

INFORMAZIONI SOCIETARIE

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



78S6K4

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
Indirizzo PEC	info.casalp@pec.it
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 31/12/2019
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 (ALTRO DOCUMENTO)

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

v.2.11.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

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 O IN LEASING (AFFITTO) (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 31/12/2019

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

v.2.11.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Stato patrimoniale

	31-12-2019	31-12-2018
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	9.646	10.608
7) altre	-	8.000
Totale immobilizzazioni immateriali	9.646	18.608
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	21.721.071	22.397.561
3) attrezzature industriali e commerciali	31.552	43.931
4) altri beni	65.348	72.715
5) immobilizzazioni in corso e acconti	895.235	895.235
Totale immobilizzazioni materiali	22.713.206	23.409.442
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	55.697	55.697
Totale crediti verso altri	55.697	55.697
Totale crediti	55.697	55.697
Totale immobilizzazioni finanziarie	55.697	55.697
Totale immobilizzazioni (B)	22.778.549	23.483.747
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	22.532.367	21.154.271
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.301.865	3.021.917
Totale crediti verso clienti	24.834.232	24.176.188
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	87.097	55.095
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.697	2.623
Totale crediti tributari	105.794	57.718
5-ter) imposte anticipate	730.420	548.290
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.983.408	9.997.977
esigibili oltre l'esercizio successivo	955.746	885.265
Totale crediti verso altri	12.939.154	10.883.242
Totale crediti	38.609.600	35.665.438
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	3.104.605	2.687.581
Totale disponibilità liquide	3.104.605	2.687.581
Totale attivo circolante (C)	41.714.205	38.353.019
D) Ratei e risconti		
Totale attivo	64.637.179	61.964.933
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale		
	6.000.000	6.000.000
IV - Riserva legale		
	75.885	72.999

Bilancio di esercizio al 31-12-2019

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.
 Codice fiscale: 01461610493

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

v.2.11.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	1.325.010	1.270.185
Varie altre riserve	9.236.199 ⁽¹⁾	8.823.273
Totale altre riserve	10.561.209	10.093.458
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	135.259	57.711
Totale patrimonio netto	16.772.353	16.224.168
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	8.057	3.408
4) altri	1.617.769	1.422.125
Totale fondi per rischi ed oneri	1.625.826	1.425.533
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.247.582	1.176.116
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	177.056	168.136
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.705.121	1.895.853
Totale debiti verso banche	1.882.177	2.063.989
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.411.046	4.385.157
Totale debiti verso fornitori	3.411.046	4.385.157
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.836	92.977
Totale debiti tributari	12.836	92.977
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	246.777	166.114
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	246.777	166.114
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	19.320.675	15.881.077
esigibili oltre l'esercizio successivo	20.066.442	20.549.802
Totale altri debiti	39.387.117	36.430.879
Totale debiti	44.939.953	43.139.116
E) Ratei e risconti	51.465	-
Totale passivo	64.637.179	61.964.933

(1)

Varie altre riserve	31/12/2019	31/12/2018
Riserva da conferimento	1.816.502	1.403.578
Riserva da rivalutazione	7.379.220	7.379.220
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3	
Altre ..	40.475	40.475

Conto economico

	31-12-2019	31-12-2018
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.315.309	13.119.852
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	4.836
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	175.165	182.963
altri	810.545	995.437
Totale altri ricavi e proventi	985.710	1.178.400
Totale valore della produzione	13.301.019	14.303.088
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	24.176	37.510
7) per servizi	6.420.280	7.354.610
8) per godimento di beni di terzi	321.772	320.079
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.728.737	1.725.671
b) oneri sociali	568.631	465.515
c) trattamento di fine rapporto	126.131	125.377
e) altri costi	50.086	62.548
Totale costi per il personale	2.473.585	2.379.111
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	15.111	14.461
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	793.174	781.154
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.502.609	1.514.424
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.310.894	2.310.039
12) accantonamenti per rischi	329.419	212.648
14) oneri diversi di gestione	1.332.071	1.694.688
Totale costi della produzione	13.212.197	14.308.685
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	88.822	(5.597)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	326.713	331.753
Totale proventi diversi dai precedenti	326.713	331.753
Totale altri proventi finanziari	326.713	331.753
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	116.671	117.396
Totale interessi e altri oneri finanziari	116.671	117.396
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	210.042	214.357
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	298.864	208.760
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	341.085	340.722
imposte relative a esercizi precedenti	-	393
imposte differite e anticipate	(177.480)	(190.066)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	163.605	151.049
21) Utile (perdita) dell'esercizio	135.259	57.711

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2019	31-12-2018
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	135.259	57.711
Imposte sul reddito	163.605	151.049
Interessi passivi/(attivi)	(210.042)	(214.357)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	88.822	(5.597)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	95.176	95.176
Ammortamenti delle immobilizzazioni	808.285	795.615
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(4.650)	-
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	898.811	890.791
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	987.633	885.194
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(658.044)	(707.656)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(974.111)	1.174.483
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(16.258)	15.316
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	51.465	-
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	839.722	(2.565.258)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(757.226)	(2.083.115)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	230.407	(1.197.921)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	210.042	214.357
(Imposte sul reddito pagate)	(328.035)	(123.987)
(Utilizzo dei fondi)	176.583	218.483
Totale altre rettifiche	58.590	308.853
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	288.997	(889.068)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	82.656	80.327
Disinvestimenti	(179.594)	(179.594)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(64.441)	(64.844)
Disinvestimenti	58.292	58.292
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(103.087)	(105.819)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche (Rimborso finanziamenti)	8.920	5.560
	(190.732)	(177.066)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	412.927	(79.979)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	231.115	(251.485)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	417.025	(1.246.372)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.687.581	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.687.581	-

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

v.2.11.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Disponibilità liquide a fine esercizio

Depositi bancari e postali	3.104.605	2.687.581
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.104.605	2.687.581

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2019

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile (o perdita) d'esercizio pari a Euro 135.259.

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:

La Regione Toscana, a gennaio 2019, ha approvato la legge n. 2/2019 che abrogando la legge n. 96/96, detta le nuove "disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica (ERP)". A partire dal mese di Febbraio sono entrate in vigore le nuove disposizioni, tra le principali novità:

- è previsto l'efficientamento della governance del sistema Erp, attraverso l'individuazione di una serie di parametri di efficienza che i Soggetti Gestori dovranno rispettare. E' previsto in futuro, l'adozione di un unico contratto di servizio, che regoli in maniera uniforme, i rapporti tra gli 11 Lode ed i corrispondenti Soggetti Gestori;
- i Comuni avranno più autonomia potendo assegnare il 40% degli alloggi da assegnare sulla base di graduatorie speciali e stabilendo una soglia Isee per la decadenza dell'alloggio popolare specifica per il loro territorio ed anche più bassa di quella di 36.151 euro indicata dal testo di legge;
- viene introdotta una valutazione patrimoniale dei beni mobili, rilevabile dall'ISEE, ai fini della valutazione dell'avvio del procedimento di **decadenza dall'assegnazione** dell'alloggio popolare;
- i canoni di locazione non subiscono aumenti generalizzati, ma sono previste variazioni per chi risiede in alloggi a bassa efficienza energetica ed una maggiorazione del canone di locazione esclusivamente nei casi di appartamenti sottoutilizzati (cioè dove il numero delle persone residenti inferiore alle potenzialità dell'alloggio);

Nel corso del 2019, sono proseguite le politiche relative al Personale in servizio, come condivise con l'assemblea dei Soci nell'atto di indirizzo relativo e sono concluse le previste selezioni; si è così formalizzata l'assunzione a tempo indeterminato di un Quadro ad indirizzo Contabile e di n. 2 ingegneri, uno informatico ed uno impiantista.

Nel mese di Maggio 2019, l'Assemblea dei Soci ha confermato l'incarico al Collegio Sindacale in scadenza, al quale successivamente la Società ha rinnovato l'attribuzione delle funzioni di Organismo Indipendente di Valutazione (OIV) e Organismo di Vigilanza (ODV).

A Giugno 2019, la Società DASA-REGISTER, ha emesso il certificato di conformità ai requisiti della norma UNI-ENISO 9001:2015, la Società ha così non solo confermato la certificazione già ottenuta gli anni precedenti, ma ha anche aggiornato il Modello Qualità adottato alle nuove norme in vigore.

Nel mese di Luglio, è stata approvata la bozza del piano d'impresa che ha costituito un utilissimo strumento di supporto a tale valutazione. Il documento sinteticamente, mira:

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.

Nel mese di Agosto 2019 si è avuto un avvicendamento nel Consiglio di Amministrazione della Società; l'Assemblea dei Soci, sulla spinta dell'esito delle elezioni amministrative che hanno modificato le compagini politiche a guida dei principali comuni costituenti l'assemblea dei soci, ha revocato le precedenti nomine, procedendo ad effettuarne di nuove.

Come previsto dallo statuto, nel mese di Settembre, l'Assemblea dei Soci ha approvato la Semestrale 2019.

Nel mese di Ottobre è stato siglato con il Comune di Livorno un accordo operativo per l'avvio dei procedimenti di decadenza nei confronti di utenti morosi da oltre sei mesi. L'attività seppur avviata a fine 2019, ha avuto il maggior slancio nei primi mesi del 2020.

A seguito del ricevimento di apposita richiesta, nel mese di Dicembre 2019, è stato concesso ad un Quadro Amministrativo, l'aspettativa senza assegni per un periodo di n. 03 anni ai sensi dell'art 24 comma 9 bis della Lg 240 /10.

E' stato redatto il Bilancio Sociale 2017-2018 della Società che è stato presentato in data 24/01/2020 presso il Cisternino di Città alla presenza dei Rappresentanti dei Comuni Soci, delle Rappresentanze Sindacali degli Inquilini, dei Rappresentanti Sindacali dei lavoratori, dei Rappresentanti Cispel, Federcasa e Regione Toscana e del personale Casalp. Il Bilancio Sociale è stato pubblicato in forma cartacea ed inviato a tutti i portatori di interesse istituzionali ed è stato pubblicato in formato digitale sul portale aziendale

Si è inoltre dato corso al ripristino di 167 alloggi sui complessivi 238 liberatisi durante l'anno.

