbita da costi estranei alla gestione quali canone concessorio, imposte e tasse, accantonamento al fondo rischi su crediti.

Per una migliore rappresentazione degli accadimenti intervenuti nel 2021 occorre, inoltre, evidenziare la riduzione dei canoni emessi, rispetto al budget 2021 approvato dall'Assemblea, per una somma complessiva di poco inferiore a 200.000 euro. Tale riduzione è frutto del ricalcolo dei canoni ERP a seguito dell'acquisizione massiva dei redditi degli utenti ed è stato messo alla luce con l'assestamento semestrale.

L'equilibrio economico della gestione è stato mantenuto, fino dalla costituzione della Società, destinando alla manutenzione ordinaria degli alloggi la parte che residua dai canoni, detratti i costi sopra indicati e quelli derivanti dalla gestione amministrativa del servizio. Inoltre vengono destinati a tale finalità quasi interamente i proventi derivanti dal patrimonio proprio, composto da fondi commerciali, da alloggi a canone concordato e da aree. Per l'anno 2021 tale somma ammonta ad oltre 918.000 euro.

Nonostante le destinazioni suddette, la riduzione dei canoni sopra richiamata ha contribuito alla formazione della perdita d'esercizio conseguita in quanto all'epoca di redazione del budget, importante strumento di programmazione annuale, i livelli reddituali non erano conosciuti. A ciò va aggiunto che taluni interventi manutentivi, per le caratteristiche intrinseche del patrimonio, sono risultati improcrastinabili impedendo ciò di ridurre la spesa in misura proporzionale alla riduzione di valore della produzione.

Nel corso degli anni le risorse sono state integrate da finanziamenti da parte dello Stato, della Regione e dagli Enti proprietari destinati all'incremento del patrimonio ed al recupero ed alla manutenzione dello stesso.

Una valutazione dello stato attuale degli immobili, frequentemente in condizioni tali da non garantire un soddisfacente comfort abitativo e talvolta le condizioni di sicurezza adeguate, continua a fare emergere l'insufficienza assoluta di tali risorse.

L'attuale CDA, insediatosi nel mese di Agosto del 2019, ha continuato con il percorso di attuazione dei principali atti assunti già nel corso dello stesso anno, primo fra tutti il Piano d'Impresa per il triennio 2020/2022, approvato per la prima volta in data 1 luglio 2019 dal precedente CDA.

Il Piano è stato approvato dal presente CDA nella seduta del 01/10/2019 e quindi successivamente modificato ed integrato nella forma attualmente vigente, nella seduta del 16/06/2020. Vi sono stati due successivi ag-

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

giornamenti sostanzialmente corrispondenti alla attualizzazione annuale dei dati, prima al 03/11/2020 e quindi al 30/03/2021 relativo all'aggiornamento dei dati 2021, successivamente al 04/11/2021 e quindi al 24/02/2022 per i dati 2022.

Il Piano si è dimostrato un utilissimo strumento di supporto alla valutazione delle attività, delle strategie e degli obiettivi della Società, che si sostanziano in primo luogo nel miglioramento dei servizi abitativi forniti agli utenti, ma anche in una integrazione mirata al miglioramento dei rapporti con l'utenza attraverso l'introduzione di strumenti anche tecnologici di comunicazione e l'attivazione di centri di ascolto sul territorio dove risultino presenti i maggiori insediamenti di patrimonio gestito.

Il Piano, fin dalla sua prima adozione, si concentrava sulle seguenti strategie gestionali mirate:

1. all'incremento delle risorse da destinare alla conservazione del patrimonio gestito;
2. al contrasto delle morosità;
3. all'immediato utilizzo delle risorse disponibili provenienti dall'alienazione del patrimonio e dagli accantonamenti previsti dalla legge;
4. all'ammodernamento della dotazione informatica.

Per quanto attiene il punto numero 1, la proposta originariamente formulata dalla Società ai Comuni Soci consisteva nel posticipo del pagamento del canone di concessione in relazione alla possibilità di pagamento da parte della Società, condizionata dal processo di recupero delle morosità degli utenti. Inoltre prevedeva la messa a disposizione di risorse straordinarie da parte dei comuni da destinare alla manutenzione degli alloggi, quantificate annualmente sulla base delle possibilità dei bilanci degli Enti.

La discussione sulla nuova proposta si è aperta con i comuni nei primi mesi del 2020, ma è stata interrotta a causa dalla sopravvenuta emergenza sanitaria legata al Covid-19, che non ha consentito di concludere il processo di approvazione del piano d'impresa della Società e degli atti conseguenti allo stesso, atti d'indirizzo e budget annuale. La Società ha comunque ritenuto indispensabile l'adozione di uno strumento di programmazione annuale quale il Budget, formulato nel rispetto degli indirizzi forniti dai Soci negli anni precedenti.

L'importo del canone concessorio è stato confermato, anche per il 2019 nella misura dell'anno precedente. Per le annualità 2020, 2021 e 2022 i Comuni hanno concesso una riduzione progressiva, annuale e cumulabile del 5% dell'importo originario. Per quanto riguarda il Comune di Livorno il pagamento delle annualità 2020 sarà parzialmente compensato con le somme riconosciute dall'Amministrazione a titolo di morosità sociale o di finanziamento di interventi sul patrimonio. Analogamente si prevede di procedere per il 2021. Dal 2022 riprenderà il pagamento corrente che sarà messo in correlazione con un piano di rientro di durata triennale per il pagamento degli arretrati. Analoghe forme di pagamento verranno proposte anche agli altri Comuni del LODE.

L'obiettivo finale, non appena sarà terminata la fase transitoria sopra descritta, collegata al vigente piano d'impresa, è quello di giungere ad un contratto di servizio che riveda profondamente la disciplina del canone stesso, conformandola alle disposizioni della normativa regionale.

Più complesso ed articolato il secondo punto, relativo al contrasto delle morosità.

La Società provvede ad inviare periodicamente, come previsto dal contratto di servizio all'art. 10, l'elenco degli utenti morosi al fine di consentire agli stessi comuni di individuare gli assegnatari rispondenti alla casistica di "morosità incolpevole" o comunque di "morosità sociale" e quelli invece verso i quali attivare l'avvio del procedimento decadenza dall'assegnazione e la liberazione dell'alloggio.

Come è noto il termine "morosità sociale", ad oggi, non trova riscontro in nessuna delle normative che regolamentano l'Edilizia Residenziale Pubblica, pur rappresentando una delle principali criticità del settore.

La morosità si distingue in due principali tipologie legate alle cause che determinano il mancato pagamento da parte dell'utente.

La prima è la morosità cosiddetta *incolpevole* per la quale il mancato pagamento dei canoni di locazione è dovuto ad eventi indipendenti dalla sua volontà. Tale tipologia è specificamente normata dalla Legge della Regione Toscana n. 2 del 2 gennaio 2019 che definisce la morosità incolpevole come quella, debitamente documentata, che abbia comportato l'impossibilità di sostenere il pagamento del canone di locazione dovuto e delle quote per servizi, a causa di:

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

- perdita del lavoro per licenziamento;
- accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- cassa integrazione ordinaria o straordinaria;
- mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;
- cessazione di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o di perdita di avviamento in misura consistente;
- malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato la riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo ovvero la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali.

Tutte le situazioni elencate devono essere documentate dall'interessato entro 90 giorni dal momento in cui si verifica l'evento che ha dato luogo alla morosità. In questi casi la norma prevede che non sussista la causa di risoluzione del contratto, né di decadenza dall'assegnazione e che non siano applicabili le penali previste.

Dalla formulazione della norma, sembrerebbe che la stessa voglia riferirsi a situazioni insorgenti, e costituire una sorta di paracadute per nuclei assegnatari che si trovino ad affrontare un periodo di fragilità socio-economica che potrebbe diventare l'irreversibile, qualora sopravvenisse anche la decadenza dall'ERP. In ogni caso, la morosità incolpevole, pur con le lacune espresse, trova una sua collocazione all'interno della normativa del settore ERP, al contrario invece, come anticipato in apertura, della morosità sociale, così comunemente definita, ma mai richiamata dalla legge.

Per morosità *sociale* intendiamo invece quella riferibile a quei nuclei familiari che oggettivamente, anche in base ai dati acquisiti direttamente dalle banche dati dell'Agenzia dell'Entrate e dell'INPS (ISEE), risultino non possessori di alcun reddito o di redditi incapienti, se rapportati alle somme loro richieste per canone di locazione e per servizi condominiali che, in alcuni casi, arrivano ad essere anche 4 o 5 volte superiori al canone.

Tali situazioni spesso sono stabili nel tempo e comportano morosità strutturali che gravano in maniera rilevante sui bilanci delle Società. Giusto per dare un dato rappresentativo del fenomeno al 31/12/2021 il 65% della morosità relativa ad alloggi di ERP è afferente a nuclei familiari il cui reddito convenzionale è inferiore a 8.000 euro annui.

In un sistema a cui si accede attraverso bandi pubblici che privilegiano, nell'attribuzione dei punteggi, i redditi più bassi, le situazioni descritte sono tutt'altro che rare e costituiscono una criticità per la stabilità economica e finanziaria della gestione del servizio. Appare evidente che gli importi richiesti a soggetti completamente privi di reddito, di qualunque entità essi siano, si trasformino automaticamente in morosità che tenderà anche ad auto incrementarsi per effetto dell'applicazione delle penali e degli interessi previsti dalla legge.

Tali situazioni, spesso consolidate nel tempo, senza che sussistano le condizioni per la dichiarazione di "incolpevolezza", provocano una situazione di potenziale decadenza del nucleo familiare ed una morosità elevata ed irrecuperabile che grava sui bilanci delle società di gestione.

Non essendo ipotizzabile un ulteriore prelievo a carico delle risorse provenienti dai canoni di locazione in quanto molto esigue e già insufficienti a garantire il mantenimento del patrimonio esistente, l'unica soluzione rimane l'individuazione di forme di finanziamento ad hoc da parte della PA che assuma suo carico l'onere sociale di supportare questa fascia di utenza economicamente fragile. Ad oggi infatti solo il Comune di Livorno ha strutturato una modalità operativa per il calcolo delle suddette quote, conducendo però al riconoscimento a favore della Società solo di una minima parte di tale morosità che al contrario rappresenta una delle maggiori componenti della morosità complessiva. La maggior parte degli altri Comuni non provvede al riconoscimento a CASALP di alcuna somma, salvo le eccezioni di Rosignano, Cecina e Castagneto Carducci che provvedono in modo forfettario.

Nel corso del 2021 il comune di Livorno, con i criteri precedentemente stabiliti, ha deliberato di riconoscere alla società euro 227.000 circa relativamente al mancato pagamento dei canoni relativi al 2020 di questa particolare categoria di debitori.

Inoltre, anche altri Comuni hanno riconosciuto alcuni casi di "morosità Sociale":

- Castagneto Carducci per complessivi € 3.740,46;
- Rosignano Marittimo per complessivi € 20.000,00,



*CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA*

Completamente diverso il caso della morosità cosiddetta "colpevole" in quanto riferita a utenti economicamente in grado di sostenere il pagamento degli importi dovuti. Verso di loro è previsto, dopo sei mesi di mancato pagamento, il procedimento di decadenza dall'assegnazione ed il conseguente sgombero dall'alloggio.

In tali casi resta assolutamente ferma volontà della Società di proseguire con l'attività straordinaria di contrasto al fenomeno, continuando ad agire sulla base di uno specifico progetto volto a potenziare il monitoraggio/sollecito e affidamento a legali esterni del recupero forzoso delle posizioni sofferenti.

Purtroppo l'azione di recupero del credito, unico strumento nelle mani della Società, si è dimostrata solo parzialmente efficace nella repressione del fenomeno.

Solo l'avvio da parte dei Comuni in maniera massiva e sistematica dei procedimenti di decadenza, previsti dall'art 30 comma 2 della LRT n. 2/2019, e successivamente procedere alla liberazione dell'alloggi, può esercitare un effetto apprezzabile nella repressione del fenomeno e rendere più credibile l'azione di recupero avviata da Casalp.

L'esperienza insegna che la sola azione legale, nel lungo periodo, permetta di avere faticosamente dei potenziali benefici in termini finanziari, ma non espliciti efficacia come strumento di dissuasione del diffondersi del fenomeno.

E' volontà della Società continuare ad intensificare e differenziare le azioni di recupero a seconda della tipologia di morosità che viene trattata: sorgente (che si riferisce alle ultime mensilità richieste) e stratificata (relativa a situazioni croniche).

Nel corso del 2021 l'attività derivante dall'accordo operativo stipulato nell'Ottobre del 2019 con il Comune di Livorno, per l'avvio dei procedimenti di decadenza nei confronti di utenti morosi da oltre sei mesi è proseguita, anche se gli effetti sul fenomeno non hanno evidenziato nel breve periodo miglioramenti tangibili. L'attività è stata avviata, in via sperimentale, nel corso del 2020 con l'invio da parte della Società di diffide al pagamento ad un gruppo di 100 utenti morosi individuati sulla base di un parametro che tiene conto del reddito del nucleo familiare e della morosità accumulata. Pur con i rallentamenti e l'interruzione dei Procedimenti Amministrativi causati nel corso del biennio 2020-2021 dall'emergenza sanitaria, l'attività ha prodotto i primi risultati, con la stipula di 56 accordi di rientro del debito, 12 saldo del debito maturato ed a fronte di n. 65 segnalazione di avvio del procedimento di decadenza inviate al Comune ne sono state dichiarate n. 14. Si auspica che tali risultati possano avere la giusta cassa di risonanza ed incentivare maggiormente il rispetto delle obbligazioni assunte dagli utenti, anche se ad oggi sono state eseguite utilmente 2 ordinanze di sgombero.

Lo stesso accordo è stato proposto, ad altri comuni del LODE, quali Rio, Portoferraio, Rosignano Marittimo, Castagneto Carducci, Capoliveri, Suvereto, Piombino e Collesalveti.

Al 31 dicembre 2021 la morosità complessiva cumulata ammontava ad 33.415.731,98 come dimostra la seguente tabella:

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

*CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA*

Appare evidente che la costante azione di recupero del credito operata dalla Società riesce, nel prosieguo degli anni, a riportare il livello di morosità su percentuali più accettabili, anche in considerazione del settore in cui opera la Società, strutturalmente povero, ma i tempi per raggiungere tale livello e la percentuale di mancati incassi dell'ultima annualità dimostrano che il fenomeno è condizionato in maniera sostanziale da un aspetto culturale.

Il moroso abituale paga solo quando l'azione di recupero riesce ad aggredire i suoi beni e limitatamente a agli importi aggrediti. Per ottenere nuovi pagamenti è necessario avviare una nuova azione che spesso si trova in conflitto con la precedente in quanto quest'ultima ha già assegnato alla Società il massimo ottenibile

Il percorso continua ad essere così faticoso ed ad assorbire enormi risorse, in quanto il moroso confida nel fatto che il suo inadempimento può comportare, al massimo l'avvio di un'azione di recupero di quanto avrebbe comunque dovuto pagare.

Un approccio diverso da parte dell'utente potrebbe essere sicuramente ottenuto qualora lo stesso avesse la certezza che il mancato pagamento, in assenza di situazioni esimenti, comportasse la decadenza e lo sgombero effettivo dell'alloggio.

Nonostante ciò, uno studio effettuato a fine 2021 sulla capacità di recupero da parte dell'azienda dei crediti pregressi ha dimostrato un sensibile miglioramento dell'efficacia dell'azione. Tra le varie cause quella più importante è riscontrabile nell'impiego dello strumento dell'ingiunzione fiscale.

La società, negli anni, ha proceduto ad accantonare delle somme per far fronte al rischio di inesigibilità dei crediti. L'attuale criterio di determinazione dell'accantonamento è legato alla incidenza percentuale della morosità di ogni singolo esercizio, calcolata dopo nove anni rispetto all'esercizio di riferimento. Questa percentuale è costantemente in aumento ma in maniera variabile. In particolare, a fronte di un aumento annuo medio di circa mezzo punto percentuale dal 2015 al 2019 (dal 6 al 8,22%), nei due successivi esercizi la percentuale è aumentata al 10,03% nel 2020 e poi al 11,15% nel 2021. Tale incremento, pari a quasi tre punti percentuali, ha comportato un importante scostamento (circa 396.000 euro) rispetto al valore inserito nel budget in quanto all'epoca di redazione di quest'ultimo è stata considerata la percentuale al momento conosciuta (del 2019 pari a 8,22%) mentre quella rilevata a consuntivo è pari appunto a 11,15%. Si ritiene che anche questo fattore abbia contribuito alla formazione della perdita d'esercizio.

Il mancato introito di somme così importanti per il bilancio della Società, seppur compensato in misura considerevole dal fondo rischi, rappresenta una criticità per la gestione dei flussi di cassa ed ha comportato negli anni una crescita importante dei debiti verso la Regione Toscana ed i Comuni del LODE.

La Società, fin dal 2017, attraverso obiettivi specifici che miravano all'incremento delle entrate finanziarie è riuscita ad avviare un'inversione di tendenza attraverso importanti versamenti soprattutto alla Regione Toscana. Ciò, oltre a ridurre il livello del debito, consente alla Società di programmare il riutilizzo delle somme versate attraverso piani operativi di reinvestimento.

Si può apprezzare la variazione del debito verso Regione e Comuni.

Al 31/12/2017 il debito complessivo nei confronti della Regione Toscana ammontava ad euro 17.696.986 e fino al 2021 sono maturati nuovi debiti per euro 3.155.059.

Nel corso di questo periodo la Società ha effettuato versamenti per un totale pari a 10.561.876 euro riducendo il debito complessivo nei confronti della Regione, che al 31/12/2021 risultava di euro 10.290.169.

Con riferimento al debito nei confronti dei comuni per canone concessorio, al 31/12/2021 questo complessivamente ammonta ad euro 8.266.384 che comprende le quote maturate fino a tale data.

Con le risorse delle vendite delle annualità successive fino a tutto il 31/12/2019 nonché quelle derivanti da altri accantonamenti è stato possibile approvare nel Settembre 2020 un Piano Operativo di Reinvestimento dell'importo complessivo di € 20.216.352,00 destinato prevalentemente a finanziare nuovi Programmi costruttivi (Collesalveti 33 alloggi, Livorno, Mercato Ortofrutticolo 78 alloggi e Livorno Corea, 16 alloggi) oltre ad alcuni interventi di Manutenzione Straordinaria.

Purtroppo, come si dirà più nel dettaglio nei paragrafi che seguono, pur avendo CASALP attivato tutto quanto necessario allo svolgimento delle progettazioni ed alla redazione dei bandi di gara, investendo notevoli ri-

*CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA*

sorse economiche ed umane in quest'obiettivo, numerosi sono stati gli impedimenti di varia natura che non hanno consentito fino ad ora di bandire alcuna delle gare per l'esecuzione dei lavori. Unica eccezione positiva è stata la demolizione dell'Isolato cd. della Chiccaia i cui tempi di esecuzione sono stati non solo rispettati ma addirittura anticipati rispetto alla loro programmazione, nonostante le interruzioni dovute all'emergenza sanitaria.

Le problematiche riscontrate sono state in alcuni casi tecniche, cioè legate agli esiti di alcune indagini preliminari sulle aree edificatorie che hanno reso necessaria l'interruzione della progettazione o una sua sostanziale revisione. In altri casi si sono purtroppo verificati oggettivi rallentamenti nello sviluppo della necessaria collaborazione con le Amministrazioni Comunali, con la conseguenza di prolungare le procedure in maniera abnorme e di fatto incompatibile con le tempistiche programmate per l'approvazione dei progetti. Basti dire che per gli interventi di Shangay e Via Bruno i progetti sono stati depositati in Comune nel mese di Febbraio del 2020 e ad oggi non si è ancora ottenuta l'approvazione definitiva. Per l'intervento di Vicarello invece le due amministrazioni non hanno ancora definito i contenuti delle convenzioni attuative che regolino i rapporti fra i due Enti nella gestione degli alloggi. Tutto questo rischia di ridurre significativamente o addirittura vanificare l'obiettivo di accelerazione nel processo di messa a disposizione di nuovo alloggi.

Per quanto attiene l'utilizzo di nuove risorse è stata effettuata una ricognizione che ha condotto alla redazione di un nuovo Piano Operativo di Reinvestimento.

Le risorse utilizzate per la redazione del Piano derivano sia dall'alienazione degli alloggi ERP ai sensi della L.560/93 sia dagli accantonamenti del fondo ex. Art.23, c.1), lett.b LRT 96/96 e delle giacenze vincolate. Vi sono inoltre risorse derivanti da economie accertate nel corso dell'attuazione di precedenti POR.

Complessivamente le nuove risorse disponibili a valere sui fondi ex Legge 560/93 risultano:

- Incassi 2020	€ 729.824,96
- Economie POR DGR 393/2014	€ 2.300.000,00
- Economie POR DGR 497/2019	€ 641.268,04
- Economie POR DGR 1208/2020	€ 454.156,90
Totale	€ 4.125.249,90

In aggiunta alle suddette risorse vi sono le seguenti ulteriori somme accantonate ai sensi di previsioni normative specifiche:

- Eccedenza da canoni	€ 611.623,74
- Quota 0,50 val. loc. e 1% monte c.	€ 1.388.376,26
Totale	€ 2.000.000,00

Il tutto per un totale complessivo disponibile da reinvestire pari a:

- Risorse L.560/93	€ 4.125.249,90
- Accantonamenti	€ 2.000.000,00
Totale	€ 6.125.249,90

Tali somme sono state destinate a coprire in parte le necessità legate all'attuazione degli interventi manutentivi integrativi di quelli da candidare ai benefici fiscali di cui al Superbonus 110% ex DM 34/2020 di cui si darà maggiore dettaglio nei paragrafi seguenti.

Il POR è stato approvato con Delibera del LODE n. 1 del 6/5/2021 e poi dalla Regione Toscana con Delibera della Giunta n. 1308 del 06/12/2021.

Altro punto centrale del piano d'impresa è la conclusione dell'ammodernamento dei sistemi informativi. Il processo è stato avviato da tempo dalla Società, ed ha finalmente raggiunto la sua conclusione nel corso del 2020. A partire dal mese di Gennaio 2021 i nuovi sistemi sono definitivamente passati in produzione e nonostante il considerevole impegno nell'attività di messa a regime e personalizzazione degli applicativi, si riscontrano tuttora delle criticità operative relative per la maggior parte alla carente capacità di supporto dei fornitori.

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Nel 2021 è stato pubblicato il nuovo portale istituzionale che ha permesso l'adeguamento alla normativa di settore ed alle linee guida Agid. Tale elemento sarà la base di partenza per implementare un nuovo sistema di comunicazione con i vari portatori di interessi con particolare riferimento all'utenza. Lo sviluppo delle interazioni funzionali tra il portale e gli applicativi consentirà agli utenti di interagire direttamente con le banche dati aziendali per ottenere quelle informazioni che ad oggi sono ottenute tramite canali tradizionali con minor efficienza.

Oltre agli obiettivi espressi nel Piano d'Impresa di cui si è data notizia finora, si deve dare atto dell'avvio, già alla fine del 2020 di un esteso quanto impegnativo programma di utilizzo del cd. *Superbonus 110%* regolato dal DM.34/2020 sia per quello che riguarda l'efficientamento energetico che la riduzione del rischio sismico. La Società ha infatti stabilito di utilizzare lo strumento del Partenariato Pubblico Privato ad iniziativa privata per dare attuazione ad interventi di recupero del patrimonio che interessano oltre 70 edifici per un importo stimato che supera i 70 milioni di euro.

Gli interventi prevederanno non solo le opere oggetto di superbonus, ma anche interventi manutentivi ulteriori il cui costo trova copertura con risorse a carico dei proprietari (Comuni e privati). Per quanto riguarda i Comuni tali risorse sono state individuate all'interno del nuovo Programma Operativo di Reinvestimento approvato dalla RT nello scorso mese di Dicembre, di cui si è fatto cenno nei paragrafi precedenti.

La tempistica di attuazione di tale programma ha subito dei rallentamenti rispetto alle previsioni, dovuti prevalentemente alla incertezza normativa che regola la procedura. A seguito della proroga concessa per l'ultimazione dei lavori al 31/12/2023, nel corso del 2021 è pervenuta la prima proposta da uno dei cinque operatori economici interessati.

L'esercizio 2021 ha visto altresì il consolidarsi di ulteriori finanziamenti specificamente destinati all'ERP, con particolare riferimento a Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) ed al Programma "sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica finanziato dal Fondo complementare del PNRR.

Il primo riguarda il Comune di Livorno al quale, con Decreto Ministeriale dell'Ottobre 2021, sono state assegnate risorse complessive per circa 28 milioni di euro dei quali una parte destinati alla riqualificazione di un comparto ERP nel quartiere della Stazione.

L'intervento prevede la riqualificazione di due isolati ERP compresi tra la via Tripoli – via Giacomo Puccini – via Luigi Cherubini – viale Risorgimento con relativo efficientamento energetico attraverso rifacimento dei tetti con adeguato isolamento, realizzazione del cappotto termico, sostituzione dei serramenti e realizzazione di impianto ad energia solare per la copertura del fabbisogno degli immobili e realizzazione degli impianti di riscaldamento nelle abitazioni che ne sono sprovviste con pompe di calore. Il tutto per un importo complessivo stimato di oltre 8,5 milioni di euro. E' altresì prevista la pedonalizzazione della via Trento e sistemazione delle aree cortilizie degli edifici ERP compresi tra la via Tripoli – via Giacomo Puccini – via Luigi Cherubini – viale Risorgimento, per un importo complessivo stimato di circa 2,5 milioni di euro.

L'attuazione degli interventi avverrà in collaborazione fra l'Amministrazione Comunale, che si è fatta carico della redazione della proposta. L'attuazione degli interventi dovrà avvenire inderogabilmente entro il mese di Marzo 2026, pertanto si stima che l'attività progettuale si svolgerà a partire già dal prossimo esercizio.

Il secondo riguarda un finanziamento assegnato al L.O.D.E. Livornese, nell'ambito della Deliberazione della Giunta Regionale n. 1133 del 28/10/2021, di € 13.769.101,53 da destinarsi ad interventi sul patrimonio E.R.P. rientranti nelle seguenti finalità:

- a) interventi diretti alla verifica e alla valutazione della sicurezza sismica e statica ;
- b) interventi di efficientamento energetico
- c) interventi di razionalizzazione degli spazi di edilizia residenziale pubblica,
- d) interventi di riqualificazione degli spazi pubblici,
- e) operazioni di acquisto di immobili, da destinare alla sistemazione temporanea degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica oggetto degli interventi di cui alle lettere a) e b)
- f) operazioni di locazione di alloggi da destinare temporaneamente agli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica oggetto degli interventi di cui alle lettere a) e b).

CASALP ha candidato a tale finanziamento due distinti elenchi di edifici che, previa approvazione del LODE,

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

*CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA*

sono stati inviati alla Regione Toscana che li ha approvati nello scorso mese di Dicembre ed inoltrati alla PCM per la successiva ratifica.

**ELENCO A**

Comune	Indirizzo	N. Alloggi	Importo
1 PORTOFERRAIO	VIA PERTINI, 23/29	22	1.245.024,46
2 LIVORNO	VIA PASSAPONTI, 23/29	33	1.219.294,16
3 LIVORNO	VIA AMENDOLA, 43	28	1.644.827,69
4 LIVORNO	VIA PASSAPONTI, 7/13	33	1.219.294,16
5 LIVORNO	VIA PASSAPONTI, 15/21	34	1.219.294,16
6 PIOMBINO	VIA C. PISACANE, 66	17	535.801,25
7 RIO NELL'ELBA	LOC. PADRETERNO, 2.4	8	426.161,14
8 intero ambito Lode	Indirizzi vari	100	3.528.936,00
9 intero ambito Lode	Indirizzi vari	140	2.730.468,55
			13.769.101,56

**ELENCO B**

Comune	Indirizzo	N. Alloggi	Importo
1 COLLESALVETTI	VIA TOGLIATTI, 3-5	12	576.181,55
2 LIVORNO	VIA D.D.ALBERT.- CERVI	66	2.986.026,37
3 LIVORNO	VIA POERIO, 14 e 18/20	37	1.494.413,10
4 LIVORNO	VIA LUSSEMBURGO, 26-48	8	501.820,58
5 LIVORNO	VIA GOBETTI, 27	12	402.807,98
6 LIVORNO	VIA ACHILLE GRANDI, 12	12	443.632,60
7 SASSETTA	VIA S.SEBASTIANO, 43-45	10	461.248,99
			6.866.131,17

**PATRIMONIO**

L'Azienda è proprietaria di beni immobili per un valore iscritto in Bilancio pari a Euro 29.736.318, rappresentati da:

Aree urbane	€ 236.180
Aree a parcheggio	€ 165.832
Fondi Commerciali e magazzini	€ 17.406.747
Sede Aziendale	€ 3.220.766
Immobili residenziali in proprietà	€ 7.808.012
Immobilizzazioni in corso	€ 895.235

I proventi per l'anno 2021 riferiti a tali proprietà ammontano a Euro 918.213.

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

L'ATTIVITA' COSTRUTTIVA E DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO

L'attività **costruttiva** è da sempre caratterizzata da una discontinuità nella costruzione/ristrutturazione di alloggi, determinata da una generale scarsità di risorse ed da una altrettanta discontinuità nella localizzazione delle medesime.

Purtroppo anche nel corso del 2021 non sono stati consegnati alloggi di nuova costruzione o derivanti da ristrutturazioni, mentre è proseguita o è stata avviata l'attività di progettazione di interventi costruttivi. Come anticipato nei paragrafi precedenti infatti la Società nei due esercizi precedenti ha investito consistenti risorse in Piani Operativi di Reinvestimento nell'ambito dei quali è prevista la costruzione di 241 nuovi alloggi.

L'attuazione di tali interventi è stata pianificata nel dettaglio dalla Società, prevedendo l'ultimazione dei lavori di tutti gli interventi nel periodo compreso fra il 2022 ed il 2025. Come anticipato in precedenza vi sono stati numerosi impedimenti di varia natura che hanno messo in crisi la suddetta pianificazione ed i cui ritardi potranno essere riassorbiti solo in parte. Di seguito una breve sintesi per ciascun intervento.

**LIVORNO - 54 ALLOGGI QUARTIERE SHANGAY ISOLATO 417**

Il Cronoprogramma dell'intervento redatto da CASALP ipotizzava l'avvio delle procedure di appalto nella seconda metà del 2020 ed il successivo inizio dei lavori nel corrente mese di Aprile, per una conclusione dell'opera collocata alla fine del 2023. Coerentemente con i tempi di cui sopra la progettazione Definitiva ha avuto inizio nel corso dell'esercizio 2019 e si è completata nel mese di Febbraio 2020 con il deposito in Comune per la richiesta del titolo abilitativo.

Purtroppo a seguito dell'emergenza sanitaria non è stato possibile proseguire con l'istruttoria del progetto fino al successivo mese di Maggio. È stato effettuato un incontro tecnico con gli Uffici competenti del Comune di Livorno nel mese di Giugno a seguito del quale il progetto è stato completato nella sua forma definitiva e consegnato agli Uffici comunali nel mese di Agosto. Nel frattempo CASALP ha attivato la procedura di verifica del progetto che si è completata con l'emissione del Rapporto finale di verifica in data 29/03/2021.

L'approvazione è stata sollecitata costantemente sia per le vie brevi che con note formali, nelle quali si evidenziava che ulteriori ritardi avrebbero messo in crisi i tempi previsti non solo dal Cronoprogramma di CASALP, ma anche dal Cronoprogramma ministeriale che pongono la data di inizio dei lavori nel mese di Aprile del 2022. Solo in data 01/02/2021 si è tenuta la Conferenza dei Servizi asincrona che ha coinvolto gli uffici comunali i cui esiti sono stati comunicati con PEC in data 06/04/2021. La Conferenza ha richiesto a CASALP alcune integrazioni e/o modifiche di natura formale che la Società è in grado di fornire tempestivamente, ma purtroppo alcune criticità sostanziali, come la chiusura di Via Wan Bergher non sono state adeguatamente presidiate ed al momento non vi sono le condizioni per il completamento della progettazione e l'avvio delle procedure di gara.

Le integrazioni richieste sono state inviate in data 09/04/2021 e successivamente in data 16/04/2021.

Il progetto è stato approvato con DGC n. 312 del 18/06/2021.

In data 24/06/2021 è stata sottoscritta un aggiornamento alla Convenzione fra CASALP e l'AC avente ad oggetto, fra l'altro, una modifica la Cronoprogramma attuativo che, tenuto fermo il termine per la conclusione e collaudo dei lavori, ha ridotto le tempistiche per la redazione della progettazione esecutiva e dell'appalto dei lavori in carico alla Società.

In questo momento CASALP sta completando la progettazione esecutiva. La consegna delle aree di Via Wan Bergher, che nel suddetto Cronoprogramma, era stata prevista contestualmente all'approvazione del progetto, ovvero a partire dal 31/05/2021, è stata formalizzata solo il 18/10/2021.

Inoltre è stata richiesta a CASALP una modifica del progetto approvato, consistente nell'arretramento di uno dei due edifici prospicienti la Via WB ed una modifica all'assetto della stessa Via. Casalp ha attuato le modifiche richieste unitamente ad una proposta di articolazione delle fasi di esecuzione dei lavori sulla Via WB.

CASALP ha completato le operazioni di bonifica bellica sull'intera area .

Parallelamente è stato effettuato un aggiornamento dei costi del progetto che tiene conto dell'intervenuto aggiornamento del Prezzario Regionale al 2021, recante un aumento medio variabile dal 10 al 20% sulle varie voci. Tale aggiornamento ha condotto alla individuazione di una ulteriore somma pari ad oltre 900 mila euro che CASALP ha richiesto all'Amministrazione Comunale e che l'amministrazione ha reso disponibile tramite un ulteriore mutuo presso la CDP.

*CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA*

**LIVORNO - 60 ALLOGGI VIA GIORDANO BRUNO**

Il Cronoprogramma dell'intervento redatto da CASALP ipotizzava l'avvio delle procedure di appalto del Lotto n.1 (20 alloggi) nella seconda metà del 2020 ed il successivo inizio dei lavori nel mese di Marzo 2021, per una conclusione dell'opera collocata a metà 2022. Si ipotizzava poi l'avvio del Lotto 2 con le procedure di esproprio, svuotamento e demolizione dell'edificio di Via Bruno 16/18, e l'appalto a partire dall'inizio del 2022 con fine lavori a metà 2024. Coerentemente con i tempi di cui sopra la progettazione Definitiva ha avuto inizio nel corso dell'esercizio 2019 e si è completata nel mese di Febbraio 2020 con il deposito in Comune per la richiesta del titolo abilitativo.

A seguito dell'emergenza sanitaria non è stato possibile proseguire con l'istruttoria del progetto fino al successivo mese di Maggio. È stato effettuato un incontro tecnico con gli Uffici competenti del Comune di Livorno nel mese di Giugno a seguito del quale il progetto è stato completato nella sua forma definitiva e consegnato agli Uffici comunali nel mese di Agosto. Nel frattempo CASALP ha attivato la procedura di verifica del progetto che si è completata con l'emissione del Rapporto finale di verifica in data 07/04/2021.

Contestualmente CASALP ha pubblicato il bando di preselezione degli O.E., propedeutico alla pubblicazione del Bando di gara per la realizzazione del Lotto 1 (20 alloggi), cui hanno partecipato circa 330 Imprese. La verifica dei requisiti è terminata nel mese di Gennaio 2021.

L'approvazione è stata sollecitata costantemente sia per le vie brevi che con note formali, nelle quali si evidenziava che ulteriori ritardi avrebbero reso necessario l'annullamento della procedura di gara avviata per il primo Lotto esecutivo (20 alloggi) che la Società aveva avviato proprio per contenere i tempi attuativi.

In data 30/06/2021 è pervenuto il Verbale della Conferenza di Servizi asincrona tenutasi fra i vari Uffici Comunali il 17/02/2021, contenente una serie di richieste di integrazioni, chiarimenti e prescrizioni, molte delle quali inerenti aspetti già affrontati ed evidenziati da CASALP in precedenza.

Con protocollo 39555 del 14/07/2021 è stata inviata al Comune la nota di riscontro al Verbale suddetto contenente le controdeduzioni a tutte le argomentazioni/prescrizioni richieste. Al momento, ad eccezione del parere 41/21 del 19/07/2021 dell'Ufficio Bonifica e sostenibilità ambientale inviato informalmente a CASALP, la Conferenza dei Servizi non si è ulteriormente espressa sulle integrazioni inviate.

Per quanto attiene il succitato parere dell'Ufficio Bonifica e sostenibilità ambientale, questo ha richiesto l'avvio della procedura di bonifica ai sensi dell'art.245 del Dlgs.152/2006 che CASALP sta provvedendo ad attivare.

Ad oggi il progetto quindi non ha ancora ottenuto l'approvazione.

Parallelamente è in corso un aggiornamento dei costi del progetto che tenga conto dell'intervenuto aggiornamento del Prezzario Regionale al 2021, recante un aumento medio variabile dal 10 al 20% sulle varie voci.