Nel mese di Dicembre la Società ha acquisito dall'Agenzia delle Entrate e dall'Inps i dati reddituali e di ISEE dei soggetti residenti negli alloggi da essa gestiti. Grazie alla redazione di apposite convezioni ed all'adozione di nuove metodologie di elaborazione dei dati è stato possibile ottemperare all'aggiornamento dei dati, come previsto dall'art della L.R.T 2/19 in maniera massiva e non attraverso il ricevimento dell'utenza presso le sedi societarie, con un notevole efficientamento dell'attività, quasi totale azzeramento dei costi collegati a tale attività e cosa ancora più rilevante, puntuale calcolo a partire dal mese di Gennaio 2020 dei canoni di locazione sulla base dei redditi effettivamente dichiarati dai Nuclei Familiari all'Agenzia delle Entrate.

In data 20/12/2019, con le Organizzazioni Sindacali Territoriali e la RSU, è stato siglato il nuovo Contratto Integrativo Aziendale che ha durata triennale a decorrere dal 01/01/2020. Tale contratto introduce un contenuto innovativo: il welfare aziendale. Ciò al fine di ottenere un generale miglioramento del clima aziendale che favorisca l'aumento della motivazione e una conseguente maggiore fidelizzazione e incremento delle performance aziendali. L'importo destinato alle politiche di welfare rivolte ai dipendenti e alle loro famiglie è pari ad € 15.000 annui

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 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

La Società non ha cambiato nessun principio contabile, rispetto all'anno precedente.

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	25%
Attrezzature	15%
Parcheggi	1%
Altri beni	20%

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

Crediti

I crediti derivanti da canoni di locazione di alloggi ERP, maturati nell'esercizio 2019, 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'0,15%. 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.

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 31/12/2019 si è altresì proceduto al ricalcolo dei flussi finanziari relativi ai canoni degli anni 2016, 2017 e 2018.

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

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

Anche per l'anno 2019, 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.

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.

Lo stesso decreto, In sintesi la nuova norma prevede 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 recentissimamente cinque indici specifici per ogni settore, che devono essere approvati con decreto del Ministero dello Sviluppo economico. Il cruscotto degli indicatori, che non potrà prescindere dagli indici previsti dalla legge, dovrà comprendere anche eventuali altre spie di malfunzionamento specifiche della realtà aziendale.

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. A partire dal 2020, in ottemperanza a quanto concordato con il Collegio Sindacale, è stato previsto tale controllo trimestrale, il quale non ha evidenziato, ad oggi, alcun indice di pericolosità soprattutto in merito alla continuità aziendale. Tale controllo è inoltre esteso ai documenti di programmazione economica di Budget annuale.

Oltre a ciò si da nota che viene effettuato, già dal 2019, un controllo settimanale sui saldi delle giacenze bancarie: anch'esso non ha evidenziato alcun problema di liquidità.

Inoltre dal 2020 è stato introdotto un sistema di studio periodico degli incassi (con scadenze fissate a 15 giorni, 30 giorni e 45 giorni dalla data di emissione di ogni bolletta) 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 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
9.646	18.608	(8.962)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo	82.911	1.002.310	319.990	7.285	98.250	1.510.746
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	82.911	1.002.310	309.382	7.285	48.250	1.450.138
Svalutazioni	-	-	-	-	42.000	42.000
Valore di bilancio	-	-	10.608	-	8.000	18.608
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	-	23.610	-	40.831	64.441
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	24.572	-	33.720	58.292
Ammortamento dell'esercizio	-	-	-	-	15.111	15.111
Totale variazioni	-	-	(962)	-	(8.000)	(8.962)
Valore di fine esercizio						
Costo	82.911	1.002.310	326.139	7.285	98.250	1.516.895
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	82.911	1.002.310	316.493	7.285	48.250	1.457.249
Svalutazioni	-	-	-	-	50.000	50.000
Valore di bilancio	-	-	9.646	-	-	9.646

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

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

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

I costi storici iscritti al 31/12/2019 si riferiscono per €. 1.002.310 al costo sostenuto per il Progetto Atlante, che

consiste nella rilevazione fisica delle planimetrie degli alloggi ERP e nella creazione e popolamento del Programma Atlante e del relativo Database. Per €. 50.000 al compenso spettante all'Università di Pisa per la valutazione del rischio sismico, per €. 326.139 a Software ed applicativo Neatteam, per €. 7.285 al logo Casalp, per €. 48.250 al costo per la rivalutazione del patrimonio avvenuta nel 2008.

Costi di impianto e ampliamento

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

Contributi in conto capitale

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

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

Nel corso dell'anno 2019 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 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
22.713.206	23.409.442	(696.236)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	28.827.403	49.516	331.989	895.235	30.104.143
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	6.429.842	5.585	259.274	-	6.694.701
Valore di bilancio	22.397.561	43.931	72.715	895.235	23.409.442
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	1.425.319	(12.379)	39.938	(1.535.534)	(82.656)
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	1.342.187	-	13.753	(1.535.534)	(179.594)
Ammortamento dell'esercizio	759.622	-	33.552	-	793.174
Totale variazioni	(676.490)	(12.379)	(7.367)	-	(696.236)

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di fine esercizio					
Costo	28.910.534	49.516	345.795	895.235	30.201.080
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.189.463	17.964	280.447	-	7.487.874
Valore di bilancio	21.721.071	31.552	65.348	895.235	22.713.206

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31/12/2019 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 31/12/2018 895.235

Saldo al 31/12/2019 895.235

A partire dall'esercizio 2014, si è proceduto alla contabilizzazione a Costi, Ricavi e Rimanenze delle spese iscritte in bilancio e relative alle immobilizzazioni in corso per gli immobili di proprietà della Società. Il valore iscritto in bilancio al

31/12/2018 è da ricondursi principalmente alla NC di 30 alloggi in Località Vicarello, Collesalveti per € 881.749 e per € 6.658 alla realizzazione di n. 10 alloggi in Località Val di Denari a Portoferraio e per € 6.827 alla Ms in Via Amendola a Livorno.

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 31/12/2018 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 5.829.583.

Immobilizzazioni finanziarie

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2018	31/12/2019
Altri	55.697	55.697
Totale	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 31/12/2019 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

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

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Il valore iscritto in bilancio al 31/12/2019 è composto per €. 29.167 da Depositi a garanzia e per €. 26.530 da Polizze fidejussorie.

	Valore contabile
Crediti verso altri	55.697

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	55.697
Totale	55.697

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
38.609.600	35.665.438	2.944.162

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	24.176.188	658.044	24.834.232	22.532.367	2.301.865
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	57.718	48.076	105.794	87.097	18.697
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	548.290	182.130	730.420		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	10.883.242	2.055.912	12.939.154	11.983.408	955.746
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	35.665.438	2.944.162	38.609.600	34.602.872	3.276.308

I crediti derivanti da canoni di locazione di alloggi ERP, maturati nell'esercizio 2018, 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'0,15%. 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.

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 31/12/2019 si è altresì proceduto al ricalcolo dei flussi finanziari relativi ai canoni degli anni 2016, 2017 e 2018.

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 31/12/2019 sono così costituiti:

Crediti per canoni di locazione al netto fondo svalutazione	15.072.088
Crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari entro 12 mesi	686.672
Crediti per servizi a rimborso	3.246.564
Fatture da emettere	3.527.043
Crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari oltre 12 mesi	2.301.865

Totale 24.834.232

La Voce 5 bis) Per Crediti tributari, ammontante ad €. 84.317, è ricompreso il credito al 31/12/2019 derivante dalla Dichiarazione Iva 2019 ammontante ad €. 45.102.

Le imposte dell'esercizio ammontano rispettivamente ad €. 247.535 per Ires ed €. 104.688 per Irap, mentre gli accounti versati nell'anno ammontano ad €. 302.383,26 in c/Ires ed €. 109.000 in c/Irap. Le ritenute in c/accounti subite sugli interessi attivi sui c/c e sulle riscossioni di compenso soggetti a ritenuta ammontano complessivamente ad €. 854,81.

La Voce 5 ter) Imposte anticipate riposta il saldo della gestione delle Imposte anticipate registrate nell'anno 2019 e nel precedente esercizio. Si rimanda in calce alla nota integrativa per ulteriori dettagli.

I crediti verso altri, al 31/12/2019, ammontanti ad €. 12.939.154, principalmente sono costituiti da:

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

v.2.11.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Anticipazioni diverse	3.366.803
Agenzia per l'affitto	607.031
Altri crediti verso condomini (da conguagliare con rate versate in acconto)	2.511.792
Conti Correnti Condominiali	889.892
Crediti v/tesoreria Inps	857.153
Crediti v/dipendenti < 12 mesi	25.381
Crediti vari	4.624.470
Totale	12.882.522

Sui crediti di ammontare rilevante pari complessivamente a euro 3.433.024, il tasso di interesse effettivo applicato è pari al 0,15%, tali crediti risultano avere le seguenti scadenze:

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

ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01 /01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2019	3.433.023,83	0,0015			
2020	3.415.447,50	€ 733.986,93	735.087,91	1100,980396	
2021	2.681.460,57	€ 1.231.820,43	1.235.518,66	3698,232882	
2022	1.449.640,14	€ 72.132,76	72.457,85	325,0845716	
2023	1.377.507,38	€ 481.696,53	484.593,21	2896,688562	
2024	895.810,85	€ 72.712,34	73.259,33	546,9810665	
2025	823.098,51	€ 166.456,53	167.960,27	1503,737942	
2026	656.641,98	€ 274.819,20	277.717,82	2898,619368	
2027	381.822,77	€ 381.822,77	386.428,77	4606,00042	
			3.433.023,83	17576,32521	0,51%

Tasso creditori al 31/12/2019 c.c. bancario tesoreria 0,15%

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

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

ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01 /01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2018	4.036.535,46	0,015			
2020	1.397.399,32	72.220,55	74.403,42	2.182,87	
2021	1.325.178,77	475.868,19	497.605,07	21.736,89	
2022	849.310,58	70.877,15	75.226,42	4.349,27	
2023	778.433,43	160.097,23	172.470,19	12.372,96	
2024	3.020.676,03	260.804,43	285.174,85	24.370,42	
2025	2.795.374,16	357.531,77	396.804,81	39.273,05	
			1.501.684,76	104.285,44	2,58%

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

v.2.11.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Tasso creditori al 31/12/2018 c.c. bancario tesoreria 1,5%.