Riservandosi di formalizzarne i risultati all'AC si ritiene che l'aumento dei costi sia incompatibile con i limiti di costo e le risorse del QTE.

**COLLESALVETTI – 33 ALLOGGI LOC. VICARELLO**

Per questo intervento CASALP aveva programmato l'avvio delle procedure di gara alla fine del 2020 con conseguente inizio lavori a metà dello stesso anno e conclusione a metà 2023.

La revisione del progetto definitivo atta ad adeguarlo alle caratteristiche ed ai requisiti ERP è stata completata in ritardo rispetto alle previsioni nel corso del 2019, a seguito di numerose richieste di modifica pervenute anche dall'Amministrazione Comunale rispetto alla stesura del progetto precedente. In particolare è stata necessaria una verifica delle superfici e dei volumi, nonostante il progetto precedente avesse già subito una sostanziale approvazione da parte del Comune. Il progetto è stato depositato nello scorso mese di Febbraio.

Nel corso di un incontro tenutosi nel mese di Giugno alla presenza delle due Amministrazioni è stata definitivamente condivisa l'opportunità che tutti gli immobili sia di proprietà del Comune di Collesalveti, unitamente ad una variazione del numero degli alloggi da attribuire alle due Amministrazioni.

Da un punto di vista tecnico l'approvazione dell'intervento è subordinata all'adozione di una variante semplificata al Piano attuativo comunale. CASALP ha predisposto nel frattempo uno schema di accordo fra le due AC inerente le modifiche di cui sopra, inviato nello scorso mese di Luglio, che per adesso non ha ancora trovato attuazione.

**LIVORNO – 16 ALLOGGI COREA – ISOLATO B**

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2021

Pagina 12



#### *CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA*

Per questo intervento CASALP aveva programmato l'avvio delle procedure di gara all'inizio del 2021 con conseguente inizio lavori a metà dello stesso anno e conclusione a fine 2022.

Nel corso delle analisi preliminari dei terreni è emersa una concentrazione di sostanze pericolose superiori ai limiti di legge per gli insediamenti residenziali. Ciò ha reso necessaria l'attivazione di una specifica procedura di caratterizzazione dei terreni che è ancora in corso. Parallelamente si sta sviluppando la progettazione definitiva dell'intervento, che manifesta alcune criticità nella copertura dei costi, dovuta anche alle problematiche sopra riscontrate. Al momento non è possibile formulare ipotesi attuative precise.

Ad oggi è stato approvato il Piano di Caratterizzazione, sono state eseguite le analisi dei terreni, ed al momento è stato completato ed approvato dalla CDS il documento di Analisi dei Rischi.

Parallelamente è stato effettuato un aggiornamento dei costi del progetto che tiene conto dell'intervenuto aggiornamento del Prezzario Regionale al 2021, recante un aumento medio variabile dal 10 al 20% sulle varie voci. Tale aggiornamento ha determinato un costo complessivo dell'opera incompatibile con le risorse del QTE. Sarà quindi necessario anche per questo intervento un confronto con l'Amministrazione Comunale per la copertura dei costi eccedenti il finanziamento.

#### LIVORNO – 78 ALLOGGI FIORENTINA – MERCATO ORTOFRUTTICOLO

Per questo intervento CASALP aveva programmato l'avvio delle procedure di gara all'inizio del 2021 con conseguente inizio lavori a metà dello stesso anno e conclusione a metà 2023.

Purtroppo anche in questo caso nel corso delle analisi finalizzate alla valutazione del Clima acustico si è riscontrato che i valori registrate su una delle strade perimetrali al lotto su cui affaccia uno dei due edifici di progetto superano i limiti previsti dal Piano di classificazione acustica del Comune di Livorno. Ciò ha reso necessaria una sostanziale revisione progettuale che ha fatto altresì emergere delle criticità nel rispetto dei parametri urbanistici del Piano particolareggiato. Al momento non è possibile formulare ipotesi attuative precise.

Ad oggi è stata completata la revisione progettuale per risolvere i succitati problemi.

Da un confronto con gli Uffici dell'AC finalizzato alla definizione di alcuni aspetti progettuali, è emersa la necessità di prevedere nella soluzione progettuale anche la realizzazione di una quota di Superficie Commerciale, onde evitare la necessità di apportare una variante al PP. La soluzione progettuale è stata attualmente definita e sarà sottoposta a breve agli Uffici comunali.

Il ritardo ed in alcuni casi l'interruzione nell'attuazione degli interventi costruttivi sta avendo dei riflessi molto negativi sull'attività della Società, in primo luogo per quanto riguarda l'impatto sui ricavi attesi a valere sulle Spese generali previste dai vari QTE. Come è noto l'incameramento di dette competenze è subordinato alle varie fasi di attuazione concreta dei Programmi, mentre il loro ritardo non ha consentito di iscrivere tali partite nei Bilanci di esercizio come in origine previsto. Ciò ha causato già a partire dall'esercizio 2021 una consistente riduzione dei ricavi con conseguente riduzione delle somme disponibili per la Manutenzione del Patrimonio. Inoltre le spese sostenute dalla Società per tutte le attività di indagine e di progettazione, che al contrario sono procedute di fatto entro i termini programmati, hanno invece gravato sui rispettivi bilanci di competenza, non trovando eguale copertura fra i ricavi.

Ma probabilmente più rilevante è l'impatto che tali ritardi rischiano di avere sul rispetto dei Cronoprogrammi approvati dai rispettivi Enti che garantiscono i finanziamenti (Stato e Regione Toscana) con potenziale rischio di una loro revoca.

Altrettanto rilevante è infine l'impatto sociale dei ritardi, rispetto alla disponibilità di nuovi alloggi sul mercato dell'ERP in un periodo di gravissima crisi economica e sociale che tutto il Paese sta attraversando.

Il mancato svolgimento delle attività progettuali e di appalto dei suddetti interventi secondo i tempi originariamente programmati, dovuto a fattori esterni alla Società, ha causato l'indisponibilità dal punto di vista economico (e conseguentemente anche finanziario) di compensi spettanti alla Società per "spese generali", tra quelli afferenti ad interventi costruttivi e quelli per manutenzioni straordinarie, per complessivi 362.000 euro circa. Anche questa riduzione, rispetto ai compensi previsti in sede di budget, ha contribuito al risultato d'esercizio negativo conseguito.

Per quanto riguarda l'attività di **Manutenzione Straordinaria**, pur essendo anch'essa connotata da una complessiva scarsità di risorse rispetto alle reali esigenze, espone una maggiore continuità operativa in ragione della ormai costante messa a disposizione da parte del LODE di risorse derivanti prevalentemente dalle vendite ex Legge 560/93. Come detto infatti i due Piano Operativi approvati dalla Regione prima nel 2019



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

*CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA*

e poi nel 2020 hanno destinato cospicue risorse al settore, che si sono aggiunte quelle statali localizzate ai sensi della Legge 80/2014.

Di seguito gli interventi realizzati, progettati, appaltati e/o in corso di esecuzione nel corso del 2021, per un valore complessivo di oltre \_ milioni di euro.

Interventi **ultimati** nel corso dell'esercizio:

Interventi finanziati ai sensi della L. 80/2014

1. LIVORNO – VIA DELLA LIVORNINA, 8  
(importo finanziato € 359.494,80)
2. LIVORNO – VIA DELLA LIVORNINA, 12  
(Importo finanziato € 438.688,17)
3. LIVORNO – VIA DELLA LIVORNINA, 14  
(Importo finanziato € 438.688,17)
4. LIVORNO, VIA GUADALAJARA, 19/25  
(importo finanziato € 537.600,00)

Interventi finanziati nell'ambito dei P.O.R. ex L.560/93.

1. CASTAGNETO C.CCI, VIA UMBERTO 1°, 43  
(importo finanziato € 331.503,78)
2. CAMPIGLIA M.MA, VIA F.LLI CERVI, 18  
(importo finanziato € 132.601,51)
3. LIVORNO – VIA MACHIAVELLI 120/122  
(importo finanziato € 225.244,98)
4. PORTO AZZURRO – VIA ZAMBELLI, 8  
(importo finanziato € 265.203,03)
5. MARCIANA MARINA, VIA PRINCIPE AMEDEO, 27  
(importo finanziato € 132.601,51)
6. LIVORNO, VIA COSTANZA, 2/12  
(importo finanziato € 368.392,46)
7. LIVORNO – PIAZZA DI VITTORIO, 8/10  
(importo finanziato € 530.406,05)

Interventi finanziati con Fondi CASA L.P.

1. LIVORNO – VIA CADUTI DI MARZABOTTO 2/6  
(importo finanziato € 44.838,78)
2. LIVORNO – VIA FRATELLI BANDIERA, 23/PARETTI, 8  
(importo finanziato € 147.282,73)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Interventi **appaltati** nel corso dell'esercizio:

Interventi finanziati con L. 80/2014

1. LIVORNO, VIA GUADALAJARA, 11/17  
(importo finanziato € 409.600,00)

Interventi finanziati con L. 560/93

1. LIVORNO – VIA DEL CORALLO, 15  
(importo finanziato € 198.579,59)
2. LIVORNO – VIA COSTANZA, 52  
(importo finanziato € 311.220,26)

intervento finanziato con DGR 646/2020

1. LIVORNO - VIA AMENDOLA, 38  
(importo finanziato € 296.431,00)

Interventi finanziati con Fondi CASA L.P.

1. ROSIGNANO M.MO – VIA FALCONE, 5  
(importo finanziato € 29.160,46)

Interventi per i quali sono state **avviate le progettazioni** nel corso dell'esercizio:

Intervento finanziato con L. 560/93

1. ROSIGNANO M.MO, VIA DEL CASTELLO, 19  
(importo finanziato € 397.804,54)

Nel corso del precedente esercizio erano stati **progettati** i seguenti interventi, di cui uno è confluito nel POR SUPERBONUS e gli altri invece non sono stati approvati dall'assemblea dei condomini:

Interventi finanziati con L. 560/93 confluiti nel POR SUPERBONUS

1. LIVORNO, VIA GOBETTI, 12  
(importo finanziato € 198.902,27)

Interventi finanziati con L. 560/93 non approvati dall'assemblea dei condomini

1. CAMPIGLIA M.MA, VIA 8 MARZO, 1/31  
(importo finanziato € 295.999,24)
2. CAMPIGLIA M.MA, VIA 8 MARZO, 33/47  
(importo finanziato € 158.156,96)

Sempre nel precedente esercizio erano state **avviate le progettazioni** dei seguenti interventi, anch'essi confluiti nel POR SUPERBONUS:

Interventi finanziati con L. 80/2014

1. LIVORNO, VIA DELLA LECCIA 17/19  
(importo finanziato € 384.000,00)

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

2. LIVORNO, VIA BOTTICELLI, 7/15

(importo finanziato € 178.592,68)

3. LIVORNO, VIA BOTTICELLI. 17/23

(importo finanziato € 136.800,00)

L'attività di **ripristino** degli alloggi sfitti resta per la Società un settore strategico in funzione della capacità che CASALP ha di mettere a disposizione dei Comuni un numero il più alto possibile di unità immobiliari da destinare alle graduatorie e all'Emergenza abitativa.

Ogni anno il numero di alloggi che si rendono disponibili rimane indicativamente costante, e questo numero è purtroppo sempre superiore alle risorse che sono rese disponibili per il loro totale ripristino. Ciò determina il crearsi di un numero di alloggi sfitti sempre in aumento per i quali la Società riesce a dare risposta solo nel corso degli esercizi seguenti.

Rispetto agli esercizi precedenti però il 2021 ha registrato una flessione rispetto all'esercizio precedente, principalmente dovuto a una concomitanza di fattori. Infatti nel corso del 2021, durante i primi mesi dell'anno, CASALP ha progressivamente esaurito le risorse dedicate all'attività di ripristino, le quali sono poi aumentate nuovamente con l'approvazione della seconda annualità dei fondi legati alla Delibera G.R.T. 648/20, avvenuta il 31/07/2021. Da considerare poi che si è registrato anche un miglioramento complessivo della qualità dei ripristini che, legandosi con gli effetti della difficoltà di reperimento del materiale a causa delle ripercussioni della crisi epidemiologica in corso, ha portato ad un incremento delle tempistiche di esecuzione che, seppur contenuto, ha inciso sul numero finale dei ripristini. Nel dettaglio CASALP ha registrato l'ultimazione dei lavori e/o alla consegna di **104 alloggi** rientrati in disponibilità nel corso dell'anno precedente. Ulteriori 159 alloggi provenienti dagli anni precedenti si sono sommati ai 224 alloggi rientrati in disponibilità nel corso dell'esercizio 2021, per un totale di 383 alloggi. Di questi **167 sono stati ripristinati e consegnati nel corso dell'anno**. Al 31/12/2021 quindi residuano **36 alloggi con i lavori in corso** e 180 in attesa dell'affidamento alle imprese per l'esecuzione dei lavori.

CASALP, come accennato in precedenza, ha sì prodotto un numero di ripristini completati inferiore all'anno precedente, ma ha parimenti impegnato un quantitativo di risorse superiore. Nel corso del 2020 sono stati complessivamente spesi € 1.725.965,83 per l'esecuzione di n. 209 ripristini, con una media pari ad € 8.258,21 spesi per intervento. Nel corso del 2021 sono invece stati spesi € 1.795.902,37 per l'esecuzione di n. 167 ripristini, con una media pari ad € 10.753,91 spesi per intervento. Questo è dovuto soprattutto alla migliorata qualità degli interventi (realizzazione di impianti di riscaldamento, sostituzione portoncini d'ingresso con analoghi di tipo blindato, ecc.), nonché, in parte, all'utilizzo di prezzi aggiornati all'anno di esecuzione.

Lo strumento utilizzato per l'individuazione dell'operatore economico è stato principalmente quello degli Accordi Quadro. Nel corso del 2021 si è proceduto all'utilizzo del primo elenco di dieci operatori economici stipulato nell'anno 2020, andandone progressivamente verso l'esaurimento della capienza economica. Per questo motivo, a partire dal mese di Agosto, è divenuto operativo un ulteriore Accordo Quadro di durata biennale, che ha qualificato 8 operatori economici. Parallelamente si è utilizzato il criterio della rotazione incarichi con i parametri stabiliti dalla Decisione n. 457 del 27/11/2020, che ha esteso il limite economico per tali incarichi a 40.000 euro e utilizzato un ribasso prefissato del -22,88% (minor ribasso presentato in sede di gara Accordo Quadro, al fine di assicurare alla Società un livello minimo di economia nell'affidamento).

#### L'UTENZA

L'anno 2021 ha indubbiamente continuato a subire il rallentamento causato dal permanere dello stato emergenziale, dando però anche impulso a nuove iniziative:

- ◆ erogazione dei contributi a sostegno dell'abitare, oggetto del bando pubblicato nel 2020, per il pagamento delle utenze domestiche elettriche dei nuclei familiari con Isee non superiore a € 8.000,00 e per il pagamento delle spese condominiali per i nuclei familiari che versano in condizioni di disagio economico, con Isee non superiore a € 16.500,00 (entrambi previa riscontrata regolarità nel pagamento del canone di locazione).

Sono stati erogati contributi per spese condominiali per € 27.621,59, soddisfacendo il totale delle n. 263 domande ammissibili al bando;

#### CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

- ◆ contrasto alle occupazioni abusive: nel secondo semestre del 2021 è entrato a regime il sistema precedentemente utilizzato nel 2020 in via sperimentale, di installazione di allarmi anti-intrusione all'ingresso di tutti alloggi sfitti. La fase sperimentale aveva visto l'installazione degli allarmi soprattutto nei quartieri particolarmente colpiti dal fenomeno delle occupazioni: Corea, Shangai e Stazione. Con l'avvio del contratto, da giugno 2021, tutti gli alloggi che si rendono sfitti, vengono allarmati.
- ◆ ripresa, dopo il lungo blocco imposto dal *lockdown* ed un considerevole periodo di tempo in cui gli utenti sono stati ricevuti esclusivamente su appuntamento, del consueto ricevimento del pubblico sia nella sede di Livorno, che negli uffici distaccati sul territorio di Piombino e Portoferraio;
- ◆ stipula della convenzione con il Comune di Livorno ed alcune associazioni di volontariato operanti sul territorio (ARCI Comitato di Livorno, Pubblica Assistenza Società Volontaria di Soccorso di Livorno, La Solidarietà e Cooperativa Sociale San Benedetto) per il progetto "Percorsi di generazione sociale e culturale a Livorno" presso il Centro Shangai;
- ◆ conclusione del tavolo di lavoro regionale sulla stesura della bozza di regolamento di utenza ed avvio di un confronto con le organizzazioni sindacali degli inquilini, che proseguirà in modo più incisivo nel 2022, per giungere all'approvazione di un testo condiviso, da parte dei Comuni.

La Società ha inoltre gettato le basi per iniziative che saranno sviluppate nel 2022 relativamente a:

- ◆ accompagnamento all'abitare, al fine di improntare l'approccio dei nuovi assegnatari alla responsabilità nella conduzione dell'alloggio medesimo, al rispetto delle regole ed alla pacifica convivenza;
- ◆ customer satisfaction.

#### INTERVENTI COSTRUTTIVI EXTRA ERP

Nel corso degli anni precedenti la Società ha realizzato tre edifici, a Livorno Via Galilei 13, Piombino Via Landi 31 e Collesalveti Via del Valico a Pisa, per complessivi 41 alloggi Extra ERP da destinare alla locazione a canone concordato, con o senza contributi di natura Statale e Regionale.

Sono stati altresì attivati due ulteriori programmi costruttivi nei Comuni di Collesalveti, Loc. Vicarello e Portoferraio, Loc. Val di Denari, rispettivamente per 33 e 10 alloggi, originariamente destinati alla vendita.

In entrambi i casi la progettazione definitiva è stata completata, ma l'ipotesi originaria di destinare gli alloggi alla vendita non è risultata più attuabile. Sono state conseguentemente ipotizzate soluzioni alternative che prevedono anche un utilizzo a fini sociali (quale ad esempio il canone concordato) con la partecipazione finanziaria delle stesse amministrazioni.

Mentre per l'intervento di Portoferraio non vi sono stati ancora degli sviluppi, per quanto riguarda l'intervento di Vicarello questo è stato inserito nel POR da finanziarsi con le risorse della Legge 560/93 approvato dal LODE Livornese nel maggio 2018. Il Piano Operativo è stato approvato dalla R.T. con Delibera n. 497 del 16/4/2019.

Le risorse assorbite dagli interventi realizzati e le anticipazioni finanziarie effettuate per i due ancora da attivare, stante la situazione generale critica a livello finanziario della Società, non consentono la programmazione di ulteriori programmi di questa tipologia.