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

ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01 /01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2017	1.590.979,71	0,02			
2019	1.451.068,05	190.282,08	197.969,48	7.687,40	
2020	1.260.785,97	448.633,87	476.093,86	27.459,98	
2021	812.152,10	66.493,24	71.974,42	5.481,18	
2022	745.658,86	149.458,62	165.014,39	15.555,77	
2023	596.200,24	242.280,23	272.846,89	30.566,66	
2024	353.920,02	330.509,16	379.651,14	49.141,98	
2025	23.410,85	23.410,85	27.429,55	4.018,69	
			1.590.979,71	139.911,66	8,79%

Tasso creditori applicato in sede di Bilancio 2017 (iscrizione del credito)

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

ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2016	1.443.845,37	0,01			
2020	1.353.727,40	526.428,95	549.976,82	23.547,87	
2021	827.298,45	68.478,86	72.328,97	3.850,11	
2022	758.819,59	155.291,97	165.827,27	10.535,29	
2023	603.527,62	253.977,38	274.190,96	20.213,58	
2024	349.550,23	349.550,23	381.521,34	31.971,11	
			1.443.845,37	90.117,97	6,24%

Nel corso dell'esercizio 2019 sono stati cancellati crediti per canoni di locazione e servizi a rimborso per un importo pari ad €. 84.249 e si è proceduto all'utilizzo dell'apposito fondo Svalutazione Crediti.

Per i canoni maturati nell'anno 2019, si è invece provveduto ad effettuare un accantonamento per l'importo di € 1.502.609 corrispondente al 8,22% dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione compresi i servizi a rimborso, maturati nel 2018.

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

Di seguito si rappresentano i crediti per canoni di locazione e l'incidenza della morosità anno per anno di competenza considerando i canoni emessi e non scaduti alla data del 31/12/2019:

MOROSITA' al 31/12/2019

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

v.2.11.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31 /12	%	MOROSITA' AL 31/12 /2019	%
fino al 2010				7.130.225,95	
2011	15.965.984,85	2.923.818,60	18,31%	1.312.007,18	8,22%
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	1.698.004,36	10,40%
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	1.843.019,91	11,96%
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	2.015.102,19	12,91%
2015	14.941.258,17	3.734.279,82	24,99%	1.990.984,79	13,33%
2016	17.499.723,36	4.577.322,51	26,16%	2.881.887,74	16,47%
2017	17.413.940,27	4.012.841,45	23,04%	2.796.573,82	16,06%
2018	18.200.749,54	5.532.184,76	30,40%	4.266.027,76	23,44%
2019	17.724.818,69			4.889.563,44	27,59%
				30.823.397,14	

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 31/12/2019.
Con riferimento all'anno 2018, ad esempio, al 31/12/2018 l'incidenza dei canoni insoliti sul monte canoni emesso nell'anno si era attestata al 30,40%, tale rapporto, al 31/12/2019, si è ridotto al 23,44%.

Partendo dal valore iscritto in:

C) Il 1) Crediti vs/clienti		€.	24.834.232	composto da:
Crediti da canoni		€.	30.303.465	
Crediti per servizi a rimb		€.	3.246.564	
Crediti per rate amm.to inferiore 12 mesi	€.	686.672		
Fatture da emettere		€.	3.527.043	
Al netto F.do Svalutazione		- €.	15.231.377	

Vanno neutralizzati i valori che non sono ricompresi nella tabella di cui sopra, come ad esempio il f.do svalutazione crediti, le fatture da emettere, i crediti per rate ammortamento non di competenza dell'ERP, ecc:

Crediti da canoni		€.	30.303.465
Applicazione OIC 15 ai crediti		€.	351.891
Svalutazioni contabili		€.	425.659
Crediti maturati ma non in tabella	€.	-200.636	
Morosità quote ammortamento non ERP	€.	-154.989	
Canoni Provincia non ERP		€.	98.007

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 31/12/2019:

MOROSITA' al 31/12/2019 - EMISSIONI FINO A NOVEMBRE 2019

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31 /12	%	MOROSITA' AL 31/12 /2019	%
fino al 2010				7.130.225,95	
2011	15.965.984,85	2.923.818,60	18,31%	1.312.007,18	8,22%
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	1.698.004,36	10,40%
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	1.843.019,91	11,96%
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	2.015.102,19	12,91%
2015	14.941.258,17	3.734.279,82	24,99%	1.990.984,79	13,33%

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

v.2.11.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31 /12	%	MOROSITA' AL 31/12 /2019	%
2016	17.499.723,36	4.577.322,51	26,16%	2.881.887,74	16,47%
2017	17.413.940,27	4.012.841,45	23,04%	2.796.573,82	16,06%
2018	18.200.749,54	5.532.184,76	30,40%	4.266.027,76	23,44%
2019	16.168.068,62			3.841.271,62	23,76%
				29.775.105,32	

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2019 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	24.834.232	24.834.232
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	105.794	105.794
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	730.420	730.420
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	12.939.154	12.939.154
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	38.609.600	38.609.600

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. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2018	13.813.017	13.813.017
Utilizzo nell'esercizio	84.249	84.249
Accantonamento esercizio	1.502.609	1.502.609
Saldo al 31/12/2019	15.231.377	15.231.377

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
3.104.605	2.687.581	417.024

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	2.687.581	417.024	3.104.605
Totale disponibilità liquide	2.687.581	417.024	3.104.605

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

v.2.11.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. Si ritiene utile rappresentare che €. 423.767 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 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
144.425	128.167	16.258

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 31/12/2019, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	128.167	16.258	144.425
Totale ratei e risconti attivi	128.167	16.258	144.425

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

Descrizione	Importo
Assicurazione degli stabili	121.500
Altri di ammontare non apprezzabile	144.425
	144.425

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
16.772.353	16.224.168	548.185

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	72.999	2.886		75.885
Altre riserve				
Riserva straordinaria	1.270.185	54.825		1.325.010
Varie altre riserve	8.823.273	412.927		9.236.199
Totale altre riserve	10.093.458	467.752		10.561.209
Utile (perdita) dell'esercizio	57.711	77.548	135.259	135.259
Totale patrimonio netto	16.224.168	548.186	135.259	16.772.353

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva da conferimento	1.816.502
Riserva da rivalutazione	7.379.220
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3
Altre ...	40.475
Totale	9.236.199

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	6.000.000	B
Riserva legale	75.885	A,B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	1.325.010	A,B,C,D

v.2.11.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Varie altre riserve	9.236.199	
Totale altre riserve	10.561.209	
Totale	16.637.094	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Riserva da conferimento	1.816.502	A,B,C,D
Riserva da rivalutazione	7.379.220	A,B,C,D
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	3	A,B,C,D
Altre ..	40.475	A,B,C,D
Totale	9.236.199	

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente					
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni	6.000.000	72.999	10.093.458	57.711	16.224.168
Risultato dell'esercizio precedente				57.711	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	6.000.000	72.999	10.093.458	57.711	16.224.168
Destinazione del risultato dell'esercizio					
altre destinazioni		2.886	467.752	77.548	548.186
Risultato dell'esercizio corrente				135.259	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	6.000.000	75.885	10.561.209	135.259	16.772.353

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

Riserva da rivalutazione 7.379.220 Rivalutazione monetaria

Il Patrimonio netto è stato incrementato nel corso del 2019 per l'appostamento a riserve dell'utile dell'anno precedente. La variazione in aumento rilevata sulla Riserva da conferimento è riconducibile all'attività svolta nel corso dell'anno 2019 di analisi dei debiti conferiti da Ater in Casalp. Tali debiti, se non movimentati dall'anno di costituzione di Casalp (2004), ritenuti inesigibili, sono stati ricondotti alla riserva appositamente costituita in sede di conferimento del ramo di azienda Ater/Casalp.

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.625.826	1.425.533	200.293

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	3.408	1.422.125	1.425.533
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	(4.649)	(195.644)	(200.293)
Totale variazioni	4.649	195.644	200.293
Valore di fine esercizio	8.057	1.617.769	1.625.826

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

La voce "Altri fondi", al 31/12/2019, pari a Euro 1.625.826, risulta così composta: Euro 502.228 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 2/19). Nel corso del 2019, la Società avendo acquisito i redditi dei Nuclei familiari ERP dall'Agenzia delle Entrate, ha riscontrato per n. 28 l'assenza di redditi ed ha proceduto al ricalcolo del canone di locazione, utilizzando per la parte eccedente l'apposito fondo, per complessivi €. 87.092.

Nel 2019 la Società ha incrementato il fondo rischi ed oneri, iscritti con la costituzione della Società, a copertura di potenziali cause per interventi finanziati di nuove costruzioni e rischio dipendenti (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.), già presente, di ulteriori €. 329.419, facendolo passare da €. 762.514 a €. 1.091.933.

Nel 2019 la Società ha provveduto ad appostare due fondi ad hoc, ripresi fiscalmente e riconducibili al fondo incentivante dell'anno 2019 non erogato, rispettivamente per €. 12.408,50 per dipendenti e per €. 11.200 relativo alla quota dell'annualità 2019 del premio incentivante spettante alla Presidente del Consiglio di Amministrazione fino al mese di luglio e al Consiglio di Amministrazione subentrante dal mese di agosto al mese di dicembre, come da delibere dall'Assemblea dei Soci. Per tutti i fondi accantonati 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 ed il Direttore Generale e B7 per gli incentivi tecnici ed il premio incentivante del Presidente del CdA.

Nel 2019 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 2019 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 2019 che per gli anni precedenti), inferiori all'emesso, si è proceduto ad effettuare una variazione in diminuzione nel calcolo delle imposte.

Si è proceduto all'utilizzo di una piccola parte del fondo imposte differite per gli incassi relativi agli interessi attivi degli anni 2018, 2017 e 2016 un importo totale di €. 207,19.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.247.582	1.176.116	71.466

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2019 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

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

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

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

I decrementi sono relativi alla liquidazione di quote TFR a seguito della richiesta di anticipo presentata da un dipendente e all'erogazione della quota spettante a n. 1 dipendente, cessato a inizio 2018 ed a quella maturata dal Direttore Generale.

Si rammenta che l'Avv. Vannucci, che ha seguito il ricorso in Cassazione intentato dall'INPS per le contribuzioni minori, ha informato la Società che è la Cassazione ha emesso sentenza nel mese di febbraio ed ha ribaltato la precedente della Corte di Appello a noi favorevole. Prudenzialmente la Società ha ritenuto di appostare un apposito fondo a copertura della probabilità di soccombenza.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.176.116
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	95.176
Utilizzo nell'esercizio	23.710
Totale variazioni	71.466
Valore di fine esercizio	1.247.582

Debiti

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
44.939.953	43.139.116	1.800.837

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	2.063.989	(181.812)	1.882.177	177.056	1.705.121
Debiti verso fornitori	4.385.157	(974.111)	3.411.046	3.411.046	-
Debiti tributari	92.977	(80.141)	12.836	12.836	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	166.114	80.663	246.777	246.777	-
Altri debiti	36.430.879	2.956.238	39.387.117	19.320.675	20.066.442
Totale debiti	43.139.116	1.800.837	44.939.953	23.168.390	21.771.563

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

v.2.11.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

I debiti più rilevanti al 31/12/2019 risultano così costituiti:

Descrizione Importo Debito V/banche per mutuo	1.882.177
Debiti v/fornitori	
Fatture da ricevere	
D e b i t i	
/Erario	
Debiti v/Enti per sp.personale	
Regione Toscana Cessioni Lg. 560/93	
Lavori di Manutenzione straordinaria (rate in acconto)	
Comuni per canone concessorio	
D e b i t i	
diversi	
Regione Toscana Gestione Ordinaria 1% Monte Canonici e eccedenza	3.068.106
Accantonamento al Fondo ex. Art 32 bis Lg. 96/96 0,50%	195.720
Rimb. Assicurazioni per cause Nuove costruzioni in attesa collaudo	682.337
Debiti v/inquilini	
D e b i t i	
ri	
Agenzia per l'Affitto (comprende Fondo di garanzia e Cauzioni)	
Regione Toscana 0,50% Valore Locativo	
Debiti verso assegnatari e cessionari Lg. 560/93	456.067
Debiti di finanziamento	
Depositi cauzionali	
Depositi e ritenute di garanzie da imprese	

I debiti sono quindi iscritti al valore nominale.

Il debito per obbligazioni corrisponde all'ammontare totale del debito residuo in linea capitale al 31/12/2019, secondo debito verso banche al 31/12/2019, pari a euro 1.882.177, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito maturati ed esigibili. Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio precedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio dei debiti con scadenza superiore a 12 mesi, il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto questi debiti di giro che trova la sua compensazione nei crediti a lungo termine, in quanto si riferiscono a rate di ammortamento alienazione di alloggi in proprietà Comunale, i cui effetti quindi non si rilevano nel bilancio della Società. Si è proceduto all'ammortamento, tenendo conto del fattore temporale, nella rilevazione iniziale dei debiti relativi ai mutui contratti rispettivamente con la BCC di Castagneto Carducci nel 2017; considerando il tasso di interesse applicato, in linea con il tasso di interesse accensione iniziale, per tutta la durata del piano di ammortamento. Alla chiusura dell'esercizio il valore dei debiti valutati attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo. I debiti Vs. fornitori sono iscritti al valore nominale in occasione di rettifiche di fatturazione e comprendono l'importo di €. 1.378.623 per fatture da ricevere principalmente ordinaria e pronto intervento.

Il debito di finanziamento pari ad €. 9.022.945 è comprensivo di €. 2.998.537 relative alle rate di ammortamento da versare e Crediti nell'Attivo. La parte restante rappresenta le somme accreditate a favore della Società e vincolate a specifici interventi di Manutenzioni Straordinarie.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte prodata di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, da iscrivere nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte), mentre i crediti per imposte anticipate. Nella voce debiti tributari non è iscritto il debito Iva relativo al mese di dicembre 2019 in cui le residue sono quindi indicate le trattenute per ritenute di acconto operate nei confronti di fornitori, non ancora versate per cui si chiude con la rilevazione delle imposte di competenza dell'anno e lo storno degli acconti versati. Per imposta Ires, la Società fronte di acconti per €. 239.753 l'imposta dovuta ammonta ad €. 246.864. Per imposta Irap, la Società avrebbe dovuto pagare corrisposti per €. 94.221, l'imposta dovuta sarebbe dovuta ammontare ad €. 104.688. Grazie al D.L. 34/2019, che ha ridotto l'imposta dovuta a quella versata in sede di acconti (94.221 euro). La voce altri debiti, suddivisa a seconda della scadenza le somme dovute ai Comuni della Provincia per il canone concessorio pari a €. 6.049.653, le somme versate dagli assegnatari e cessionari degli alloggi ai sensi della Lg. 560/93, per €. 456.067; le somme dovute alla Regione Toscana relativi accantonamenti ex art. 25 della Lg. 513/77 tra cui lo 0,50% del valore locativo degli alloggi pari a €. 8.999.645,83, di cui ex art. 31/03/2004, le somme ricavate dalla cessione degli alloggi ai sensi della L.560/93 per €. 1.075.169. Si fa nota il proseguimento dell'abbattimento significativo di quest'ultimo debito, che si attestava ad €. 6.025.983 al 01/01/2018. Nella suddivisione la somma dovuta alla Regione Toscana ex L.R. 96/96 per la Gestione Ordinaria pari a €. 3.068.106, che comprende sia il debito dell'1% che l'accantonamento dell'eccedenza dei canoni. E' presente inoltre l'accantonamento dello 0,50% ai sensi dell'art. 32 bis del D.L. 34/2019, in quanto già a partire da tale annualità, la Società ha dato corso all'erogazione del fondo economico, attingendo all'apposito fondo ex art 32 bis, redigendo apposita graduatoria che ha individuato i beneficiari e

rispettive bollette mensili in quote costanti per 12 mesi a partire da Agosto 2018. I fondi sociali, sono stati istituiti per intero a favore di coloro che, pur avendo i requisiti per l'accesso ad un alloggio di ERP ed essendo nelle apposite graduatorie, per mancanza di alloggi, e per coprire la morosità sui servizi accessori agli alloggi ERP

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2019 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	1.882.177	1.882.177
Debiti verso fornitori	3.411.046	3.411.046
Debiti tributari	12.836	12.836
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	246.777	246.777
Altri debiti	39.387.117	39.387.117
Debiti	44.939.953	44.939.953

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	1.882.177	1.882.177	-	1.882.177
Debiti verso fornitori	-	-	3.411.046	3.411.046
Debiti tributari	-	-	12.836	12.836
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	246.777	246.777
Altri debiti	-	-	39.387.117	39.387.117
Totale debiti	1.882.177	1.882.177	43.057.776	44.939.953

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

v.2.11.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
51.465		51.465

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	51.465	51.465
Totale ratei e risconti passivi	51.465	51.465

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

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	51.465
	51.465

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio prudenziale della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2019, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
13.301.019	14.303.088	(1.002.069)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	12.315.309	13.119.852	(804.543)
Variazioni rimanenze prodotti		4.836	(4.836)
Altri ricavi e proventi	985.710	1.178.400	(192.690)
Totale	13.301.019	14.303.088	(1.002.069)

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

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti: canoni di locazione su alloggi di ERP di competenza dell'esercizio 2019 per €. 10.275.077, al netto della valutazione a costo ammortizzato dei crediti maturati nell'anno 2019 per €. 17.576; canoni relativi ai fondi commerciali di proprietà della società per €. 723.813, canoni per alloggi di proprietà €. 153.780, i canoni degli alloggi a canone concordato dell'Agenzia per l'Affitto €. 214.838, i compensi per amministrazione degli stabili per €. 278.882; corrispettivi tecnici €. 608.287; affitti delle aree €. 59.951, oltre €. 681 per la produzione di energia elettrica. La normativa di settore (LRT 96/96, oggi sostituita dalla LRT 2/2019) prevede che, con cadenza biennale, si proceda negli anni dispari alla raccolta dei redditi degli utenti ERP (cosiddetta "anagrafe Utenza") e negli anni pari al ricalcolo dei canoni di locazione per effetto dei nuovi redditi raccolti. In base a ciò si rammenta che il valore dei canoni ricompresi nel valore della produzione, quest'anno, è diminuito per effetto del fisiologico ricalcolo nell'anno successivo all'aumento dei canoni a seguito dell'aggiornamento in base ai nuovi redditi dei Nuclei Familiari.

I contributi in conto esercizio per €. 27.404 si riferiscono alla quota parte di competenza dell'anno 2019, 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 quest'ultimo intervento, nel corso del 2019, la Regione Toscana ha accreditato ulteriori €. 211.443,84. Per la contabilizzazione di tali contributi è stato scelto il metodo di imputazione a Conto Economico del contributo, gradatamente sulla vita utile del cespite al quale si riferisce. Ne consegue che la riscossione del contributo inizierà non appena il cespite entrerà in funzione. Si segnala che al 31/12/2013, i sopraccitati immobili non erano entrati a reddito. L'altra parte dei contributi, ammontante ad €. 147.761, si riferisce alla registrazione del finanziamento denominato "Misura A", che compensa per intero il costo iscritto per pari importo nella voce B7.

Sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti o comunque vantaggi economici di qualunque genere (Rif. L. 127/2017)
Di seguito si elencano sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere di importo complessivo superiore ad €. 10.000 ricevuti da pubbliche amministrazioni e/o da società direttamente o indirettamente controllate

Soggetto Ricevente	Soggetto Erogante	Somma incassata	Causale
- Casalp Spa	Regione Toscana	147.761.45 (in attesa)	Manutenzione alloggi Finanziamento Misura A
- Casalp Spa	Regione Toscana	211.443.84 (30/09/19)	Nuova Costruzione di 13 alloggi Località Livorno

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

- €. 490.778 al recupero per lavori di miglioria e danni;
- €. 40.059 al recupero spese amministrative per gestione servizi assegnatari ERP;
- €. 68.849 al recupero delle spese legali sugli assegnatari morosi e relative a procedure di recupero coattivo del credito;

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

v.2.11.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

- €. 84.249 per svalutazione crediti;
- €. 53.731 da recuperi e rimborsi diversi;
- €. 35.631 per rimborso da assicurazione;
- €. 23.549 per rimborso spese Agenzia per Affitto.

Nel corso dell'anno 2019, anche grazie all'obiettivo Speciale inserito nel Piano degli obiettivi 2019, 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 €. 89.249.

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	12.315.309
Totale	12.315.309

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	12.315.309
Totale	12.315.309

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
13.212.197	14.308.685	(1.096.488)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	24.176	37.510	(13.334)
Servizi	6.420.280	7.354.610	(934.330)
Godimento di beni di terzi	321.772	320.079	1.693
Salari e stipendi	1.728.737	1.725.671	3.066
Oneri sociali	568.631	465.515	103.116
Trattamento di fine rapporto	126.131	125.377	754
Altri costi del personale	50.086	62.548	(12.462)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	15.111	14.461	650

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

v.2.11.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni materiali	793.174	781.154	12.020
Svalutazioni crediti attivo circolante	1.502.609	1.514.424	(11.815)
Accantonamento per rischi	329.419	212.648	116.771
Oneri diversi di gestione	1.332.071	1.694.688	(362.617)
Totale	13.212.197	14.308.685	(1.096.488)

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 €. 6.420.280, le voci più rilevanti riguardano:

Rimborsi a piè di lista al personale	16.780	
Compensi agli amministratori		52.555
Compensi ai sindaci		38.480
Ricerca, addestramento e formazione	20.387	
Spese per automezzi		25.678
Servizi amministrativi		2.033
Manutenzione macchine d'ufficio	147.553	
Spese legali e consulenze		39.296
Spese telefoniche		21.977
Spese postali e di affrancatura		24.104
Spese di rappresentanza		115
Spese di amministrazione stabili	817.869	
Spese manutenzione stabili		3.076.544
Spese per interventi edilizi		134.440
Canone concessorio		1.997.971
Trasferte amm.re e corso		4.498

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 € 2.473.585, 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 2019 per la produttività dei dipendenti non erogata nel 2019, 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, poi rinviata al 07/07/2020 per la decisione del contenzioso.

Ad oggi sono pendenti due giudizi dinanzi alla Corte di Cassazione instaurati dalla CIPAG nei confronti del geom. Fiorini per l'impugnazione delle sentenze della Corte di Appello di Firenze n. 121/2018 e 704/2018.

Le cause instaurate dal geom. Minuti (con RG. nn. 1137/16, 438/17 e 412/18) sono tutte decise con la sentenza n. 91/20 della Corte di Appello di Firenze che ha accolto anche il ricorso presentato dal geom. Bagnoli (con RG. n. 424/18).

Sono state impugnate le ultime due cartelle notificate ai geom. Bagnoli (RG 350) e Minuti (RG 352) sgravate rispettivamente con sentenza n. 436/2019 e n. 360/2019.

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 31/12/2019 ammonta a n. 53 unità. Si riporta di seguito la consistenza media dell'anno 2019 suddivisa per categoria:

	Numero medio
Dirigenti	2
Quadri	4
Impiegati	46
Operai	0
Altri dipendenti	0
Totale Dipendenti	52

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

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

Si è provveduto ad effettuare un accantonamento al fondo rischi su crediti per € 1.502.609. Nel corso dell'anno 2019, anche grazie all'obiettivo Speciale inserito nel Piano degli obiettivi 2019, 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 € 84.249

Accantonamento per rischi

Al 31/12/2019 si è proceduto ad accantonare Fondi Rischi per un totale di Euro 280.551 così composti:

- Euro 329.419 relativi all'accantonamento effettuato al 31/12 per la copertura del rischio di soccombenza nei confronti della causa contro INPS per la Contribuzione Minima;
- Euro 11.200 relativi al Fondo incentivante dell'annualità 2019 previsto per il Consiglio di amministrazione;
- Euro 12.409 relativi al Fondo incentivante Dipendenti e Dirigenti non erogato nel 2019.

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	16.794
IMU/ICI	213.632
Imposta di registro	214.881
IVA indetraibile	350.909
Altre imposte e tasse	57.908

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

v.2.11.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Perdite su crediti	84.249
Contributi associativi	38.441
Sanzioni e oblazioni	4.583
Accantonamento Lg 96/96	288.609
Rimborso canoni di locazione	62.064

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
210.042	214.357	(4.315)

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	326.713	331.753	(5.040)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(116.671)	(117.396)	725
Totale	210.042	214.357	(4.315)

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

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

Interessi e altri oneri finanziari	
Debiti verso banche	112.602
Altri	4.069
Totale	116.671

Descrizione	Altre	Totale
Interessi fornitori	329	329
Interessi medio credito	64.668	64.668
Sconti o oneri finanziari	47.934	47.934
Altri oneri su operazioni finanziarie	3.740	3.740
Totale	116.671	116.671

Altri proventi finanziari

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

v.2.11.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	3.288	3.288
Altri proventi	323.426	323.426
Arrotondamento	(1)	(1)
Totale	326.713	326.713

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Non si riscontrano rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

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

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
163.605	151.049	12.556

Imposte	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
Imposte correnti:	341.085	340.722	363
IRES	246.864	246.501	363
IRAP	94.221	94.221	
Imposte relative a esercizi precedenti		393	(393)
Imposte differite (anticipate)	(177.480)	(190.066)	12.586
IRES	(177.480)	(190.067)	12.587
Totale	163.605	151.049	12.556

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 parole "nonché enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione dell'Unione europea in materia di "in house providing" e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013". L'aliquota fiscale applicata ai fini IRAP risulta essere quella ordinaria aumentata al 4,82%.

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	298.864	
Aumentato delle imposte anticipate	182.129	

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

v.2.11.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Descrizione	Valore	Imposte
Ridotto delle imposte differite	(4.649)	
Ridotte delle imposte degli esercizi precedenti	0	
Variazioni in aumento:		
Gestione automezzi	20.542	
f.do svalutazione crediti	1.349.332	
f.do Incentivo Presidente Cda	4.000	
f.do rischi causa Inps	329.419	
Sanzioni	4.583	
Imu	113.612	
Telefoniche	4.395	
Sopravvenienze indeducibili	5.300	
Compenso amm.ri	13.973	
Variazioni in diminuzione:		
Utilizzo fondo svalutazione crediti	75.838	
Ace	12.955	
F.do produttività tecnici	32.000	
F.do produttività Direttore Generale	8.996	
F.do produttività dipendenti	9.994	
F.do Canoni Sanzionatori	87.092	
Super ammortamento	8.996	
Deduzione forfettaria 10% Irap	9.422	
Deduzione Irap su Ires	3.919	
Interessi di mora	15.084	
Imponibile fiscale	2.057.203	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio 24% ridotta del 50%		246.864

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	4.394.435	
Variazioni in aumento:		
Fondo acc.to	11.200	
Imu	213.632	
Variazioni in diminuzione:		
Premio Inail	7.686	
Deduzione forfettaria personale dipendente	411.723	
Ulteriore deduzione per personale a Tempo Indeterminato	1.571.423	
Deduzione per oneri contributivi	456.494	
Imponibile fiscale	2.171.940	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio 4,82%		104.688

IL D.L. 34 del 2020 (c.d. decreto rilancio) emanato in seguito all'emergenza epidemiologica da Covid-19, all'art 24, prevede che non sia dovuto il saldo IRAP 2019. Essendo intervenuto precedentemente alla redazione del progetto di

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

v.2.11.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

bilancio se ne dovrà tenere conto già per la redazione del bilancio 2019. Di conseguenza il l'imposta corrente per il 2019 non sarà costituita dal saldo come calcolato sopra 104.688, ma esclusivamente dalla somma degli acconti versati pari a **94.211** euro

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 /12/2019	esercizio 31/12 /2019	esercizio 31 /12/2019	esercizio 31/12 /2019	esercizio 31 /12/2018	esercizio 31/12 /2018	esercizio 31 /12/2018	esercizio 31/12 /2018
	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
Perdite fiscali riportabili a nuovo	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale	Ammontare	Effetto fiscale
Aliquota fiscale	12				12			
f.do svalutazione crediti	1.349.332	161.920			1.373.942	164.873		
f.do Incentivo Cda	11.200	1.344			4.812	577		
f.do rischi causa Inps	329.419	39.530			212.648	25.518		
F.do produttività	12.409	1.489			32.000	3.840		
Utilizzo F.do produttività Direttore Generale	(8.689)	(1.043)			8.689	1.043		
Utilizzo Fondo dipendenti tecnici	(32.000)	(3.840)			22.402	2.688		
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2016	(4.367)	(524)			19.423	(2.331)		
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2017	(3.653)	(438)			18.002	(2.160)		
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2018					21.933	(2.632)		
Utilizzo Fondo incentivo dipendenti	(22.402)	(2.688)						
Utilizzo Fondo Cda 2015-2016-2017		(2.305)						
Utilizzo Fondo Incentivo Cda	(7.200)	(864)						
Utilizzo Fondo canoni sanzionatori	(87.092)	(10.451)						
Imposte differite:								
Interessi non incassati		4.857				1.547		
Interessi anno 2016 incassati 2019		(84)				(53)		
Interessi anno 2017 incassati 2019		(40)				(145)		
Interessi anno 2018 incassati 2019		(83)						

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

v.2.11.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

	esercizio 31 /12/2019	esercizio 31/12 /2019	esercizio 31 /12/2019	esercizio 31/12 /2019	esercizio 31 /12/2018	esercizio 31/12 /2018	esercizio 31 /12/2018	esercizio 31/12 /2018
	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
	31/12/2019	31/12 /2019	31/12/2019	31/12 /2019	31/12/2018	31/12 /2018	31/12/2018	31/12 /2018

Informativa sulle perdite fiscali

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

Nota integrativa, altre informazioni

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	52.555	38.480

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.