Nuovi interventi potrebbero essere attivati esclusivamente in presenza di finanziamenti in grado di non richiedere apporti da parte della società.

E' inoltre in corso di attuazione un intervento di ristrutturazione nel Comune di Livorno, che ha ottenuto un finanziamento Regionale nell'ambito della Misura straordinaria E.

Si tratta della RISTRUTTURAZIONE della EX CASERMA LAMARMORA per la REALIZZAZIONE di 10 ALLOGGI COHOUSING e 4 RESIDENZE TEMPORANEE (Importo finanziato € 1.815.390,45).

Nel corso del 2020 hanno avuto inizio i lavori con ultimazione prevista a Luglio 2022.

#### AGENZIA PER L'AFFITTO

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

**CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA**

La Società ha proseguito l'attività volta alla dismissione degli alloggi compresi nel progetto Agenzia Affitto. Nell'anno 2021 sono stati restituiti alla proprietà n. 5 unità immobiliari, con conseguente corresponsione alla proprietà di somme richieste per le contestate condizioni manutentive in cui versavano gli alloggi riconsegnati. Come accaduto nell'anno precedente, le somme - ritenute congrue a seguito della valutazione dei tecnici della Società - sono state scomutate dai fondi rischi costituito presso questa Società al momento dell'avvio dell'Agenzia Affitto.

La Società ha inoltre continuato nella disdetta progressiva degli ulteriori rapporti locativi in essere, allo scopo di giungere alla riconsegna di altri appartamenti nell'anno 2022.

**Sintesi del bilancio (dati in Euro)**

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
<b>Ricavi</b>	13.023.439,00	14.547.850,00	13.301.019,00
<b>Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)</b>	-568.558,00	174.336,00	-88.603,00
<b>Reddito operativo (Ebit)</b>	-435.788,00	362.760,00	88.822,00
<b>Utile (perdita) d'esercizio</b>	-467.104,00	312.815,00	135.259,00
<b>Attività fisse</b>	24.714.864,00	25.545.702,00	26.785.277,00
<b>Patrimonio netto complessivo</b>	16.509.458,00	16.976.271,00	16.772.353,00
<b>Posizione finanziaria netta</b>	-259.503,00	1.349.526,00	1.278.125,00

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

**Principali dati economici**

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

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Variazione</b>
Ricavi netti	12.083.181,00	13.556.963,00	-1.473.782,00
Costi esterni	9.936.833,00	10.785.086,00	-848.253,00
<b>Valore Aggiunto</b>	2.146.348,00	2.771.877,00	-625.529,00
Costo del lavoro	2.714.906,00	2.597.541,00	117.365,00
<b>Margine Operativo Lordo</b>	-568.558,00	174.336,00	-742.894,00
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accant.	807.488,00	802.463,00	5.025,00
<b>Risultato Operativo</b>	-1.376.046,00	-628.127,00	-747.919,00
Proventi non caratteristici	940.258,00	990.887,00	-50.629,00
Proventi e oneri finanziari	-32.478,00	78.585,00	-111.063,00
<b>Risultato Ordinario</b>	-468.266,00	441.345,00	-909.611,00
Rivalutazioni e svalutazioni			
<b>Risultato prima delle imposte</b>	-468.266,00	441.345,00	-909.611,00

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2021

Pagina 18

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

<i>CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA</i>			
Imposte sul reddito	-1.162,00	128.530,00	-129.692,00
<b>Risultato netto</b>	<b>-467.104,00</b>	<b>312.815,00</b>	<b>-779.919,00</b>

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

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
ROE netto	-0,03	0,02	0,01
ROE lordo	-0,03	0,03	0,02
ROI	-0,02	0,01	0,00
ROS	-0,04	0,03	0,01

Il ROE (Return On Equity) è un indicatore di tipo reddituale, ed evidenzia la remuneratività del capitale investito proprio (risultato netto/mezzi propri).

Il ROI (Return On Investment) è un indice reddituale che contrappone l'utile operativo della gestione caratteristica al capitale investito nella gestione caratteristica, ovvero il patrimonio impiegato per lo svolgimento dell'attività tipica d'impresa (risultato operativo/capitale investito nella gestione caratteristica).

Il ROS (Return On Sales) è un indice del rapporto tra il risultato operativo e i ricavi netti: esprime quindi la profittabilità operativa dell'azienda in relazione alle vendite effettuate. Permette di analizzare i margini che provengono dal business caratteristico (risultato operativo/fatturato).

Gli indici, seppur negativi, sono allineati tendenzialmente allo zero, in quanto la Società non persegue l'obiettivo del conseguimento di utili, ma del massimo utilizzo delle risorse. Peraltro, le disposizioni normative regionali dispongono che nel caso in cui le risorse provenienti da canoni non siano interamente utilizzate, gli "eventuali residui" devono essere accantonati per futuri utilizzi sul patrimonio ERP

#### CONTROLLO DI GESTIONE PER CENTRI DI COSTO

Anche per l'anno 2021 è stato elaborato il riepilogo per centri di costo che, oltre a rendicontare la gestione dell'ERP per centri di costo relativo a ciascun Comune della Provincia (come da documentazione allegata al bilancio), rappresenta come le varie aree della società hanno generato o assorbito risorse.

<b>AMBITO DI RISULTATO</b>	<b>EURO</b>
Gestione degli alloggi ERP	-541.072
Gestione degli immobili extra-ERP	421.838
Interventi Edilizi	-171.752
Interventi di Manutenzione Straordinaria	19.702
Altri interventi di nuova Costruzione Extra-ERP	-150.586
Gestione Finanziaria	-1.383
Agenzia per l'Affitto	-27.260
Gestione degli alloggi della provincia di Livorno	-16.591
Utile d'esercizio	-467.104

#### **Principali dati patrimoniali**

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2021

Pagina 19

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

**CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA**

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

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Variazione</b>
Immobilizzazioni immateriali nette	49.157,00	17.902,00	31.255,00
Immobilizzazioni materiali nette	21.195.299,00	21.832.917,00	-637.618,00
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	55.697,00	55.697,00	0,00
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>21.300.153,00</b>	<b>21.906.516,00</b>	-606.363,00
Rimanenze di magazzino			0,00
Crediti verso Clienti	25.084.884,00	24.530.895,00	553.989,00
Altri crediti	13.722.107,00	14.187.863,00	-465.756,00
Ratei e risconti attivi	28.912,00	24.851,00	4.061,00
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>38.835.903,00</b>	<b>38.743.609,00</b>	92.294,00
Debiti verso fornitori	3.694.229,00	3.985.799,00	-291.570,00
Acconti			0,00
Debiti tributari e previdenziali	217.702,00	248.623,00	-30.921,00
Altri debiti	20.078.849,00	18.646.668,00	1.432.181,00
Ratei e risconti passivi	0,00	51.465,00	-51.465,00
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>23.990.780,00</b>	<b>22.932.555,00</b>	1.058.225,00
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>13.864.573,00</b>	<b>14.939.200,00</b>	-1.074.627,00
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.470.418,00	1.331.671,00	138.747,00
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			0,00
Altre passività a medio e lungo termine	20.355.340,00	23.470.789,00	-3.115.449,00
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>21.825.758,00</b>	<b>24.802.460,00</b>	-2.976.702,00
<b>Capitale investito</b>	<b>16.768.961,00</b>	<b>15.626.745,00</b>	1.142.216,00
Patrimonio netto	-16.509.458,00	-16.976.271,00	466.813,00
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	-1.275.205,00	-1.475.750,00	200.545,00
Posizione finanziaria netta a breve termine	1.015.702,00	2.825.276,00	-1.809.574,00
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>-16.768.961,00</b>	<b>-15.626.745,00</b>	-1.142.216,00

Dallo stato patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale della società come capacità di sostenere investimenti duraturi senza dover ricorrere ulteriormente all'indebitamento verso terzi.

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Margine primario di struttura	-7.351.720,00	-7.781.665,00

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

<i>CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA</i>		
Quoziente primario di struttura	0,69	0,69
Margine secondario di struttura	15.804.940,00	18.552.242,00
Quoziente secondario di struttura	1,66	1,75

Anche questi indici confermano la solidità patrimoniale della Società, infatti la negatività del margine primario (capitale proprio<immobilizzazioni) è corretto dal margine secondario che indica che la differenza è coperta da un indebitamento a scadenza adeguata rispetto ai tempi di disinvestimento delle immobilizzazioni.

### Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2021, era la seguente (in Euro):

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Depositi bancari	1.200.334,00	3.004.126,00	-1.803.792,00
Denaro e altri valori in cassa			
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>1.200.334,00</b>	<b>3.004.126,00</b>	<b>-1.803.792,00</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	184.632,00	178.850,00	5.782,00
Crediti finanziari			
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>184.632,00</b>	<b>178.850,00</b>	<b>5.782,00</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>1.015.702,00</b>	<b>2.825.276,00</b>	<b>-1.809.574,00</b>
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	1.330.902,00	1.531.447,00	-200.545,00
Crediti finanziari	-55.697,00	-55.697,00	0,00
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>-1.275.205,00</b>	<b>-1.475.750,00</b>	<b>200.545,00</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>-259.503,00</b>	<b>1.349.526,00</b>	<b>-1.609.029,00</b>



*CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA*

Dallo schema sopra esposto si evince un netto decremento della posizione finanziaria netta ad opera di una consistente riduzione delle giacenze di cassa. Questo è dovuto sicuramente alla gestione operativa dei finanziamenti e contributi comunali relativi agli interventi di manutenzione straordinaria che spesso costringono l'azienda ad anticipare ai fornitori delle importanti somme che saranno reintegrate in momenti successivi alla rendicontazione dei lavori effettuati, ma anche al pagamento dei debiti nei confronti della Regione allo scopo di poter reimpiegare le somme nel circuito ERP degli interventi da programmare. Tali pagamenti sono evidenziati nella nota integrativa. Questo costringerà l'azienda a porre particolare attenzione al monitoraggio della gestione dei flussi cassa per evitare una eventuale crisi di liquidità.

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

	31/12/2021	31/12/2020
Liquidità primaria	1,62	1,77
Liquidità secondaria	1,62	1,77
Indebitamento	2,80	2,82
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,56	1,69

L'indice di liquidità primaria è pari a 1,62. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,62. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento rimane costante è pari a 2,80.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,56, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. I mezzi propri unitamente ai debiti consolidati sono da considerarsi di ammontare appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

#### **Informazioni attinenti all'ambiente e al personale**

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

##### **Personale**

In attuazione dell'art.16 della legge 7 agosto 2015, n. 124 "Deleghe al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche" (cd. legge Madia) è stato emanato il decreto legislativo 19 agosto 2016, n.175 "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica".

La disciplina in tema di politiche di gestione del personale delle società a controllo pubblico è ora contenuta nell'art. 19 del citato Testo Unico che al comma 5 statuisce che "Le amministrazioni pubbliche socie fissano, con propri provvedimenti, obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale, delle società controllate, anche attraverso il contenimento degli oneri contrattuali e delle assunzioni di personale e tenuto conto di quanto stabilito all'articolo 25, ovvero delle eventuali disposizioni che stabiliscono, a loro carico divieti o limitazioni alle assunzioni di personale".

Lo stesso art. 19 al comma 6 prevede che "le società a controllo pubblico garantiscono il concreto perseguimento degli obiettivi di cui al comma 5 tramite propri provvedimenti da recepire, ove possibile, nel caso del contenimento degli oneri contrattuali, in sede di contrattazione di secondo livello".

L'evoluzione normativa che ha introdotto per tutte le società controllate limiti, non già di mera riduzione delle spese di personale, ma di contenimento della più ampia categoria delle spese di funzionamento da attuarsi mediante provvedimenti deliberati dalle amministrazioni pubbliche controllanti. Di conseguenza il LODE Livornese, al fine di definire gli obiettivi di razionalizzazione e di contenimento dei costi di funzionamento della Società, ha dato all'Azienda un "primo obiettivo", "a carattere generale" consistente nel raggiungimento di

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

#### *CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA*

un'incidenza delle Spese di Funzionamento sul Costo della Produzione pari o inferiore a 44,46, all'interno del quale rapporto la spesa del personale risulta essere un elemento di notevole incidenza.

In particolare (rif.to comma 557 quater L. 296/2006) è stato assunto quale parametro di riferimento nell'ambito della programmazione dei fabbisogni di personale, il contenimento delle spese di personale con riferimento al valore medio del triennio precedente alla data di entrata in vigore della disposizione (cioè gli anni 2011/2012/2013) a cui si aggiungono gli incrementi derivanti dalle dinamiche contrattuali nazionali.

Da un'analisi storica delle spese per il per

sonale si rileva che le stesse, per il triennio di riferimento, risultano:

esercizio 2011	€ 2.949.101
esercizio 2012	€ 2.616.763
esercizio 2013	€ 2.449.969

per una media quindi annuale di € 2.671.944 alla quale, aggiunti gli incrementi derivanti dalle citate dinamiche contrattuali, che ammontano ad € 179.249,11, determinano un importo pari ad € 2.851.193,11 che viene assunto come riferimento nella valutazione della riduzione delle spese di personale.

Le SPESE DEL PERSONALE, Punto 9) Voce B dei Costi della produzione, al netto degli oneri per rinnovi contrattuali, ammontano ad € 2.535.656,89 e quindi rispettose del limite suddetto.

Nel corso del 2021 l'Azienda ha attuato le seguenti politiche del personale:

1. Dal 19/04/2021 assunzione a tempo indeterminato di un dipendente di Area A, Livello A3, profilo di Ingegnere addetto alla progettazione di impianti termoidraulici ed elettrici a copertura del posto che si è reso vacante a seguito delle dimissioni rassegnate, a far data dal 11/01/2021, dall'unico ingegnere impiantista in servizio presso la Società, nonché vincitore della selezione bandita nel 2019.
2. Dal 01/06/2021 assunzione a tempo determinato, per un periodo di due anni con possibilità di trasformazione a tempo indeterminato, di un dipendente di Area A, Livello A3 ad indirizzo giuridico/amministrativo al fine di potenziare l'attività di contrasto al fenomeno della morosità tramite un forte impulso all'attività di gestione di recupero dei crediti e degli immobili, nonché con l'estensione dell'accordo operativo per la gestione dei procedimenti di decadenza a tutti i comuni della provincia.
3. Dal 01/12/2021 assunzione a tempo indeterminato di n. 1 dipendente di Area B, Livello B3 CCNL Federcasa – Indirizzo Contabile, destinato al Servizio Relazioni al fine di ampliarne le capacità operative, come previsto dal presente Piano d'Impresa;
4. Dal 01/12/2021 assunzione a tempo indeterminato di n. 1 dipendente di Area B, Livello B3 CCNL Federcasa – Indirizzo Contabile, destinato al Servizio Contabilità Sistemi Informativi, nello specifico all'ufficio Contabilità, al fine di potenziare lo stesso a seguito della trasformazione del rapporto di lavoro da tempo pieno a tempo parziale al 50% di una dipendente del servizio per motivi di salute.
5. Dal 01/12/2021 assunzione a tempo indeterminato di n. 1 dipendente di Area B, Livello B3 CCNL Federcasa – Indirizzo Tecnico, destinato al Servizio Manutenzione Ordinaria al fine di svolgere le attività più operative legate al progetto per l'efficientamento energetico e per la riqualificazione del patrimonio, ma anche alle altre attività dell'ufficio al fine di migliorarne l'efficienza.
6. Procedure di progressione interna al fine di attuare la configurazione prevista dall'atto di indirizzo in materia di Piano Occupazionale e di riorganizzare i servizi.

#### **Ambiente**

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

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

#### **Investimenti**

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2021

Pagina 23

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

<b>Immobilizzazioni</b>	<b>Acquisizioni dell'esercizio</b>
Terreni e fabbricati	<b>142.197,00</b>
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	-12.379,00
Altri beni	25.911,00

**Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile**

La Società non possiede strumenti finanziari.

**Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi del decreto legge n. 185/2008**

La vostra società si è avvalsa della rivalutazione facoltativa dei beni d'impresa di cui alla legge n. 342/2000.

La rivalutazione è stata eseguita in seguito alla perizia di stima effettuata sul patrimonio della Società in data 15/04/2004 per la determinazione del più probabile valore di mercato degli stessi ai sensi della Legge 2/2009.

La stima è stata condotta sulla base delle risultanze di sopralluoghi diretti presso tutti gli immobili (anche con accesso interno), di apposita indagine di mercato immobiliare e dell'analisi dell'andamento delle quotazioni immobiliari. Per ogni dettaglio in merito si rimanda alla perizia giurata di stima.

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.

**Attestazione ai sensi del comma 3 art. 16 D.Lgs 175/2016**

L'art. 5 comma 1 lett. b) del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei contratti pubblici" individua, tra le condizioni di non applicazione del codice medesimo, il fatto che oltre l'80 per cento delle attività della persona giuridica controllata sia effettuata nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dall'amministrazione aggiudicatrice controllante o da altre persone giuridiche controllate dall'amministrazione aggiudicatrice o da un ente aggiudicatore.

L'art. 16 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2016, n.175 "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica" statuisce che gli statuti delle società *in house* debbano prevedere che oltre l'ottanta per cento del loro fatturato sia effettuato nello svolgimento dei compiti a esse affidati dall'ente pubblico o dagli enti pubblici soci.

Il comma 3-bis prevede poi che "la produzione ulteriore rispetto al limite di fatturato di cui al comma 3, che può essere rivolta anche a finalità diverse, è consentita solo a condizione che la stessa permetta di conseguire economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della società".

L'articolo 5 dello Statuto Societario – per come modificato – prevede che "nel rispetto del comma 3 dell'art. 16 del D. Lgs. 175/2016 la Società rivolgerà la propria attività principalmente nei confronti dei Comuni Soci e garantirà che oltre l'ottanta per cento del proprio fatturato sia effettuato nello svolgimento dei compiti affidati dai comuni stessi e che la produzione ulteriore rispetto al suddetto limite consenta economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della Società".

Dati di riferimento: **(Canoni Non Erp + Canoni Agenzia Affitto) / Valore della Produzione**

Dati di riferimento: (715.673,16 Euro+142.727,08 Euro+59.743,48 Euro+198.516,20 Euro) / 13.023.439 Euro = 8,57 %

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

*CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA*

**Il Parametro previsto dalla normativa risulta rispettato.**

**Attestazione ai sensi del comma 5 art. 19 D.Lgs 175/2016**

L'art 19 c.5 del Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica prevede che "le amministrazioni pubbliche fissano, con propri provvedimenti, obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale, delle società controllate, anche attraverso il contenimento degli oneri contrattuali e delle assunzioni di personale e tenuto conto di quanto stabilito all'articolo 25, ovvero delle eventuali disposizioni che stabiliscono, a loro carico, divieti o limitazioni alle assunzioni di personale".

La Conferenza dei Sindaci del LODE livornese ha approvato in data 21 Febbraio 2018 l'Atto di Indirizzo in materia di obiettivi specifici sul complesso delle spese di funzionamento di Casalp per il biennio 2018/19.

Con tale atto il LODE al fine di definire gli obiettivi di razionalizzazione e di contenimento dei costi di funzionamento della Società, ha dato all'Azienda un "primo obiettivo", "a carattere generale" consistente nel raggiungimento di un'incidenza delle Spese di Funzionamento sul Costo della Produzione pari o inferiore, nel 2019, al 50,83% .

L'obiettivo 2019 viene traguardato nel raggiungimento di valore pari o inferiore a 50,83% nel rapporto tra spese di funzionamento e costi della produzione, valore che a sua volta è stato individuato nella media riferita al biennio 2014/2015. E così anche nel 2020.

Per quanto riguarda il 2021, pur mantenendo la stessa impostazione delle annualità precedenti, il LODE ha ritenuto opportuno apportare una modifica all'indicatore eliminando al numeratore ed al denominatore l'elemento di costo riguardante il canone concessorio. Secondo tale modello di calcolo, per i cui dettagli si fa riferimento alla proposta approvata dal LODE in data 06/05/2021, l'indicatore che prende a riferimento i valori dell'ultimo bilancio formalmente approvato (Bilancio d'esercizio 2019) risulta pari a 48,46. L'indicatore calcolato con i dati del bilancio d'esercizio 2021 dovrà quindi attestarsi al di sotto di tale soglia.

Rapporto : **Spese di Funzionamento / Costo di Produzione**

Rapporto : 4.434.252,35 / 9.464.140,36 = **46,85%**

Risulta pertanto rispettato l'obiettivo 2021.

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

Presidente del Consiglio di amministrazione

ARCH. MARCELLO CANOVARO

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

**RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE  
AI SENSI DELL' ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010,  
N.39**

Agli Azionisti di  
Casa Livorno e Provincia S.p.A.

**RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO**

**Giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Casa Livorno e Provincia S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

**Elementi alla base del giudizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

**Richiamo d'informativa**

La Società presenta, al 31 dicembre 2021, crediti relativi a canoni e servizi ancora da riscuotere per € 32.332.310; tale importo è stato opportunamente rettificato della bollettazione non riscossa e relativa al mese di dicembre 2021, non considerata tra le morosità fino al 31 gennaio 2022. Dell'importo

complessivo, € 7.803.641, sono riferiti a posizioni antecedenti l'anno 2012 e tutt'ora da incassare.

La Società ha provveduto, al 31 dicembre 2021, ad accantonare al fondo svalutazione crediti € 1.868.294 (di cui € 468.355 mediante giroconto da fondo canoni sanzionatori e da fondo su contenziosi legali poiché venuti meno i presupposti che avevano determinato la necessità dell'accantonamento). Il fondo svalutazione crediti pertanto risulta costituito, al 31.12.21, per € 17.512.947; gli utilizzi dell'esercizio a rettifica di posizioni considerate inesigibili, assommavano a € 145.818.

Altro aspetto da evidenziare è quanto riportato in Relazione sulla Gestione nel paragrafo relativo ai Principali dati patrimoniali:

*“si evince un netto decremento della posizione finanziaria netta ad opera di una consistente riduzione delle giacenze di cassa. Questo è dovuto sicuramente alla gestione operativa dei finanziamenti e contributi comunali relativi agli interventi di manutenzione straordinaria che spesso costringono l'azienda ad anticipare ai fornitori delle importanti somme che saranno reintegrate in momenti successivi alla rendicontazione dei lavori effettuati, ma anche al pagamento dei debiti nei confronti della Regione allo scopo di poter reimpiegare le somme nel circuito ERP degli interventi da programmare. Tali pagamenti sono evidenziati nella nota integrativa. Questo costringerà l'azienda a porre particolare attenzione al monitoraggio della gestione dei flussi cassa per evitare una eventuale crisi di liquidità.”*

Il nostro giudizio non è espresso con rilievi in relazione a tali aspetti.

#### **Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio**

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità

aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

#### **Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio**

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

#### **RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI**

##### **Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10**

Gli amministratori della Casa Livorno e Provincia S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Casa Livorno e Provincia S.p.A. al 31 dicembre 2021, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Casa Livorno e Provincia S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Casa Livorno e Provincia S.p.A. al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Firenze, 5 Luglio 2022

Baker Tilly Revisa S.p.A.

Lucia Caciagli  
Socio Procuratore

## **Casalp S.p.A.**

Sede legale in Viale Ippolito Nievo 59/61  
Codice Fiscale 01461610493- Partita IVA 01461610493  
Capitale Sociale 6.000.000,00 Euro i.v.

### **RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI SUL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2021**

#### **Premessa**

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, ha svolto le funzioni previste dall'art. 2403 c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

#### **Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.**

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle Assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dagli Amministratori, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, in particolare sul perdurare degli impatti prodotti dall'emergenza sanitaria Covid-19 e sui fattori di rischio e sulle incertezze significative relative alla continuità aziendale, sui piani aziendali predisposti per far fronte a tali rischi e incertezze, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo riteniamo opportuno segnalare la mancanza del Dirigente Amministrativo nonché del Direttore Generale figure queste ricoperte da persona collocata a riposo. La società si è comunque attivata per la selezione del Dirigente Amministrativo, attraverso una selezione pubblica.

Non sono pervenute denunce dai Soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio Sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Nel corso del 2021 la società ha proseguito nel monitoraggio trimestrale attraverso la verifica dei flussi di cassa che Le ha permesso di avere un controllo puntuale dei flussi finanziari.

Come già sottolineato nelle relazioni relative agli anni precedenti, in merito al problema della morosità, il Collegio, che ha sempre costantemente sottolineato la criticità del fenomeno, prende atto che è proseguita l'attività di recupero della morosità, anche attraverso la stipula degli accordi sulle scadenze. Nonostante che al momento le iniziative intraprese non stiano dando i risultati in linea con quelli attesi, anche a causa degli effetti inevitabili indotti dalla situazione epidemiologica e dall'instabilità mondiale, il Collegio auspica che, anche con opportuni aggiustamenti e modifiche procedurali, la strada intrapresa sia portata avanti, ritenendo tale procedimento un valido strumento per contrastare il fenomeno della morosità.

Il Collegio auspica inoltre che possa essere definita la dinamica tra Soci e Società inerente alla problematica della morosità sociale, che sostanzialmente può essere considerata vera e propria inesigibilità.

Il Collegio nel corso del 2021 ha costantemente monitorato l'andamento della verifica da parte della Corte dei Conti relativa alle morosità degli anni pregressi al 2016, verifica che è proseguita anche con la richiesta di nuove informazioni in merito al sistema degli incentivi retributivi del personale dipendente ed al momento non risultano pervenuti rilievi a carico della società.

#### **Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

La revisione legale è affidata alla società Baker Tilly Revisa S.p.A., che ha predisposto, in data 05 luglio 2022 la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39. Tale relazione non evidenzia rilievi per deviazioni significative o giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio e pertanto il giudizio rilasciato è positivo, con un richiamo di informativa sui crediti e sulla variazione della posizione finanziaria netta.

Il consiglio di amministrazione, a seguito di suggerimento del Comitato Tecnico, ha mantenuto il metodo storico per la determinazione dell'accantonamento sulle morosità.

La società chiude con un risultato negativo di euro 467.104,00.

Il Collegio segnala che il bilancio della società incorpora un fondo svalutazione crediti di euro 17.512.947,00 a protezione del patrimonio sociale.

In merito alla causa con l'INPS, il Collegio prende atto della definizione parziale della causa pendente a favore di Casalp. Per questo motivo il consiglio di amministrazione ha adeguato la quota prudenzialmente accantonata a fondo rischi negli esercizi precedenti.

Il Collegio Sindacale ha costantemente monitorato la situazione finanziaria, evidenziando che nel corso dell'esercizio si è ridotta la consistenza di cassa, passata da euro 3.004.126 ad euro 1.200.334, con motivazioni descritte in Nota Integrativa e nel Rendiconto Finanziario.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

Gli amministratori hanno redatto la Relazione sulla Gestione che, a giudizio della Società di Revisione, è coerente con il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Gli amministratori hanno redatto anche la Relazione sul Governo Societario, prescritta dalla Legge Madia. I risultati dell'attività di monitoraggio, condotta in funzione degli adempimenti prescritti ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 175/2016, sono stati ben illustrati dall'organo amministrativo che, in maniera condivisibile, ha ritenuto che il rischio di crisi aziendale, sia finanziaria che economica, relativo alla società sia al momento da escludere.

#### **Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività svolta, il Collegio propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, così come redatto dagli Amministratori.

Il Collegio concorda con la proposta di trattamento del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori.

Si approva all'unanimità.

Livorno, 06 Luglio 2022

Il Collegio Sindacale

Michela Morelli (Presidente)

Andrea Bonuccelli (Sindaco effettivo)

Simone Morfini (Sindaco effettivo)

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

# **RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO**

**Contenete programma di valutazione del rischio di crisi aziendale  
(ai sensi dell'art.6, comma 4, d.lgs. 175/2016)**

**Anno 2021**

*Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 01/07/2022*

*Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno*

---

## Sommario

<b>1 PROLOGO</b>	<b>3</b>
<i>premessa</i>	3
<i>Introduzione</i>	3
<b>2 NASCITA ED EVOLUZIONE DELLA SOCIETÀ PER LA CASA</b>	<b>5</b>
<i>Origine.</i>	5
<b>3 IL NUOVO SISTEMA PROVINCIALE.</b>	<b>7</b>
3.1 <i>La compagine societaria.</i>	7
3.2 <i>Il Lode Livornese</i>	9
<b>4 IL NUOVO SISTEMA REGIONALE</b>	<b>12</b>
<b>5 IL GOVERNO SOCIETARIO</b>	<b>15</b>
5.1 <i>Descrizione della governance societaria</i>	15
5.2 <i>Relazioni operative con enti pubblici soci</i>	16
5.3 <i>Strumenti di Governance e Controllo adottati</i>	16
5.4 <i>Strumenti di programmazione e Controllo</i>	18
<b>6 PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE</b>	<b>20</b>
6.1 <i>Definizioni</i>	20
6.2 <i>Modello di valutazione del rischio</i>	21
6.3 <i>Monitoraggio periodico</i>	28
<b>7 RELAZIONE SUL MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE</b>	<b>29</b>

Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno

## 1 PROLOGO

L'art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2016, n. 175 "*Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica*" prevede, in tema di principi fondamentali sull'organizzazione e sulla gestione delle società a controllo pubblico, che queste ultime predispongano specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e ne informino l'assemblea nell'ambito di una specifica relazione.

A tale proposito il comma 4 espressamente statuisce che le società controllate predispongono annualmente, a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicano contestualmente al bilancio d'esercizio, la *Relazione sul Governo Societario*.

In via preliminare rispetto al contenuto specifico della *Relazione*, viene dedicata la parte iniziale ad una seppur breve descrizione diacronica dello sviluppo societario aziendale in ciò ravvisando uno strumento utile anche per meglio capire dimensioni, caratteristiche e complessità dell'attività svolta. Attività inserita in un sistema socio-economico di riferimento ed in un sistema di "aziende casa" di ogni provincia della Regione.

### PREMESSA

Coerentemente all'approccio metodologico di cui sopra il documento andrà sviluppandosi sui seguenti macro contenuti:

1. una parte descrittiva sulla *nascita e l'evoluzione identitaria e societaria* del governo del sistema delle politiche abitative nel territorio: la Società Anonima Cooperativa per le Case popolari, l'Istituto Autonomo per le Case Popolari, l'Azienda Territoriale Edilizia Residenziale;
2. una parte descrittiva sulla nascita di un *nuovo sistema "provinciale"* centrato su Casalp SpA - azienda pubblica e Livello Ottimale Di Esercizio - Conferenza dei Sindaci;
3. una parte descrittivo-comparativa con il *sistema regionale* delle 11 Aziende Pubbliche per la Casa;
4. Attuazione del Decreto Legislativo 19 agosto 2016, n. 175 "*Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica*": il nuovo Statuto; il controllo analogo congiunto; l'Atto di indirizzo in materia di obiettivi specifici sul complesso delle spese di funzionamento;
5. Una parte analitico-descrittiva sul *governo societario*: *governance* societaria; relazioni operative con enti pubblici soci; strumenti di *governance* e controlli adottati; strumenti di programmazione e controllo aziendale; programmi di valutazione del rischio aziendale; rendicontazione dei risultati conseguiti in merito alle direttive ricevute dagli enti soci

### INTRODUZIONE

Casa Livorno e Provincia (Casalp) S.p.A. è una società per azioni a capitale totalmente pubblico costituita nel 2004 dai 19 Comuni della Provincia di Livorno per assolvere alle funzioni previste dalla Legge Regione Toscana 3 novembre 1998, n.77 "*Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica*".

Le funzioni si sostanziano, in linea generale, nell'erogazione di servizi rivolti al settore abitativo prioritariamente all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) consistenti nelle seguenti macro attività: gestione amministrativa, manutenzione e recupero del patrimonio ERP; acquisizione o realizzazione di nuovo patrimonio di ERP.

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

*Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno*

---

Le altre attività caratteristiche dell'Azienda sono rappresentate da: amministrazione dei servizi condominiali; gestione tecnico amministrativa del patrimonio non ERP di proprietà della società; gestione dell'Agenzia per l'Affitto; nuove realizzazioni immobiliari per conto proprio.



## **2 NASCITA ED EVOLUZIONE DELLA SOCIETÀ PER LA CASA**

### **ORIGINE.**

La tradizione di solidarietà, che da sempre contraddistingue questo territorio, condusse Livorno, all'inizio del Novecento, ad essere tra le prime città italiane a beneficiare della costituzione di una *Società Anonima Cooperativa per le Case popolari*.

Alla riunione del 6 settembre 1905, nella sala maggiore del palazzo comunale, viene fatto risalire l'atto costitutivo della Società. In quell'occasione, infatti, si diede vita allo statuto dell'ente che andava a sostituire il Comitato per l'edilizia pubblica.

Nel settembre del 1907, la Società acquistò una vasta estensione di terreni nelle vicinanze del viale dei Condotti Vecchi, nella zona dove contemporaneamente stava sorgendo la nuova stazione centrale. La Società, che intanto si era trasformata in *Istituto Autonomo per le Case Popolari* consegnò le prime case, nel quartiere Stazione, all'inizio del 1912.

Queste le tappe più significative della secolare storia delle case popolari:

**1911-1930** Furono realizzati gli interventi nell'area della nuova stazione centrale, contestualmente allo sviluppo urbanistico di questa area, L'Istituto costruì le "case per ferrovieri" a partire dal 13 settembre del 1909, alla fine degli anni '20 gli appartamenti realizzati erano 482 in tutto, per un numero complessivo di 3714 vani. All'inizio del '900 una buona attività di edilizia popolare, realizzata non dallo Stato ma dalle industrie siderurgiche e minerarie della zona e rivolta in maniera prioritaria alle classi operaie, si sviluppò all'isola d'Elba ed a Piombino.

**1930-1944** Si verificò una forte espansione dell'attività dell'Istituto, conseguente alla realizzazione del piano regolatore che configurava forti sventramenti nel vecchio centro della città. L'Istituto acquistò vaste aree nella zona di Barriera Garibaldi, via Filzi e della Stazione da destinare alla costruzione di alloggi per la popolazione allontanata dal "Pentagono del Buontalenti". Tra il 1930 ed il 1943, l'Istituto realizzò 1846 appartamenti.

**1945-1962** Il periodo della ricostruzione. Livorno e la Provincia uscirono dalla guerra con le ossa rotte, i 2/3 delle case popolari risultarono gravemente danneggiate o addirittura distrutte. Pur navigando in mezzo ad un mare di difficoltà, l'Istituto risultò essere il vero motore propulsore della ricostruzione cittadina e provinciale. Negli anni 50 sorsero i quartieri Sorgenti, ad opera dell'Ina-Casa (1951-1955) per 325 appartamenti, Coteto e Colline. L'intervento più riuscito fu rappresentato dal quartiere coordinato ed "autosufficiente" della Rosa. Il progetto originario del 1958 seguì l'espansione urbanistica di Livorno verso l'Ardenza. Questa localizzazione fu preceduta in città da un serrato confronto circa la direttrice di espansione residenziale che, inizialmente, era indirizzata verso Pian di Rota.

La ricostruzione riguardò anche il territorio provinciale: Cecina, Donoratico, Castagneto Carducci, Piombino e l'Isola d'Elba (via Carducci, via Buozzi e la zona della "Bricchetteria" e della Sghinghetta), che rientrarono nei piani dell'Ina-Casa e poi, in un secondo momento, della Gescal. Fino ad allora nella "provincia" erano state realizzate principalmente costruzioni per gli operai con il sostegno delle aziende interessate, soprattutto a Piombino ed a Portoferraio.

**1963-1980** L'introduzione dei "Peep" rappresentò una sorta di spartiacque fra una strategia urbanistica che vedeva l'Istituto come unico vero protagonista del processo edilizio pubblico e l'inizio del coinvolgimento, nella progettazione e gestione del settore abitativo, di soggetti esterni quali le cooperative e le imprese.

**1981-1990** Furono anni contraddistinti dalla ricerca di nuove aree dove edificare: la Leccia, Limoncino e Valle Benedetta. La Leccia fu la principale area nella quale si sviluppò l'impegno per

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

*Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno*

l'edilizia sociale, ma emersero anche le nuove criticità rappresentate dai quartieri della periferia nord. La condizione abitativa era profondamente mutata, ciò imponeva una profonda innovazione di sistema. Furono avviati i primi piani di riqualificazione e recupero immobiliare, operazioni che coinvolsero sia la città di Livorno che la provincia, in particolare il comune di Castagneto Carducci.

**1986** L'Istituto Autonomo Case Popolari, con la legge regionale numero 46 viene riconfigurato come *Azienda Territoriale Edilizia Residenziale (Ater)*.

**1990-2004** Questo periodo è contraddistinto, a Livorno, dai contratti di quartiere di Shangay e Corea. Due progetti articolati che non puntavano solo a dare una casa, ma anche offrire servizi nei quartieri, in maniera tale da migliorare la qualità della vita dei cittadini. Nuove costruzioni vengono realizzate anche in Provincia: Cecina, Vada e Piombino (Calamoresca e Montemazzano), una parte delle quali vengono destinate alle giovani coppie.