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

Nel corso dei primi mesi del 2020, la Società, in linea con l'accordo operativo siglato con il Comune di Livorno per l'avvio dei procedimenti di decadenza nei confronti di utenti morosi da oltre sei mesi, ha inviato le previste 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. L'attività ha prodotto i primi risultati, quali il pagamento dell'intero debito da parte di alcuni utenti, la stipula di accordi per il rientro da parte di altri, e l'avvio del procedimento di decadenza per circa 20 assegnatari. Purtroppo, la recente emergenza sanitaria ha comportato la sospensione della procedura in corso per circa due mesi.

Lo stesso accordo è stato proposto, anche su sollecitazione del Collegio Sindacale, agli altri comuni del LODE dai quali, ad oggi, non è pervenuta nessuna comunicazione formale.

In data 24/01/2020 presso il Cisternino di Città alla presenza dei Rappresentanti dei Comuni Soci, delle Rappresentanze Sindacali degli Inquilini, dei Rappresentanti Sindacali dei lavoratori, dei Rappresentanti Cispel, Federcasa e Regione Toscana e del personale Casalp. Il Bilancio Sociale è stato pubblicato in forma cartacea ed inviato a tutti i portatori di interesse istituzionali ed è stato pubblicato in formato digitale sul portale aziendale

Successivamente alla chiusura dell'esercizio è scoppiata, al livello mondiale, l'epidemia da Covid-19 che ha causato, oltre ad un'emergenza sanitaria molto grave, anche un lock down di molte le attività economiche andando a pregiudicare anche il tessuto socio-economico italiano.

L'azienda ha fronteggiato l'emergenza rispondendo tempestivamente agli impulsi provenienti dal Governo tramite i vari DPCM emanati.

Dapprima predisponendo un piano di emergenza per evitare la diffusione del virus tramite la concessione degli strumenti previsti per ridurre il personale in azienda (congedi, ferie e implementazione di 30 postazioni Smart Working) e successivamente con l'emissione di un protocollo anti-contagio come previsto dalle normative emanate.

Un aspetto molto importante che rischia di essere acuitizzato in questo frangente storico, e su cui l'Azienda ha posto sempre particolare attenzione, è rivestito dal fenomeno della morosità.

Negli anni scorsi sono state investite molte energie e risorse per fronteggiare tale fenomeno attraverso:

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 di cui all'art. 14 della LRT 2/2019;
3. attività di supporto e la proposta di adesione ad appositi Protocolli operativi tra Casalp ed i comuni soci per l'avvio delle pratiche per la dichiarazione di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio, sulla scorta del documento siglato ad Ottobre 2019 con il Comune di Livorno

Tutte queste attività stanno portando timidi segnali positivi in merito al recupero della morosità (riducendo la morosità annuale di 2,81 punti percentuali dal 2018 al 2019), ma l'avvento dell'epidemia potrebbe portare ad un probabile aumento futuro della stessa dovuto all'inevitabile aggravamento delle condizioni del tessuto socio-economico.

Per tale ragione la Società ha implementato ed implementerà alcune procedure che permettano di monitorare tempestivamente gli incassi e porre rimedio laddove possibile.

Alla luce di quanto sopra esposto, e per agevolare l'adesione da parte dell'utenza ad appositi piani di rientro, che oltre a prevedere il riconoscimento del debito, garantiscono alla Società un gettito mensile sia in conto canoni arretrati che in conto canoni mensili, nel mese di Maggio 2020 si procederà alla revisione delle linee guida della morosità redatte nel 2018.

Per il 2020 si prevede una possibile diminuzione della percentuale di incasso sulle bollette emesse: dallo studio delle percentuali di incasso in merito all'emissione di aprile è risultato un calo di circa il 4% sugli incassi a 30 giorni dello stesso mese dello scorso anno.

Ci sono molte variabili che incidono su tale percentuale, alcune delle quali totalmente esterne al controllo della società, ma pensiamo che in parte sia dovuta agli effetti dell'epidemia.

Una lieve diminuzione degli incassi sarà fisiologica ed inevitabile, ma con gli strumenti messi in atto con anticipo l'Azienda sarà in grado di attenuare gli effetti e, attraverso un continuo monitoraggio, verificare il progredire della situazione ed eventualmente intervenire tempestivamente.

Al momento attuale la continuità aziendale non pare, in alcun modo, compromessa in quanto l'azienda ha ripreso la "normale" operatività reagendo tempestivamente agli impulsi esterni.

La Società, nei primi mesi del 2020 aveva aperto un tavolo di lavoro per la modifica del Piano d'Impresa approvato nel 2019, ma la discussione sulla nuova proposta è stata interrotta a causa della 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.

In questo quadro la Società ha comunque proposto all'Amministrazione Comunale di Livorno un nuovo indirizzo verso cui focalizzare le risorse disponibili individuate nel Piano di Impresa, identificando due interventi costruttivi per i quali è stata già avviata la progettazione, in un caso giunta al suo livello definitivo, ma che per ragioni diverse sono stati interrotti.

Si tratta in particolare dell'intervento di realizzazione di 78 alloggi ERP nel quartiere Fiorentina, area ex Mercato Ortofrutticolo, e di realizzazione di 16 alloggi ERP nel Quartiere Corea, Isolato B. Entrambi gli interventi risultano conformi alle previsioni urbanistiche vigenti ed insistono su aree che sono già nella piena disponibilità comunale (Corea) o comunque per le quali è prevista l'imminente liberazione e ripresa in possesso (Mercato Ortofrutticolo). Gli interventi proposti infine non gravano sul patrimonio esistente in quanto non necessitano della liberazione/demolizione di immobili esistenti.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Ai sensi dell'art. 1, comma 125, della Legge 4 agosto 2017, n. 124, in ottemperanza all'obbligo di trasparenza, si segnala che sono state ricevute sovvenzioni contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni, come già descritti nella sezione del valore della produzione.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2019	Euro	135.259
5% a riserva legale	Euro	6.763
a riserva straordinaria	Euro	128.496
a dividendo	Euro	

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 31/12/2019

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

v.2.11.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto ARCH. 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, 03/07/2020

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

RIUNIONE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI

Seduta del 26 Giugno 2020

L'anno duemilaventi, il giorno ventisei del mese di Giugno, alle ore 13.00, presso la Sala di Consiglio di Casa Livorno e Provincia S.p.a., 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. 10199 del 10/06/2020), per discutere e deliberare sul seguente odg.:

- 1) Approvazione Piano Triennale di Impresa 2020/2022;
- 2) Approvazione Budget 2020 e relativi allegati;
- 3) Approvazione Bilancio di esercizio 2019 e relativi allegati;
- 4) Obiettivi anno 2019 del Consiglio di Amministrazione – Valutazione grado di raggiungimento;
- 5) Obiettivi anno 2020 del Consiglio di Amministrazione – Approvazione proposta;
- 6) Varie ed eventuali.

Sono presenti:

- Per Casa Livorno e Provincia S.p.A.
 - Marcello Canovaro - Presidente
- Per il Collegio Sindacale:
 - Michela Morelli - Presidente
 - Andrea Bonuccelli - Membro
 - Simone Morfini - Membro
- Per il Comitato Tecnico del Lode
 - Alessandro Bezzini - Membro

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

Assume la Presidenza a termini di statuto, il Presidente del CDA, Arch. Marcello Canovaro, il quale chiama a fungere da Segretario il Direttore Generale, Rag. Stefano Baldanzi.

Assistono alla seduta il Dott. Andrea Raspanti (Assessore alle Politiche Sociali) ed il Dott. Enrico Montagnani (Responsabile Rapporti con Società Partecipate) del Comune di Livorno , l'Arch. Matteo De Luca, il Dott. Matteo Guidi e la Dott.ssa Katia Sireci.

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. 10199 del 10/06/2020;

- che risultano presenti i Soci:

	Nr. Azioni	Presente	Assente
- Comune di Livorno rappresentato da Luca Salvetti in qualità di Sindaco	740.600	X	
- Comune di Bibbona	5.400		X
- Comune di Campiglia M.ma rappresentato da Elena Fossi in qualità di Assessore	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	30.400	X	

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

rappresentato da Danilo Zuccherelli			
in qualità di Assessore			
- Comune di Collesalveti	12.800	X	
rappresentato da Mila Giommetti			
in qualità di Assessore			
- Comune di Marciana	400		X
- Comune di Marciana Marina	1.400		X
- Comune di Piombino	92.000	X	
rappresentato da Alessandro Bezzini			
in qualità di Dirigente			
- Comune di Porto Azzurro	6.700		X
- Comune di Portoferraio	49.200		X
- 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	
rappresentato da Elisa D'Onofrio e Monica Pierulivo			
in qualità di Responsabili del Settore Sociale			
in qualità di Responsabile Politiche Sociali			
- Comune di Sassetta	1.500	X	
rappresentato da Angelo Bigoi			
in qualità di Vice Sindaco			
- Comune di Suvereto	4.500		X
	Totale	1.000.200	

dichiara

che la presente assemblea, stante l'intervento di soci che rappresentano n. 913.400 azioni su un totale di n. 1.000.200, ai sensi dell'art. 12 Statuto è regolarmente costituita e dunque valida ed atta a deliberare sui punti posti all'ordine del giorno.