**2004** Il nuovo secolo si è aperto con una trasformazione completa dell'edilizia sociale pubblica. Chiusa l'epoca dell'Ater, il 1° aprile 2004, è nato il nuovo soggetto gestore Casalp (Casa Livorno e Provincia).

### **3 IL NUOVO SISTEMA PROVINCIALE.**

L'anno 2004 e il giorno 19 del mese di Marzo, con rogito del Notaio Cocchini e con effetti utili ed onerosi decorrenti dal 1 Aprile 2004 è stata costituita tra i venti Comuni della Provincia di Livorno una società per azioni sotto la denominazione "Casa e Livorno e Provincia S.p.A" (Casalp SpA). La società, con durata stabilita fino al 31 dicembre 2030, ha per oggetto lo svolgimento delle seguenti attività:

1. interventi di recupero, manutenzione, gestione amministrativa del patrimonio destinato all'ERP già in proprietà dei comuni e del patrimonio loro attribuito ai sensi dell'art.3, primo comma, LRT 3 novembre 1998 n.77 secondo i contratti di servizio;
2. interventi collegati alle funzioni individuate all'art. 4, primo comma, della LRT 3 novembre 1998 n. 77 sulla base dei contratti di servizio;
3. interventi di recupero e ristrutturazione urbanistica, attuati in via diretta o attraverso la partecipazione a Società di Trasformazione Urbana, costituite ai sensi dell'art.120 del D. Lgs. 267/2000, per l'attuazione dei piani attuativi e di recupero, e di altri programmi di intervento edilizio comunque denominati, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dei comuni associati, dei singoli comuni, ovvero di altri soggetti pubblici e privati;
4. progettazione, finanziamento, acquisizione, cessione, realizzazione, ristrutturazione, manutenzione e gestione di immobili destinati ad edilizia residenziale e non, anche convenzionata, per conto dei comuni associati, di altri soggetti pubblici e privati, di cooperative edilizie o anche in proprio, nonché di alloggi destinati al mercato delle locazioni sulla base delle leggi vigenti per conto proprio o di terzi soggetti pubblici o privati;
5. acquisizione, cessione per conto dei comuni, realizzazione, gestione e amministrazione ordinaria e straordinaria, del nuovo patrimonio edilizio, abitativo e non, proprio dei comuni associati ovvero della società e di altri soggetti, pubblici e privati, secondo appositi contratti di servizio o negozi di natura privatistica;
6. manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio proprio, di quello conferito in gestione da altri soggetti e di quello realizzato o, comunque acquisiti direttamente o in favore di altri soggetti pubblici e privati;
7. interventi di trasformazione urbana, comprensivi della progettazione, del finanziamento, del reperimento di risorse pubbliche e private e di altre iniziative strumentali alla realizzazione degli obiettivi individuati, in favore dei Comuni associati od altri soggetti pubblici e privati, anche mediante la costituzione o la partecipazione ad altre società;
8. interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare, abitativo e non, dei comuni soci, anche mediante la costituzione e/o la partecipazione, maggioritaria e/o minoritaria, a società di scopo, la costituzione di fondi immobiliari aperti e chiusi ed ogni altra forma prevista dalle leggi;

#### **3.1 LA COMPAGINE SOCIETARIA.**

Oggi la compagine sociale di Casalp S.p.A. è rappresentata dai 19 Comuni della Provincia di Livorno. Il capitale sociale, pari ad euro 6.000.000,00, interamente versato, è stato sottoscritto in base alle quote di seguito elencate per un numero complessivo di 1.000.200 azioni:

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.  
Codice fiscale: 01461610493

Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno

Comune	Percentuale di partecipazione al capitale sociale	Numero Azioni
Livorno	74,04%	740.600
Bibbona	0,54%	5.400
Campiglia Marittima	0,79%	7.900
Campo nell'Elba	0,11%	1.100
Capoliveri	0,42%	4.200
Capraia Isola	0,12%	1.200
Castagneto Calducci	0,67%	6.700
Cecina	3,04%	30.400
Collesalveti	1,28%	12.800
Marciana	0,04%	400
Marciana Marina	0,14%	1.400
Piombino	9,20%	92.000
Porto Azzurro	0,67%	6.700
Portoferraio	4,92%	49.200
Rio	0,60%	6.000
Rosignano Marittimo	2,68%	26.800
San Vincenzo	0,14%	1.400
Sassetta	0,15%	1.500
Suvereto	0,45%	4.500
<b>Totale</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.000.200</b>

Si tratta di una società per azioni a totale capitale pubblico, che è preposta, con specifico *contratto di servizio*, alla gestione e manutenzione degli edifici. La L.R.T. n.77 del 1998 prevedeva la novità del passaggio della proprietà degli immobili destinati a Edilizia Residenziale Pubblica dalle ATER ai Comuni competenti per territorio: la proprietà degli immobili è dunque passata ai 19 Comuni

della Provincia di Livorno che hanno individuato nel LODE (Livello Ottimale di Esercizio) la loro struttura operativa comune.

### **3.2 IL LODE LIVORNESE**

La Legge Regionale Toscana 3 novembre 1998, n.77 "Riordino delle competenze in materia di Edilizia Residenziale Pubblica" ha individuato i comuni quali i principali attori per la messa in opera delle politiche della casa, al fine di favorire la gestione unitaria ed efficiente e la riqualificazione del patrimonio, l'ottimizzazione delle risorse finanziarie disponibili, anche attraverso una razionalizzazione dei modelli organizzativi, il miglioramento della qualità generale degli insediamenti urbani.

L'art. 3 della medesima legge ha attribuito in proprietà ai Comuni il patrimonio immobiliare delle ATER.

Sono state conferite ai Comuni tutte le funzioni non espressamente riservate alla Regione e tra queste in particolare:

- il rilevamento, secondo le procedure stabilite dalla Regione, del fabbisogno abitativo;
- l'attuazione degli interventi idonei a soddisfare i fabbisogni rilevati;
- l'individuazione degli operatori incaricati della realizzazione degli interventi e la ripartizione dei finanziamenti;
- l'accertamento dei requisiti soggettivi per l'accesso ai finanziamenti di ERP;
- l'accertamento dei requisiti oggettivi degli interventi;
- la vigilanza sulla gestione amministrativo-finanziaria delle cooperative edilizie comunque fruente di contributi pubblici;
- l'autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio realizzato dalle cooperative a proprietà indivisa;
- l'autorizzazione alla cessione anticipata degli alloggi di ERP;
- la formazione e gestione dei bandi di assegnazione;
- La formazione e approvazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi;
- la promozione della mobilità degli assegnatari;
- la determinazione in ordine alle decadenze delle assegnazioni ed alle occupazioni abusive;
- ogni altra iniziativa finalizzata allo sviluppo del settore non attribuita da leggi nazionali o regionali ad altri soggetti.

Le funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione e alla gestione amministrativa del patrimonio destinato all'ERP già in proprietà dei comuni e del patrimonio loro attribuito nonché quelle attinenti a nuove realizzazioni sono esercitate dai Comuni stessi in forma associata nei *Livelli Ottimali Di Esercizio*. I Comuni gestiscono le funzioni loro conferite preferibilmente in forma associata, nel rispetto del principio di economicità e dei criteri di efficienza ed efficacia.

La legge prevede che i Comuni stabiliscano, mediante apposita conferenza, le modalità d'esercizio in forma associata delle funzioni.

Tra i 19 comuni della Provincia di Livorno in data 14 Aprile 2003 è stata stipulata una Convenzione, ex art. 30 decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" con la quale è stato costituito il LODE Livornese.

Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno

La Convenzione ha durata a tempo indeterminato e cessa per l'esaurimento del fine ovvero per recesso deciso almeno dalla metà più uno dei comuni contraenti, con determinazione unitaria degli stessi. Il Comune di Livorno è preposto come sede e come ente coordinatore.

Le quote di partecipazione, per come di seguito ripartite, sono aggiornate con cadenza triennale (fonte [http://www.comune.livorno.it/sites/default/files/noindex/Amministrazione/anagrafica\\_lode.pdf](http://www.comune.livorno.it/sites/default/files/noindex/Amministrazione/anagrafica_lode.pdf)).

Comune	Quote%
Livorno	61,15
Bibbona	0,73
Campiglia Marittima	2,28
Campo nell'Elba	0,71
Capoliveri	0,68
Capraia Isola	0,11
Castagneto Calducci	1,58
Cecina	5,52
Collesalveti	3,02
Marciana	0,36
Marciana Marina	0,35
Piombino	9,75
Porto Azzurro	0,85
Porto Ferraio	4,27
Rio	0,79
Rosignano Marittimo	5,93
San Vincenzo	1,09
Sassetta	0,17
Suvereto	0,66
<b>Totale</b>	<b>100</b>

Ai sensi dell'art 3 comma 2 della Convenzione, i Comuni del LODE Livornese hanno convenuto di organizzare tramite Società per azioni a prevalente capitale pubblico le seguenti attività di gestione sulla base di un contratto di servizio stipulato tra il LODE medesimo ed il soggetto gestore:

1. amministrazione, gestione, manutenzione e recupero del patrimonio ERP;
2. acquisizione o realizzazione e successiva amministrazione e gestione di nuovo patrimonio di ERP;
3. eventuali interventi di recupero e di ristrutturazione urbanistica, operando direttamente ovvero promuovendo la costituzione di società di trasformazione urbana ai sensi dell'art. 120 TUEL;

*Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno*

4. eventuali interventi diretti nell'ambito dell'edilizia residenziale, edilizia convenzionata o sovvenzionata alla realizzazione di alloggi, comunque destinati al mercato delle locazioni private, secondo la legislazione vigente, per conto dei comuni associati, di altri soggetti pubblici o privati, di cooperative edilizie ed anche in proprio;

5. tutte le attività strumentali per la realizzazione dei compiti.

La Conferenza dei Sindaci - come organo di indirizzo e controllo politico amministrativo del LODE - ha competenza all'approvazione dei seguenti atti:

1. relazione periodica sul fabbisogno abitativo del LODE elaborata sulla base del monitoraggio dei fenomeni economici e sociali connessi ai problemi abitativi territoriali;
2. piano degli interventi elaborato sulla base del fabbisogno abitativo registrato e di predefiniti criteri di priorità sociale e territoriale, corredato del corrispondente piano economico e finanziario;
3. indirizzi unitari per l'attività di concertazione con le formazioni sociali interessate e con l'utenza;
4. affidamento della gestione del patrimonio ERP al soggetto gestore;
5. schema del contratto di servizio a disciplina dei rapporti tra il LODE e soggetto gestore e schema della carta dei servizi;
6. rendiconti periodici di verifica del raggiungimento degli obiettivi contrattuali e programmatici posti al soggetto gestore e dei risultati economici e finanziari della gestione;
7. documento di previsione annuale delle risorse finanziarie necessarie al corretto esercizio in forma associata delle funzioni amministrative oggetto della convenzione;
8. resoconto consuntivo annuale della gestione finanziaria di cui al punto precedente;
9. prospetto relativo al riparto delle quote di partecipazione dei comuni convenzionati a seguito degli aggiornamenti previsti;
10. nomina dei componenti del Comitato Tecnico di cui all'art. 8;
11. norme di organizzazione delle attività oggetto della presente convenzione.

#### **4 IL NUOVO SISTEMA REGIONALE**

Il sistema regionale toscano dell'Edilizia Residenziale Pubblica è costituito da 11 Aziende Pubbliche, di cui una appunto è Casalp SpA.

Ogni anno la Regione Toscana - e nello specifico l'Osservatorio Sociale Regionale – elabora un Rapporto sulla condizione abitativa. Il X Rapporto "Abitare in Toscana – anno 2021" (dal quale sono riportati i dati, riferiti al 2020, di seguito esposti e consultabile all'indirizzo <https://www.regione.toscana.it/-/decimo-rapporto-sulla-condizione-abitativa-in-toscana-anno-2021>) offre alcuni elementi utili sia a *dimensionare* la società in una logica anche comparativa con il contesto regionale sia a meglio inquadrare la questione della rilevanza e della complessità nel sistema allargato della *governance* interna ed infra-istituzionale.

Il patrimonio regionale di edilizia residenziale pubblica è composto n. 49.857 unità immobiliari: subito dopo il capoluogo di Regione, il numero maggiore di unità immobiliari è nel LODE Livornese (n. 8.488).

<b>LODE</b>	<b>N. DSU NUCLEI&lt;16.500</b>	<b>UNITÀ IMMOBILIARI</b>	<b>N. DSU&lt;16.500/N.U.I. ERP</b>
Arezzo	22.505	3.066	7,34
Empolese Valdelsa	10.886	1.580	6,89
Firenze	59.068	12.834	4,60
Grosseto	15.993	3.117	5,13
<b>Livorno</b>	<b>27.567</b>	<b>8.488</b>	<b>3,25</b>
Lucca	26.572	4.101	6,48
Massa-Carrara	16.286	3.754	4,34
Pisa	30.637	6.322	4,85
Pistoia	20.768	2.172	9,56
Prato	14.903	1.831	8,14
Siena	16.789	2.592	6,48
<b>Totale</b>	<b>261.974</b>	<b>49.857</b>	<b>5,25</b>

Come si può osservare nella tabella 5.6 il rapporto tra i nuclei che hanno presentato la DSU nella fascia inferiore ai 16.500 euro e il numero di alloggi ERP è pari a 5,25 nuclei per alloggio ERP censito. Il Lode con il rapporto più alto è quello di Pistoia con 9,56 nuclei per alloggio ERP, quello con il rapporto più basso è quello di Livorno, pari a 3,25 nuclei per alloggio ERP. Livorno è sicuramente tra le primissime città in Italia per disponibilità di alloggi ERP, per ragioni storiche e di cultura politica. È anche il motivo per cui ha uno dei patrimoni ERP più numerosi ma anche più vecchi e con maggior bisogno di manutenzioni.



Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.  
Codice fiscale: 01461610493

Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno

AZIENDA PER LA CASA	COSTO DEL PERSONALE PIÙ SPESA PER INCARICHI ESTERNI	NR. DI ALLOGGI	COSTO PERSONALE PIÙ SPESA PER INCARICHI ESTERNI/ALLOGGI
Arezzo Casa Spa	€ 1.471.627	3.066	€ 479,98
Publicasa Spa	€ 745.506,06	1.580	€ 471,84
Casa Spa	€ 4.143.009,00	12.834	€ 322,82
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 1.573.974,72	3.117	€ 504,96
<b>Casa Livorno e Provincia Spa</b>	<b>€ 3.323.716,00</b>	<b>8.488</b>	<b>€ 391,58</b>
Erp Lucca Srl	€ 1.856088,55	4.101	€ 452,59
Erp Spa di Massa e Carrara	€ 2.374.555,53	3.754	€ 632,54
APES Scpa	€ 2.190.983,51	6.322	€ 346,56
SPES Scrl	€ 1.222.965,00	2.172	€ 563,06
Edilizia pubblica pratese Spa	€ 770.680	1.831	€ 420,91
Siena Casa Spa	€ 1.250.330,00	2.592	€ 482,38
<b>Totale</b>	<b>€ 20.923.435,37</b>	<b>49.857</b>	<b>€ 419,67</b>

Nella difficoltà di individuare singoli parametri che possano offrire indicazioni dirette in termini di *bench marking* anche "operativo", il *Rapporto abitare sociale 2021* propone due dati ritenuti significativi.

Il primo indice - uno dei molteplici possibili indicatori di efficienza gestionale - è rappresentato dal rapporto tra la spesa sostenuta per il personale e per incarichi esterni e il numero di alloggi gestiti da ciascun ente: il terzo valore più basso in assoluto per alloggio (€ 391,58) si registra a Livorno, inferiore di oltre il 6,70% rispetto alla media regionale (€ 419,67).

AZIENDA PER LA CASA	COSTO TOTALE DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	ALLOGGI	COSTO ORGANI/ALLOGGI
Arezzo Casa Spa	€ 57.376,50	3.066	€ 18,71
Publicasa Spa	€ 35.794,62	1.580	€ 22,65
Casa Spa	€ 115.785	12.834	€ 9,02
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 55.540,61	3.117	€ 17,82
<b>Casa Livorno e Provincia Spa</b>	<b>€ 88.594,45</b>	<b>8.488</b>	<b>€ 10,44</b>
Erp Lucca Srl	€ 46.378,80	4.101	€ 11,31

Tutte le informazioni contenute nel presente documento hanno carattere riservato e sono di proprietà CASALP. Tutti i diritti sono riservati. La riproduzione anche parziale non è ammessa.

Pag.13 di 30

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

*Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno*

Erp Spa di Massa e Carrara	€ 93.274	3.754	€ 24,85
APES Scpa	€ 77.827,32	6.322	€ 12,31
SPES Scrl	€ 66.555	2.172	€ 30,64
Edilizia pubblica pratese Spa	€ 55.082	1.831	€ 30,08
Siena Casa Spa	€ 49.910,60	2.592	€ 19,26
<b>Totale</b>	<b>€ 787.315,49</b>	<b>49.857</b>	<b>€ 14,88</b>

Un secondo indice - tra i molteplici possibili indicatori di economicità della gestione quello più ascrivibile ai cosiddetti "costi della politica" – riguarda il rapporto tra la spesa totale per gli organi di amministrazione e controllo ed il numero di alloggi ERP: a Livorno si registra il secondo valore più basso (€ 10,44) inferiore di circa 1/3 rispetto alla media regionale (€ 14,88).

## **5 IL GOVERNO SOCIETARIO**

### **5.1 DESCRIZIONE DELLA GOVERNANCE SOCIETARIA**

Ai sensi dell'art 11 dello Statuto sono organi della Società:

1. l'Assemblea dei soci;
2. il Consiglio di Amministrazione;
3. il Presidente del CdA;
4. Collegio Sindacale;
5. Organismo di Vigilanza;
6. Revisore legale dei conti (società esterna).

Il sistema di *governance* di Casalp SpA è formato:

**1) da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 membri (nominato Assemblea dei Soci 06/08/2019):**

- Marcello Canovaro: Presidente;
- Dino Lorenzini: membro;
- Luca Ardenghi: membro (con Delibera CdA n° 1 del 17/09/2019 eletto Vice-Presidente solo con funzioni di rappresentanza, escludendo quindi l'esercizio di poteri delegati);
- Meris Pacchini: membro;
- Barbara Corso: membro.

**2) da un Collegio Sindacale composto da tre membri:**

- 2.1 Michela Morelli (Presidente);
- 2.2 Bonuccelli Andrea (membro effettivo);
- 2.3 Morfini Simone (membro effettivo);
- 2.4 Trusendi Paola (membro supplente);
- 2.5 Conti Giovanni Maria (membro supplente).

Il Collegio è stato confermato in occasione dell'Assemblea del 17/05/2019 con assegnazione, oltre alle funzioni di controllo, anche di funzione di organismo di vigilanza, ex D. Lgs. 231/2001.

Con apposita delibera del Consiglio di Amministrazione, in conseguenza alle modifiche normative dell'Autorità nazionale Anticorruzione, si sono attribuite le funzioni equivalenti dell'OIV (Organismo Interno di Valutazione) all'ODV (Organismo di Vigilanza).

*Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno*

Per ottemperare all'art.3 comma 2. del D.Lgs.vo 19 agosto 2016, n.175 nella seduta dell'Assemblea dei Soci del 31/01/2018 si provvedeva alla revoca delle funzioni di revisore Legale dei Conti al Collegio Sindacale riducendo di conseguenza il compenso stabilito precedentemente e a tale attività dedicato.

### **3) da un Revisore Legale (Società):**

L'art. 3 comma 2 del D.Lgs.vo 19 agosto 2016, n.175 "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica" prevede però che "*nelle società per azioni a controllo pubblico la revisione legale dei conti non può essere affidata al collegio sindacale*".

L'art. 13 del D.Lgs.vo 27 gennaio 2010 n.39 "Attuazione della direttiva 2006/43/CE, relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati, che modifica le direttive 78/660/CEE e 83/349/CEE, e che abroga la direttiva 84/253/CEE", per come modificato dal D.Lgs.vo 17 luglio 2016, n.169, prevede che "*l'Assemblea, su proposta motivata dell'organo di controllo, conferisce l'incarico di revisione legale e determina il corrispettivo spettante al revisore legale o alla società di revisione legale per l'intera durata dell'incarico e gli eventuali criteri per l'adeguamento di tale corrispettivo durante l'incarico*".

Il Collegio, dopo aver valutato il lavoro di revisione svolto per i consuntivi del triennio 2017/2019, l'esperienza maturata nel settore, nonché lo stimolo al miglioramento delle procedure di controllo interno fornito, ha proposto all'Assemblea dei soci la conferma per un ulteriore triennio la società Baker Tilly Revisa Spa al medesimo compenso delle annualità passate. L'assemblea, considerato il parere motivato, ha accettato e confermato in data 26/06/2020.

## **5.2 RELAZIONI OPERATIVE CON ENTI PUBBLICI SOCI**

L'atto principale che disciplina i rapporti con i Comuni Soci è il Contratto di Servizio.

Il LODE Livornese con Delibera n. 8 del 3 marzo 2004 aveva provveduto ad affidare alla società "i servizi pubblici e le attività afferenti alla gestione del patrimonio ERP".

In sede di avvio della Società il LODE Livornese con delibera n.1 del febbraio 2005 aveva deliberato la concessione del servizio ed approvato lo schema del contratto di servizio sottoscritto con il soggetto gestore Casalp SpA con decorrenza primo aprile 2004 di durata quinquennale rinnovabile.

Nel dicembre 2015 si perviene, tra il LODE e l'Azienda, alla sottoscrizione di un nuovo contratto di servizio - attualmente in vigore - con una durata di anni quindici, rinnovabili per un uguale periodo salvo disdetta da una delle parti entro sei mesi dalla scadenza mediante adozione di appositi atti amministrativi. Nel 2022 la Società proporrà ai Comuni soci una revisione dell'attuale contratto di servizio al fine di giungere alla auspicata sottoscrizione di uno nuovo più rispondente alle esigenze gestionali e di settore, aggiornato rispetto all'evoluzione normativa.

## **5.3 STRUMENTI DI GOVERNANCE E CONTROLLO ADOTTATI**

Il sistema di *governance* della società svolto nell'interesse dei soci e che assicura il raccordo con i diciannove Comuni si articola sui seguenti elementi:

Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno

1. il *contratto di servizio*, unico per tutti i soci, che regola direttamente il rapporto fra ogni singolo Comune e la Società;
2. la nomina dei componenti della *governance* aziendale;
3. lo statuto della società in forza del quale i comuni soci esercitano, tramite *la Conferenza dei Sindaci del LODE livornese* (ed il Comitato Tecnico) anche le prerogative per il controllo analogo congiunto che rappresenta una delle tre caratteristiche dell'affidamento *in house providing*.

Per l'espletamento in regime di affidamento diretto di servizi e/o di attività, la società è assoggettata ad un controllo funzionale, gestionale e finanziario *che, con la progressiva attuazione del controllo analogo congiunto*, viene sempre più configurandosi come sostanzialmente equivalente a quello da essi esercitato sui propri uffici, funzioni e attività, che si esplica attraverso la determinazione degli atti di indirizzo (relativi alle spese di funzionamento ed al piano occupazionale) e l'approvazione delle attività di programmazione, gestione e rendicontazione.

Il controllo viene svolto mediante la creazione di un sistema informativo volto a rilevare: a) i rapporti finanziari tra ente e società; b) la situazione contabile, gestionale, organizzativa della società; c) la qualità dei servizi.

Nello specifico l'art. 18 del vigente Contratto di servizio prevede, tra l'altro:

1. la definizione puntuale di un sistema di monitoraggio e verifiche periodiche, di regola trimestrali, circa l'andamento della gestione del servizio con particolare riferimento al rispetto degli obiettivi e degli standard di manutenzione definiti dal LODE nei relativi atti di programmazione, sulla base delle direttive della Regione Toscana;
2. trimestralmente l'Azienda rende disponibile a ciascun comune socio: l'elenco degli atti assunti dall'organo amministrativo dell'Azienda; un report contenente i contatti avvenuti all'URP, l'andamento della manutenzione ordinaria; l'avanzamento dei cantieri di nuove costruzioni e recuperi finanziati con i fondi regionali; l'andamento della morosità; il budget economico con le proiezioni al 31/12 dell'anno, il verbale trimestrale redatto dal Collegio Sindacale in occasione delle verifiche periodiche.

A livello statutario rilevano da questo punto di vista:

- 1) le competenze riservate all'assemblea ordinaria in materia di:
  - a) approvazione o aggiornamento del piano triennale di impresa, l'approvazione del budget, del piano degli investimenti e del piano economico-finanziario;
  - b) approvazione di obiettivi specifici, annuali e pluriennali sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale;
  - c) atti d'indirizzo sul piano occupazionale;
  - d) approvazione del bilancio d'esercizio e della relazione sul governo societario;
  - e) la semestrale per la verifica dello stato di attuazione degli obiettivi con individuazione delle azioni correttive in caso di scostamento;
- 2) la previsione dell'obbligatorietà della convocazione dell'assemblea ordinaria almeno tre volte l'anno:
  - a) entro il 30/11 dell'anno precedente, per l'approvazione del budget, del piano degli investimenti, del piano finanziario e per l'approvazione o aggiornamento del piano triennale di impresa nonché per l'approvazione di obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il

*Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno*

personale, per l'approvazione degli indirizzi sul piano occupazionale e le linee guida per la definizione della macrostruttura;

b) entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, o qualora particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società lo richiedano, entro 180 giorni dalla suddetta chiusura, per l'approvazione del bilancio e della relazione sul governo societario;

c) entro il 30/09 per l'approvazione della semestrale per la verifica sullo stato di attuazione degli obiettivi.

#### **5.4 STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE E CONTROLLO**

Rispetto agli strumenti di programmazione e controllo aziendale la Società ha adottato un sistema di contabilità analitica per centri di costo - anche distinti per ognuno dei 19 comuni - al fine di monitorare le singole attività aziendali. Tale sistema permette di monitorare costantemente la gestione delle singole attività e di intervenire prontamente rispetto alle singole problematiche che possono presentarsi durante la gestione.

Gli strumenti di programmazione adottati, classificati sulla base dell'orizzonte temporale verso cui i documenti stessi sono rivolti, sono:

- Il Piano d'impresa 2020-2022 approvato da LODE ed assemblea dei soci a giugno 2020 ed aggiornato annualmente sulla base delle tempistiche previste per l'approvazione dei budget di previsione;
- i Budget annuali;
- la situazioni semestrali come strumento di controllo e adeguamento dei valori di bilancio rispetto ai budget approvati.

Tutti gli atti di programmazione e controllo sopra riportati sono approvati da LODE ed assemblea dei soci e sono redatti in conformità del rispetto sostanziale degli atti di indirizzo forniti dalle Pubbliche Amministrazioni socie.

In merito all'adozione ed al funzionamento degli strumenti previsti dall'articolo 6, comma 3, del D.Lgs. 175/2016, ed in considerazione sia delle ridotte dimensioni aziendali sia della natura dell'attività svolta la Società, nell'annualità 2021, non sono stati adottati gli strumenti di governo societario di cui alle lettere a) e d) comma 3, dell'articolo 6 del D.Lgs. 175/2016.

Relativamente alla lettera b), come da organigramma aziendale, nell'Area Servizi Amministrativi/Settore Gestione Risorse finanziarie/Servizio contabilità, condomini e sistemi informativi è prevista una specifica funzione di *assistenza al Collegio Sindacale, Organismo di Vigilanza e revisore Legale*.

Relativamente alla lettera c), la normativa regionale di riferimento dell'attività aziendale - e a cui ovviamente la Società ottempera - prevede il *Regolamento di utenza* degli alloggi di edilizia residenziale pubblica approvato dalla Regione Toscana con delibera GR n° 608 del 15/06/1998, integrato col protocollo d'intesa stipulato tra l'Ater e le OOSS d'utenza in data 30/12/1999.

Si ritiene possano rientrare in questa fattispecie anche le Linee guida per il contrasto delle morosità con relativa approvazione della tabella per la stipula di Accordi di rientro dalla morosità

*Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno*

(approvato con delibera CdA n° 2 del 28/03/2018 ed aggiornato per adeguarlo al particolare periodo pandemico con seduta del CDA del 05/05/2020).

La Società ha approvato altresì i seguenti regolamenti volti a disciplinare le procedure aziendali, quali:

1. Carta dei servizi approvata nel novembre 2019;
2. Regolamento per gli incentivi legali (approvato con delibera CdA n° 8 del 18/4/2013);
3. Regolamento per l'attuazione dei controlli sulle dichiarazioni sostitutive di certificazioni relative alla situazione reddituale dei soggetti assegnatari di alloggi ERP;
4. Regolamento relativo all'attuazione dei controlli sulle autocertificazioni ai sensi della Legge 241/90 e del DPR 445/00 e s.m.i.;
5. Regolamento per l'incentivazione delle prestazioni relative a progettazione-esecuzione di opere pubbliche ex art.93 d. lgs 163/2006 e s.m.i. (approvato dal CdA nella seduta del 16/12/2015);
6. Regolamento per l'assegnazione degli immobili ad uso diverso da quello abitativo;
7. Regolamento parco auto aziendali;
8. Regolamento per il reclutamento del personale ai sensi dell'art. 19 c. 2 del d. Lgs 175/2016 (approvato con delibera CdA n° 16 del 22/11/2016);
9. Regolamento di organizzazione (approvato con Delibera CdA n° 16 del 22/12/2016);
10. Regolamento sui procedimenti amministrativi (approvato con delibera CdA n° 3 del 17/01/2017);
11. Regolamento delle linee guida della morosità (CdA n° 2 del 08/03/2018 ed aggiornato con la seduta di CDA del 05/05/2020);
12. Piano Triennale per la Trasparenza, l'integrità e la Prevenzione della Corruzione 2021/2023 integrato con il M.O.G. (approvato dal CdA con seduta del del 28/01/2021);
13. Contratto integrativo aziendale (sottoscritto il 20/12/2020 con valenza per il triennio 2020/2022);
14. Regolamento interno modalità di affidamento di lavori, servizi e forniture (approvato con delibera CdA n° 3 del 30/01/2018);
15. Regolamento informatico;
16. Regolamento per la procedura di DataBreach e di Richiesta dell'Interessato ai sensi del Regolamento generale sulla protezione dei dati (GDPR, *General Data Protection Regulation - Regolamento UE 2016/679*);
17. Documento di valutazione dei rischi sicurezza nei luoghi di lavoro ex D. Lgs. 81/08 e s.m.i..

## **6 PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE**

L'art. 6, comma 2, del D.Lgs. 175/2016 ha introdotto l'obbligo, per tutte le società a controllo pubblico ai sensi dell'articolo 2 co. 1 del medesimo decreto, di predisporre annualmente specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e di informare al riguardo l'Assemblea dei Soci nell'ambito della relazione annuale sul governo societario.

Tale relazione, redatta a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicata contestualmente al Bilancio d'Esercizio, dovrà contenere uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale, nonché l'indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3 del D.Lgs. 175/2016 (ovvero le ragioni della loro mancata adozione).

Ai sensi dell'art. 14 del medesimo decreto, qualora emergano nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'organo amministrativo della società adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento.

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

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

In conformità alle richiamate normative, l'organo amministrativo ha predisposto il presente programma di valutazione del rischio di crisi aziendale, approvato con seduta del Cda 29/03/2022 che rimarrà in vigore fino a diversa e successiva deliberazione, che potrà aggiornarlo e implementarlo in ragione delle mutate dimensioni e complessità aziendale.

### **6.1 DEFINIZIONI**

Il principio della **continuità aziendale** è richiamato dall'art. 2423-bis del C.c. che, in tema di principi di redazione del bilancio, recita: *"la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività"*.

La nozione di continuità aziendale implica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo e quindi mantenere un determinato equilibrio economico-finanziario.

Nella prospettiva della continuità quindi, l'azienda, si configura come un complesso economico funzionante e destinato alla produzione di reddito per un arco temporale futuro di almeno 12 mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Qualora si rilevassero significative incertezze in merito alla capacità di produzione prospettica del reddito, dovranno essere chiaramente fornite informazioni in nota integrativa relativamente ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate, nonché ai piani aziendali che saranno posti in essere per far fronte a tali incertezze.



*Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno*

Il concetto di **crisi** è definito dalla nuova riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza (art.2, lett. c, Legge 19/10/17 n. 155), come "*probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica*". Insolvenza, a sua volta, è intesa come situazione che si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni.

In tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- Crisi finanziaria, quando un'azienda, pur economicamente sana, risente di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie;
- Crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

Il D.Lgs 14/2019 prevede, oltre all'istituzione di un idoneo assetto organizzativo, amministrativo e contabile in relazione alla natura e dimensione dell'impresa, tutta una serie di indicatori che sia l'imprenditore che gli organi di controllo devono monitorare costantemente al fine di attivarsi tempestivamente per evitare che la crisi, appena all'inizio, sfoci nell'insolvenza.

Dal punto di vista logico il sistema è gerarchico e l'applicazione degli indici deve avvenire in sequenza: il superamento del valore soglia del primo (patrimonio netto negativo) rende ipotizzabile la presenza della crisi. In assenza di superamento del primo si passa alla verifica del secondo DSCR, e in presenza di superamento della relativa soglia è ipotizzabile la crisi. In mancanza del dato sul DSCR, si passa al gruppo di indici, elaborato dal Consiglio nazionale, di cui all'art. 13, co.2.

## **6.2 MODELLO DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO**

Il periodo 2021 ha visto la continuazione della pandemia da Covid-19 che ha interessato ogni aspetto economico e sociale della vita di tutto il mondo. In linea con lo scorso anno si è continuato con l'applicazione del modello unitamente ad ulteriori misure di monitoraggio di seguito spiegate. Il modello non può prescindere dalla preventiva valutazione degli strumenti di programmazione e della loro effettiva applicazione.

L'orientamento stabilito dal D.Lgs. n. 14/2019, che prevede la rilevazione preventiva di indicatori che potrebbero portare ad una possibile crisi, è stato preso a base per associare all'analisi dei dati consuntivi (effettuata tramite la classica rilevazione degli indici riportati nella relazione sulla gestione, alla quale si fa esplicito rimando, ed all'analisi del rendiconto finanziario 2021) quella dei dati preventivi 2021 secondo quanto sotto riportato.

Il modello si compone dei seguenti strumenti:

1. **analisi quantitativa**, in base al rendiconto finanziario 2021;
2. **analisi quantitativa**, in base all'analisi per indici del Bilancio chiuso al 31/12/2021;
3. **analisi quantitativa**, rispetto al quale è stato definito un set di indici ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 14/2019;
4. **analisi quantitativa**, basata su strumenti di monitoraggio continuo degli incassi e delle giacenze bancarie;

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

*Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno*

5. **analisi qualitativa** indicatori di cui agli artt. 15 e 25 del D.Lgs. n. 14/2019;
6. **analisi qualitativa** concernente la gestione della morosità;
7. **analisi qualitativa** rischi non finanziari

**ANALISI QUANTITATIVA** in base al rendiconto finanziario 2021

### **Rendiconto Finanziario al 31/12/2021**

Vedasi allegato 1 – Rendiconto Finanziario al 31/12/2021

Il rendiconto finanziario evidenzia un importante decremento delle disponibilità liquide di circa 1.800.000 euro su un totale disponibilità di euro 3.004.605 circa all'inizio del periodo. Tale riduzione è in linea con la strategia aziendale di ottimizzazione delle risorse finanziarie, ma questo impone una maggiore capacità di monitoraggio dei flussi finanziari.

**ANALISI QUANTITATIVA** in base all'analisi per indici di bilancio chiuso al 31/12/2021

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>
ROE netto	-0,03	0,02	0,01

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2021

**CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.**  
Codice fiscale: 01461610493

*Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno*

ROE lordo	-0,03	0,03	0,02
ROI	-0,02	0,01	0,00
ROS	-0,04	0,03	0,01

	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>
Liquidità primaria	1,62	1,77
Liquidità secondaria	1,62	1,77
Indebitamento	2,80	2,82
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,56	1,69

Il complesso degli indici evidenzia una totale assenza di criticità in merito agli aspetti strutturali delle fonti di finanziamento rispetto agli impieghi.

Relativamente all'aspetto della redditività si ribadisce che gli indici, seppur negativi, sono allineati tendenzialmente allo zero, in quanto la Società non persegue l'obiettivo del conseguimento di utili, ma del massimo utilizzo delle risorse disponibili.

Elemento da evidenziare e su cui porre particolare attenzione è relativo alla posizione finanziaria netta a fine anno evidenziato nella seguente tabella.

*Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno*

Si evince un netto decremento della posizione finanziaria netta ad opera di una consistente riduzione delle giacenze di cassa. Questo è dovuto sicuramente al meccanismo di gestione operativa dei finanziamenti e contributi comunali relativi agli interventi di manutenzione straordinaria che spesso costringono l'azienda ad anticipare ai fornitori delle importanti somme che saranno reintegrate in momenti successivi alla rendicontazione dei lavori effettuati, ma anche al pagamento dei debiti nei confronti della Regione allo scopo di poter reimpiegare le somme nel circuito ERP degli interventi da programmare. Tali pagamenti sono evidenziati nella nota integrativa. Questo costringerà l'azienda a porre particolare attenzione al monitoraggio della gestione dei flussi cassa per evitare una eventuale crisi di liquidità.