Si apre la discussione sull'argomento n. 1) all'ordine del giorno.

1) Approvazione Piano Triennale di Impresa 2020/2022.

Il Presidente, alla luce dell'esito delle determinazioni assunte in sede di L.O.D.E. rinvia l'argomento ad altra data. Il L.O.D.E. infatti, nella persona del suo Coordinatore Assessore Raspanti, ha manifestato l'esigenza dell'Ufficio Società Partecipate del Comune di Livorno, di far slittare di circa 15-20 giorni la discussione sul documento a causa di un asserito disallineamento tra il Piano di Impresa della Società e gli strumenti di programmazione economico finanziaria del Comune di Livorno.

L'Assemblea procede con l'argomento n. 2) all'ordine del giorno.

2) Approvazione Budget 2020 e relativi allegati

Il Presidente rinvia anche questo argomento ad altra data, essendo strettamente collegato a quello precedente ed alle argomentazioni esposte nel L.O.D.E.

Si passa all'argomento n. 3) all'ordine del giorno.

3) Approvazione Bilancio di Esercizio 2019 e relativi allegati

Prende la parola il Sindaco del Comune di Livorno, Luca Salvetti, per una premessa di carattere generale: il passaggio del Covid-19 ci impone un maggiore impegno nella ripartenza. Tornare semplicemente alla normalità, significherebbe non essere in grado di far fronte alle esigenze del cittadino, occorre fornire maggiori risposte dopo un tale periodo. Il Sindaco di Livorno fa inoltre un breve

cenno alla questione della morosità: per fronteggiarla è necessario concentrarvi mezzi e uomini. Interviene il Presidente di CASALP, Arch. Marcello Canovaro, per ringraziare il Sindaco del Comune di Livorno, dell'attenzione alla gestione della Società, che il Comune stesso riserva. Il Presidente rimarca l'importanza del rapporto con l'Utenza e la primaria esigenza di mettere a disposizione nuovi alloggi. Il Collegio dei Sindaci Revisori, conferma quanto già esposto nel L.O.D.E. La Dott.ssa Michela Morelli, esprime il proprio parere positivo e dà atto del fatto che la Società ha chiuso il bilancio con le dovute accortezze, nonostante le risorse a disposizione. Resta la preoccupazione, già espressa nel L.O.D.E., sulle morosità che affliggono la Società.

L'Assemblea approva all'unanimità il documento ed i suoi allegati come da delibera in calce al presente verbale.

Inizia la trattazione dell'argomento n. 4) all'ordine del giorno.

4) Obiettivi anno 2019 del Consiglio di Amministrazione – Valutazione grado di raggiungimento

Introduce l'argomento il Direttore Generale della Società, Rag. Stefano Baldanzi, il quale propone il pieno raggiungimento degli obiettivi 2019, posti al Consiglio di Amministrazione: rispetto dell'indice derivante dal rapporto tra spese di funzionamento e spese di produzione; contenimento della spesa per il personale. Il Direttore Generale sottolinea che il raggiungimento di tali obiettivi dovrà tenere conto dell'avvicendamento della governance aziendale, per cui 7/12 saranno di competenza del precedente Presidente e /12 dell'attuale Consiglio di Amministrazione. L'Assemblea approva all'unanimità il pieno raggiungimento degli obiettivi assegnati al Consiglio come da delibera in calce al presente verbale.

L'Assemblea passa all'argomento n. 5) all'ordine del giorno.

5) Obiettivi anno 2020 del Consiglio di Amministrazione – Approvazione

Proposta

L'Assemblea delibera di rinviare l'approvazione degli obiettivi 2020 del Consiglio di Amministrazione, ad altra data, ritenendo l'argomento strettamente connesso alle questioni esposte e discusse nel L.O.D.E.

Viene quindi introdotta la trattazione dell'argomento oggetto di integrazione dell'ordine del giorno.

Nomina/Rinnovo della società per la revisione legale

Viene chiamato ad esporre l'argomento il Dott. Matteo Guidi, Responsabile del Settore Gestione Risorse e Controllo. Il Dott. Morfini chiede che la Società di Revisione relazioni in collegamento video. Il Direttore Generale fa presente che la Società di Revisione ha presentato una relazione scritta.

Il Dott. Guidi illustra che, alla luce del lavoro svolto in questi anni e su proposta del Collegio dei Sindaci, è stato richiesto un preventivo all'attuale Società di Revisione, Baker Tilly Revisa spa in data 12/06/2020, per continuare nell'erogazione dei servizi di revisione legale dei conti. La proposta pervenuta dalla Società di Revisione, prevede il compenso annuo di € 6.600 compreso tutte le certificazioni di cui all'art 11, comma 6 del D.Lgs 118/2011. Il Dott. Guidi propone pertanto all'Assemblea, la conferma dell'affidamento dell'incarico triennale, all'attuale Società di Revisione, al compenso complessivo di € 19.800,00.

L'Assemblea approva all'unanimità il conferimento dell'incarico e le condizioni economiche presentate come da delibera in calce al presente verbale.

Si esaurisce la trattazione dell'ordine del giorno, non essendo presenti questioni da discutere tra le varie ed eventuali. Il Dott. Morfini prende la parola per far presente all'Assemblea che il Collegio ha espresso parere favorevole sul bilancio

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

della Società, per il buon esito della gestione delle attività.

Alle ore 13.20 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente

(Arch. Marcello Canovaro)

Il Segretario

(Rag. Stefano Baldanzi)

*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 31/12/2019

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2019 riporta un risultato positivo pari a Euro 135.259.

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 (ora 19 per effetto della fusione dei Comuni 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), è stata introdotta una clausola che ha confermato per il 2015 l'importo precedente e l'impegno dei Comuni a una graduale, ma indeterminata, eliminazione. Ad oggi, la Società ha ottenuto una unica riduzione pari al 5%.

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

- 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;
- 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. Sarà convocata l'Assemblea Straordinaria per l'approvazione della modifica, una volta condivisa la proposta con i Soci.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

L'azienda al 31/12/2019 gestiva:

- n. 8.605 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

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

•n. 41 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 2019 ammonta ad € 95,70 e circa il 45% di tale somma viene assorbita da costi estranei alla gestione quali canone concessorio, imposte e tasse, accantonamento al fondo rischi su crediti.

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.

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 confort abitativo e talvolta le condizioni di sicurezza adeguate, fa emergere l'insufficienza assoluta di tali risorse.

L'anno 2019 ha visto l'avvicendamento dell'intero Consiglio di Amministrazione. Il nuovo Consiglio di Amministrazione si è insediato nel mese di agosto.

Inoltre, sempre nel corso dell'anno, è giunto a scadenza il mandato del Collegio Sindacale che è stato interamente confermato per un ulteriore triennio.

Il nuovo Consiglio di Amministrazione, appena insediato, ha concentrato la propria attenzione sulle attività programmate dal precedente organo al fine di valutare la condivisione o meno delle stesse.

La bozza del piano d'impresa approvato in data 1 luglio 2019 ha costituito un utilissimo strumento di supporto a tale valutazione. Il documento è stato confermato quasi completamente con 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.

Sono state condivise le 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.

La proposta del precedente Cda, confermata dall'attuale, in merito al punto numero 1, prevedeva il superamento del canone di concessione attraverso il suo utilizzo da parte della Società, per un terzo a garanzia delle morosità sociali, e per la parte residua per finanziare interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio gestito.

La conferenza LODE, nella prima riunione convocata per l'esame del Piano d'Impresa, ha ritenuto non accoglibile, nell'immediato, la richiesta della Società, la quale ha riformulato una proposta che consenta di tutelare la propria situazione finanziaria e di dare una risposta, anche se minore, alle esigenze manutentive del patrimonio gestito. La modifica propone il 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 prevede 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. Si ritiene che il percorso di definizione degli strumenti di programmazione possa essere ripreso e concluso entro il prossimo mese di giugno.

Più complesso ed articolato il secondo punto, relativo al contrasto delle morosità. Prima di procedere
Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2019

Pagina 3

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

all'analisi del fenomeno è necessario effettuare un doveroso distinguo tra la morosità causata dall'impossibilità dell'utente di sostenere il pagamento da quella indipendente dalle condizioni economiche dell'assegnatario.

La Società ha provveduto 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.

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 legge della Regione Toscana n. 2 del 2 gennaio 2019 definisce esclusivamente 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:

- 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 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.

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 un problema 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 nei 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.

Al 31 dicembre 2019, pur avendo intrapreso un percorso con diversi Comuni, l'accoglienza da parte degli stessi della morosità sociale, è stata sporadica e molto limitata.

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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, 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.

A tal fine, nel mese di ottobre, è stato stipulato con il Comune di Livorno un accordo operativo per l'avvio dei procedimenti di decadenza nei confronti di utenti morosi da oltre sei mesi. 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. L'attività ha prodotto i primi risultati, quali il pagamento dell'intero debito da parte di alcuni utenti, la stipula di accordi per il rientro da parte di altri, e l'avvio del procedimento di decadenza per circa 20 assegnatari. Purtroppo la recente emergenza sanitaria ha comportato la sospensione della procedura in corso per circa due mesi.

Lo stesso accordo è stato proposto, anche su sollecitazione del Collegio Sindacale, agli altri comuni del LODE dai quali, ad oggi, non è pervenuta nessuna comunicazione formale.