#### **ANALISI QUANTITATIVA** set di indici ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 14/2019

Secondo l'articolo 13 del D.Lgs. n. 14/2019 costituiscono indicatori di crisi gli squilibri di carattere reddituale, patrimoniale o finanziario, rapportati alle specifiche caratteristiche dell'impresa e dell'attività svolta, rilevabili attraverso appositi indici che diano evidenza della sostenibilità dei debiti per almeno i sei mesi successivi e delle prospettive di continuità aziendale per l'esercizio in corso o, quando la durata residua dell'esercizio al momento della valutazione è inferiore a sei mesi, per i sei mesi successivi. A questi fini, sono indici significativi quelli che misurano la sostenibilità degli oneri dell'indebitamento con i flussi di cassa che l'impresa è in grado di generare e l'adeguatezza dei mezzi propri rispetto a quelli di terzi.

Il primo indice da prendere in considerazione è il patrimonio netto. Dovrà essere positivo e comunque al di sopra dei minimi di legge: al 31/12/2021 il Patrimonio Netto dell'azienda risulta pari a 16.509.458 euro rispettando entrambe le condizioni.

Secondo il modello è successivamente indispensabile calcolare l'indicatore DSCR (Debt Service Coverage Ratio), indice che ci deve dire se i flussi finanziari prospettici (secondo la prescrizione normativa è sufficiente elaborarlo ogni sei mesi, ma la Società ha deciso di elaborarlo trimestralmente per maggior dettaglio) sono sufficienti a pagare le rate di mutuo, interessi compresi. Questo indice rapporta il cash flow operativo prodotto dall'impresa, con gli impegni finanziari assunti in termini di quota capitale ed interessi, oggetto di rimborso nell'orizzonte temporale considerato di tre mesi (ad eccezione dei primi sei mesi dell'anno in cui il prospetto dei flussi finanziari ed il relativo indicatore è calcolato semestralmente). In situazione fisiologiche l'indice deve essere maggiore di uno.

Nell'allegato 2 si riportano i prospetti di "Budget trimestrale finanziario" utilizzati per il calcolo dell'indice dell'anno 2021. Questo indice è stato condiviso con il Collegio Sindacale ed il CDA nelle sedute del 2021. Tali schemi sono monitorati trimestralmente nell'anno in corso come prevede la norma. Si fa qui presente che la normativa, a causa dell'intervenuta pandemia, avrebbe prorogato l'applicazione del modello al primo settembre 2021, ma la società ha ritenuto opportuno applicarlo come strumento ulteriore di monitoraggio preventivo di una eventuale crisi già dal 2020.

I prospetti non hanno evidenziato alcuna situazione di pericolo in quanto esprimono la capacità dell'Azienda di generare liquidità necessaria alla propria continuità. Nonostante questo l'abbassamento delle giacenze di cassa comportano un monitoraggio più frequente dei flussi di cassa e delle giacenze stesse.

Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno

## ULTERIORI CONTROLLI E MISURE PER CONTRASTARE LA PROBABILE CRISI FINANZIARIA

In considerazione del particolare momento storico che l'intero pianeta sta vivendo per effetto dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, anche su impulso del Collegio Sindacale, la Società ha implementato alcuni controlli per una verifica quasi in tempo reale della situazione finanziaria: elemento che può dare origine ad una situazione di crisi di liquidità.

**Controlli Saldi delle giacenze Bancarie:** SETTIMANALMENTE viene effettuato un controllo sulle giacenze bancarie per individuare in tempo reale eventuali scostamenti dai livelli attesi dalle stesse; Qualora si riscontrassero delle anomalie viene svolta una analisi dettagliata sulla cause che le hanno prodotte. Seppur con l'abbassamento generalizzato delle giacenze di cassa non si segnalano per il 2021 situazioni anomale tale per cui la Società potesse andare incontro a un possibile crisi di liquidità

**Controlli periodici sugli incassi** OGNI 15, 30 e 45 GIORNI a partire dalla data di emissione della bolletta verrà effettuata una riconciliazione dei conti correnti bancari e, isolando gli effettivi incassi da utenti rispetto a possibili altri flussi in entrata, si potrà studiare l'andamento degli incassi con l'indicazione di eventuali mancati pagamenti. Tale situazione è confrontata con quella dell'esercizio precedente considerando le eventuali discrepanze temporali di emissione delle bollette. I dati così analizzati saranno esposti in percentuale (sia sul totale dell'emissione che in rapporto all'emissione dell'anno precedente) per dare indicazione utili sulla distribuzione degli incassi alle scadenze prefissate rispetto all'emissione della bolletta per ogni mese di riferimento. Qualora si riscontrassero delle differenze importanti il Management potrebbe mettere in atto le azioni ritenute più opportune per attenuare eventuali effetti finanziari negativi. Nonostante la pandemia abbia causato rilevanti effetti sulla situazione economico-sociale, non si sono registrati scostamenti significativi rispetto all'anno precedente.

**ANALISI QUALITATIVA** indicatori di cui agli artt. 15 e 25 del D.Lgs. n. 14/2019

La norma prevede inoltre indicatori specifici che fanno presumere una situazione patologica.

- L'esistenza di **debiti per retribuzioni** scaduti da almeno sessanta giorni per un ammontare pari ad oltre la metà dell'ammontare complessivo mensile delle retribuzioni.
- L'esistenza di **debiti verso fornitori** scaduti da almeno centoventi giorni per un ammontare superiore a quello dei debiti non scaduti.
- L'ammontare totale del **debito scaduto e non versato per l'imposta sul valore aggiunto**, risultante dalla comunicazione della liquidazione periodica di cui all'articolo 21-bis del decreto-legge 31 maggio 2010, n.78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, sia pari ad almeno il 30 per cento del volume d'affari del medesimo periodo e non inferiore a euro 25.000 per volume d'affari risultante dalla dichiarazione modello IVA relativa all'anno precedente fino a 2.000.000 di euro, non inferiore a euro 50.000 per volume d'affari risultante dalla dichiarazione modello IVA relativa all'anno precedente fino a 10.000.000 di euro, non inferiore a euro 100.000, per volume d'affari risultante dalla dichiarazione modello IVA relativa all'anno precedente oltre 10.000.000 di euro.
- Quando la Società è in ritardo di oltre sei mesi nel versamento di **contributi previdenziali** di ammontare superiore alla metà di quelli dovuti nell'anno precedente e superiore alla

Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno

soglia di euro 50.000.

- Quando la sommatoria dei **crediti affidati per la riscossione** dopo la data di entrata in vigore del presente codice, auto-dichiarati o definitivamente accertati e scaduti da oltre novanta giorni superi, per le imprese individuali, la soglia di euro 500.000 e, per le imprese collettive, la soglia di euro 1.000.000.

Si fa presente che nessuno di tali indicatori è stato superato per l'anno 2021 dalla Società.

#### **ANALISI QUALITATIVA: LA GESTIONE DELLA MOROSITA'**

Una breve analisi afferente alla morosità sembra doverosa in quanto questa costituisce un elemento critico della gestione aziendale. Nonostante il susseguirsi di politiche, intraprese dall'azienda negli ultimi anni, a contrasto del fenomeno il valore assoluto del dato è in aumento. L'andamento decrescente registrato nel 2021 è effetto del riconoscimento della "morosità sociale" da parte del Comune di Livorno, avvenuta nel mese di dicembre, sui canoni di competenza del 2020 di alcuni nuclei familiari selezionati sulla base di alcuni parametri e della, seppur in maniera sensibile, aumentata capacità dell'azienda nel recupero dei crediti. La società rivolge grande impegno al contrasto di questo fenomeno tramite l'incarico ai legali delle pratiche di recupero dei crediti, azioni di sensibilizzazione degli utenti ed alla stipula di accordi operativi con i comuni soci per la gestione delle dichiarazioni di decadenza dall'assegnazione. Inoltre viene postato un accantonamento annuale a fondo svalutazione crediti calcolato sulla base dell'andamento storico della percentuale di inesigibilità dei crediti.

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

Un aspetto molto importante che rischia di incidere sulla morosità è rappresentato dagli effetti sull'economia e sul tessuto socio-economico dell'epidemia da Covid-19.

A tal fine, come descritto nei paragrafi precedenti l'azienda ha messo in atto degli strumenti per monitorare in maniera tempestiva eventuali problematiche di incassi.

*Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno*

Inoltre si riassumono le azioni intraprese, fin dagli anni passati, dalla società per contrastare il fenomeno:

1. obiettivi strategici annuali che hanno visto coinvolti oltre 20 dipendenti ogni anno per la gestione dei morosi tramite il conferimento ai legali delle pratiche di recupero con lo strumento dell'ingiunzione Fiscale e l'attivazione delle procedure esecutive per il rilascio degli alloggi;
2. richiesta ai comuni soci di riconoscimento alla Società della "morosità sociale" tramite l'individuazione dei criteri di selezione di quei nuclei familiari che, privi di reddito, possono essere ricondotti nella morosità incolpevole;
3. attività di supporto ai comuni soci in merito all'istruttoria delle pratiche per la dichiarazione di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio;
4. Stipula inizialmente con il comune di Livorno ed esteso agli altri soci di un accordo operativo per la dichiarazione di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio.

Oltre a ciò si rammenta che la società, al fine di tutelarsi dalla probabile insolvenza degli utenti, a fronte di un saldo debitori pari a circa 33.415.731,98 euro, negli anni ha accantonato a fondo rischi una somma pari quasi alla metà dei crediti non riscossi (17.512.947 euro).

#### **ANALISI QUALITATIVA** rischi non finanziari

In questa parte si ritiene utile, per completezza di informazione, rendere conto degli specifici rischi dell'attività ai sensi dell'art. 2428 comma 2 punto 6-bis del codice civile, intendendo per tale tutti quegli avvenimenti atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali ostacolando di conseguenza la creazione di valore. Possono essere classificati in rischi di fonte interna ed esterna.

#### **INTERNA:**

- **Risorse Umane** → nel corso del 2021 sono state effettuate le selezioni per ricoprire le figure professionali con competenze specifiche in ambito tecnico e contabile, ed è stato effettuato il relativo inserimento. Persiste sempre un limitato turn-over e la concessione di congedo straordinario per una figura di responsabile hanno comportato un riassetto dei servizi con alcuni aggravii di funzioni. Complessivamente il rischio è quasi completamente eliminato.
- **Integrità** → la società grazie all'ingresso di un tecnico informatico ed alla consulenza esterna del DPO, affidata tramite procedura competitiva, sta lavorando intensamente per la messa in sicurezza in merito ai rischi di perdita e furto di dati sensibili (sia fisica che informatica) adeguando le proprie strutture alla normativa europea sul trattamento dei dati personali. Si segnala che nell'anno 2021, è stato quasi interamente completato l'adeguamento alla normativa prevista dal Regolamento così come documentato dalla relazione del DPO presentata al Consiglio di Amministrazione in una delle prime sedute del 2022. In seguito alla sopraggiunta epidemia da Covid-19, l'Azienda ha implementato 40 postazioni Smart-working senza aumentare il rischio informatico della perdita o sottrazione dei dati. Complessivamente si registra un riduzione di tale rischio.
- **Informativa** → risulta rinnovato il sistema informatico dell'azienda che registra ritardi di messa a punto dell'implementazione delle nuove procedure WEB. E' stato pubblicato il nuovo portale internet della società che contiene in se caratteristiche innovative per la gestione dei flussi informativi da e verso l'utenza e gli altri stakeholders. E' stata revisionata l'attività reportistica verso i comuni soci la cui applicazione troverà effettività verosimilmente dal 2022. Complessivamente si registra un riduzione di tale rischio.

## ESTERNA:

- **Mantenimento integrità patrimonio gestito** → le risorse estremamente limitate e gli elevati oneri, anche di natura diversa da quella gestionale, limitano in maniera importante le possibilità di interventi di manutenzione straordinaria in grado di mantenere un livello adeguato di sicurezza e confort abitativo, soprattutto in considerazione della vetustà immobiliare. La carenza ad oggi di un fondo strutturale atto ad intervenire con congrua programmazione e continuità sul patrimonio costituisce una grave criticità della gestione aziendale. Grazie alle agevolazioni fiscali previste per le opere di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico, la Società conta di avviare numerosi interventi per il rinnovamento degli edifici amministrati. Tramite lo strumento del partenariato pubblico privato sarà affiancata da operatori economici che gestiranno la progettazione e la realizzazione dei lavori per un ammontare complessivo di oltre 60 milioni di euro. Con tale manovra si potrà migliorare lo stato conservativo di buona parte del patrimonio comunale con il minimo impiego di risorse, diminuendo al contempo i rischi specifici.
- **Mutati scenari legislativi e Politici** → La novellata normativa regionale (LRT 2/2019) non ha ancora sortito effetti in merito alla successiva deliberazione dell'ente regionale sugli indirizzi di accorpamento funzionale dichiarati in fase di emanazione. Al momento non si ravvisa mutamento di rischio rispetto allo scorso anno.
- **Rischi di inesigibilità dei crediti** → E' un rischio comune dei gestori ERP; l'Azienda fronteggia la possibile insolvenza dell'utenza con massicci accantonamenti annuali a fondo svalutazione che complessivamente rappresentano oltre il 50% del totale saldo debitori. Contestualmente impegna molte risorse ed energie per il recupero dei crediti, per richiedere ai comuni il riconoscimento delle "morosità sociali" e per il supporto istruttorio agli stessi nell'attività tipica degli enti di dichiarazione delle decadenze per quei nuclei che non hanno più diritto a vivere nel patrimonio ERP. Doveroso cenno va rivolto al particolare momento storico di emergenza epidemiologica che potrebbe sfociare nell'aumento del disagio socio-economico di molti utenti e, a catena, ricadere sull'incremento della morosità. La società è attiva sotto diversi aspetti per monitorare il fenomeno e ridurne gli effetti.
- **Rischi per cause civili o amministrative** → A fronte di contenziosi per cui la società è convenuta è stato accantonato un apposito fondo Rischi che al 31/12/2021 ammonta a 558.080 euro; la causa contro l'INPS per le contribuzioni minori, curata dall'avv. Vannucci, è stata vinta dalla Società, con la condanna dell'INPS al sostenimento delle spese di controparte, nell'appello a cui aveva fatto rimando la Cassazione. Gli importi accantonati sono tuttavia rimasti vincolati. Nell'anno 2021 si è proceduto ad una ricognizione dei rischi derivanti da queste cause al fine di adeguarlo al reale stato di fatto della rischiosità ed eventualmente liberare risorse per la manutenzione del patrimonio.

### 6.3 MONITORAGGIO PERIODICO

L'organo amministrativo provvederà a redigere, anche in adempimento di quanto prescritto dal D.Lgs. n. 14/2019, con cadenza almeno annuale un aggiornamento avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma, o comunque quando si rendesse necessario.

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi,



*Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno*

sarà trasmessa all'organo di controllo e all'organo di revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio.

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, co. 2, D.lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'organo amministrativo che rilevi uno o più profili di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati formulerà gli indirizzi per la redazione di idoneo piano di risanamento recante i provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell'art. 14, co. 2, D.lgs. 175/2016.

L'organo amministrativo sarà tenuto a provvedere alla predisposizione del predetto piano di risanamento, in un arco temporale necessario a svilupparlo e comunque in un periodo di tempo congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della Società, da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei soci.

## **7 RELAZIONE SUL MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE**

In adempimento al Programma di valutazione del rischio approvato dall'organo amministrativo con deliberazione in data 26/04/2021, si è proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31/12/2021, sono di seguito evidenziate.

Considerato la dimensione e le caratteristiche, nonché la struttura di *Governace* di cui l'azienda si è dotata, come meglio descritta nei capitoli che precedono, è possibile procedere alla valutazione complessiva, con particolare riferimento al rischio di crisi aziendale al 31/12/2021.

Tale rischio è valutato utilizzando gli strumenti di valutazione indicati al capitolo 6 del Programma elaborato ai sensi dell'art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016 e del D.Lgs. n. 14/2019.

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci, dalle analisi di settore e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico e rendiconto finanziario consuntivo;
- elaborazione di strumenti per la valutazione degli indici di cui al D.Lgs. n. 14/2019 per una valutazione preventiva;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai due precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

I primi due punti dell'elenco, per evitare una duplicazione di informazioni, sono esposti dettagliatamente nella Nota Integrativa al Bilancio e nella Relazione sulla Gestione, che si intendono ripresi integralmente.

*Relazione su Governo Societario 2021 CASALP SpA Livorno*

In merito alla valutazione è possibile esprimere un giudizio complessivamente positivo per i seguenti motivi:

- il rendiconto finanziario consuntivo 2021 ha evidenziato la criticità di una importante riduzione delle giacenze di cassa per i motivi dettagliati nei paragrafi dedicati, nonostante ciò l'azienda ha continuato con regolarità ad assolvere alle proprie obbligazioni con una maggiore attenzione al monitoraggio dei flussi di cassa;
- l'analisi per indici non evidenzia alcuna criticità in nessuno degli aspetti studiati;
- l'analisi degli indici per anticipare una possibile crisi d'impresa non hanno evidenziato criticità tali da far pensare ad un pericolo per la continuità aziendale, attestandosi ben al di sopra dei livelli ritenuti congrui;
- Gli indici di natura qualitativa non hanno evidenziato aspetti pericolosi in merito al pagamento di debiti verso fornitori, dipendenti, Erario ed Istituti Previdenziali;
- La gestione della morosità presenta un andamento leggermente migliorativo, frutto della particolare attenzione e impegno dell'azienda al contrasto di tale fenomeno, nonché del riconoscimento da parte del comune di Livorno delle morosità sociali per l'anno dal 2020 pari a circa 227.000.
- Non si evidenziano ulteriori aspetti critici da comportare un pericolo per la continuità aziendale

In conclusione, i risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 175/2016 inducono l'organo amministrativo a ritenere che il rischio di crisi aziendale, sia finanziaria che economica, relativo alla Società sia al momento **da escludere**. Tale conclusione è data anche ~~alla luce~~ nella prospettiva di effettuare una specifica attività di monitoraggio **continuo**, dei flussi di cassa, tramite i diversi strumenti messi in campo. Questa verifica mensile, che si è resa indispensabile a causa della percepita riduzione delle giacenze, utilizza principalmente il budget finanziario trimestrale che viene analizzato sia in chiave prospettica di breve periodo che a consuntivo rispetto alle ipotesi formulate.

Presidente del C.d.A.  
Arch. Marcello Canovaro