Al 31 dicembre 2019 la morosità complessiva cumulata ammontava ad € 30.823.397,14 come dimostra la seguente tabella:

MOROSITA' al 31/12/2019 - EMISSIONI FINO A DICEMBRE 2019

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12/2019	%
fino al 2010				7.130.225,95	
2011	15.965.984,85	2.923.818,60	18,31%	1.312.007,18	8,22%
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	1.698.004,36	10,40%
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	1.843.019,91	11,96%
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	2.015.102,19	12,91%
2015	14.941.258,17	3.734.279,82	24,99%	1.990.984,79	13,33%
2016	17.499.723,36	4.577.322,51	26,16%	2.881.887,74	16,47%
2017	17.413.940,27	4.012.841,45	23,04%	2.796.573,82	16,06%
2018	18.200.749,54	5.532.184,76	30,40%	4.266.027,76	23,44%
2019	17.724.818,69			4.889.563,44	27,59%
				30.823.397,14	

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 dell'alloggio.

In ogni caso l'azione di recupero continua a produrre i propri effetti, come dimostra la tabella che segue, che

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

rapresenta gli importi recuperati nel corso del 2019 di competenza degli esercizi precedenti.

ANNO	MOROSITA' AL 31/12/2018	MOROSITA' AL 31/12/2019	RECUPERO	%
fino al 2010	7.392.866,33	7.130.225,95	262.640,38	3,55%
2011	1.363.262,00	1.312.007,18	51.254,82	3,76%
2012	1.753.506,01	1.698.004,36	55.501,65	3,17%
2013	1.919.852,14	1.843.019,91	76.832,23	4,00%
2014	2.092.537,21	2.015.102,19	77.435,02	3,70%
2015	2.071.217,76	1.990.984,79	80.232,97	3,87%
2016	3.032.932,64	2.881.887,74	151.044,90	4,98%
2017	2.994.543,30	2.796.573,82	197.969,48	6,61%
2018	5.532.184,76	4.266.027,76	1.266.157,00	22,89%
2019				
	28.152.902,15	25.933.833,70	2.219.068,45	

Ovviamente il mancato introito di somme così importanti per il bilancio della Società, seppur compensato in misura considerevole dal fondo rischi, 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.

Nel biennio 2018/2019 sono maturati nuovi crediti per euro 2.265.934, la Società ha effettuato versamenti per un totale pari a 6.820.000 euro riducendo il debito complessivo nei confronti della Regione, che al 31/12/2019 risultano euro 13.142.920.

Con riferimento al debito nei confronti dei comuni per canone concessorio al 31/12/2019 complessivamente ammonta ad euro 6.049.652,80 che comprende le quote maturate fino a tela data.

Il percorso avviato, che la Società intende proseguire anche quest'anno consentirà in primo luogo di estinguere progressivamente il debito verso la Regione Toscana e contestualmente di consentire l'attivazione delle iniziative di reinvestimento delle somme versate, come previsto dal Piano d'impresa.

Il Piano propone l'avvio di alcuni importanti interventi di recupero del patrimonio gestito con l'utilizzo di risorse derivanti dalla vendita di alloggi ex lg.560/93 o da accantonamenti effettuati negli anni (alcuni risalenti ad ATER) di una parte dei canoni di locazione sulla base delle disposizioni normative regionali.

La Società propone di investire interamente le somme disponibili con una localizzazione formulata sulla base della valutazione delle esigenze manutentive degli alloggi e delle ripartizioni tra comuni delle somme precedentemente utilizzate.

Il Piano approvato propone il recupero di due edifici compresi nel piano di recupero di Shangay, oltre alla localizzazione di € 3.500.000 per finanziare il ripristino degli alloggi di risulta.

Successivamente all'approvazione del Piano d'impresa da parte del CDA, anche a seguito di una valutazione delle difficoltà che il Paese sta attraversando a causa dell'emergenza sanitaria ed economica, Casalpi ha svolto una riflessione sull'efficacia dello strumento operativo dei Piani di Recupero vigenti nel Comune di Livorno ed ha ritenuto di proporre alcune sostanziali modifiche per raggiungere l'obiettivo di una maggiore utilità rispetto al fabbisogno abitativo.

Gli interventi di recupero urbano e ristrutturazione urbanistica nella città di Livorno sono stati costantemente riferiti all'attuazione dei Piani di Recupero dei Quartieri Nord (Corea, Fiorentina, Shangai).

Ormai da alcuni decenni, prima ATER poi Casalpi hanno contribuito attivamente all'iniziativa del Comune di Livorno, cooperando alla realizzazione di importanti episodi di trasformazione urbana.

L'esperienza degli ultimi interventi e l'urgenza posta dalla risposta alla prevedibile crisi originata dalla pandemia, impongono tuttavia la necessità di una riflessione.

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Vi è in primo luogo il bisogno di reperire alloggi ove collocare i numerosi nuclei familiari che attualmente occupano legittimamente gli immobili, in un quadro di generale scarsità di alloggi e contestuale emergenza abitativa che consente solo in parte di utilizzare gli alloggi di risulta per non penalizzare eccessivamente le graduatorie di assegnazione. Vi è inoltre la questione degli occupanti abusivi per i quali è necessario attuare tutte le procedure di liberazione che non sempre è possibile svolgere in tempi rapidi, anche in considerazione del fatto che spesso tali soggetti coincidono con situazioni di oggettiva fragilità. Infine la piena disponibilità dell'immobile è ulteriormente subordinata all'avvio delle procedure espropriative nei confronti dei nuclei che hanno nel frattempo acquisito la proprietà degli alloggi. Tali procedure possono essere avviate solo in presenza di finanziamenti certi e di una progettazione definitiva approvata e comportano tempi lunghi per la loro conclusione.

Le esperienze più recenti (Via Giordano Bruno e Quartiere Shangay) ci hanno mostrato che il tempo intercorso fra l'avvio dei primi trasferimenti dei nuclei assegnatari e la completa liberazione degli edifici è superiore a cinque anni. A questo tempo va inoltre aggiunto quello necessario per la redazione della progettazione, l'appalto (che non può essere avviato prima della completa disponibilità degli immobili) e la esecuzione dei lavori, che in ragione dell'entità e della complessità dei medesimi, non è inferiore a quattro anni. L'orizzonte temporale di attuazione di questa tipologia di interventi è quindi di circa un decennio.

Pertanto, pur confermando l'esigenza espressa nel Piano d'Impresa di individuare e programmare concrete politiche di gestione per questi immobili a breve termine, la Società ha ritenuto di valutare una modifica alla pianificazione che consenta un utilizzo più immediato delle risorse individuate e renda disponibili in tempi più ragionevoli nuovi alloggi ERP.

In questo quadro la Società ha proposto all'Amministrazione Comunale un nuovo indirizzo verso cui focalizzare le risorse disponibili individuate nel Piano di Impresa, identificando due interventi costruttivi per i quali è stata già avviata la progettazione, in un caso giunta al suo livello definitivo, ma che per ragioni diverse sono stati interrotti.

Si tratta in particolare dell'intervento di realizzazione di 78 alloggi ERP nel quartiere Fiorentina, area ex Mercato Ortofrutticolo, e di realizzazione di 16 alloggi ERP nel Quartiere Corea, Isolato B. Entrambi gli interventi risultano conformi alle previsioni urbanistiche vigenti ed insistono su aree che sono già nella piena disponibilità comunale (Corea) o comunque per le quali è prevista l'imminente liberazione e ripresa in possesso (Mercato Ortofrutticolo). Gli interventi proposti infine non gravano sul patrimonio esistente in quanto non necessitano della liberazione/demolizione di immobili esistenti.

Altro punto centrale del piano d'impresa è la conclusione dell'ammodernamento dei sistemi informativi. Il processo è stato avviato da tempo dalla Società, ma ad oggi non risulta ancora concluso. I motivi che hanno dilatato in misura importante i tempi di realizzazione sono diversi, ma sicuramente il più importante è stata la lunga assenza di una figura in organico con competenze informatiche. Il collocamento a riposo del dipendente che in precedenza ricopriva la responsabilità dei sistemi informativi è avvenuto nei primi mesi del 2015, ma per motivi legati alle limitazioni sulle spese di personale previste dalla legge e dai Soci, è stato possibile effettuare la sostituzione solo nel 2019. Il neo assunto ha revisionato tutte le procedure in corso per il passaggio ad un nuovo e più moderno sistema prevedendo la conclusione del processo per il mese di maggio 2020. Lo stato di emergenza sanitaria sopravvenuto nel mese di marzo ha reso necessario concentrare l'attività del responsabile dei sistemi all'attivazione degli strumenti necessari allo svolgimento del lavoro agile, oggi possibile per quasi tutto il personale. Si ritiene che la precedente attività possa essere ripresa sin da ora e che il processo di ammodernamento possa essere concluso entro la fine dell'estate.

PATRIMONIO

L'Azienda è proprietaria di beni immobili per un valore iscritto in Bilancio pari a Euro 29.805.768, rappresentati da:

Aree urbane	€ 236.180
Aree a parcheggio	€ 165.832
Fondi Commerciali e magazzini	€ 17.479.742
Sede Aziendale	€ 3.220.766
Immobili residenziali in proprietà	€ 7.808.013

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Immobilizzazioni in corso € 895.235

I proventi per l'anno 2019 riferiti a tali proprietà ammontano a Euro 877.593

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.

A differenza dell'esercizio 2018 nel corso del quale sono stati consegnati 107 nuovi alloggi (100 a Livorno e 7 a Cecina), nel 2019 non sono stati consegnati alloggi di nuova costruzione o derivanti da ristrutturazioni.

Nel corso del 2019 è invece proseguita l'attività di progettazione e/o appalto dei seguenti interventi costruttivi:

LIVORNO - 54 ALLOGGI QUARTIERE SHANGAY ISOLATO 417

Nel mese di Dicembre 2017 il Comune di Livorno ha sottoscritto con la presidenza del Consiglio dei Ministri la convenzione regolante i rapporti per il programma straordinario di intervento denominato "Progetti per Livorno 2016" di cui al D.P.C.M. del 29/06/2016 e s.m.i., che prevede tra l'altro le risorse statali per finanziare l'intervento di demolizione e ricostruzione del complesso edilizio denominato "Chiccaia". Tali risorse si aggiungono a quelle della Legge 560/93 deliberate dal LODE Livornese nell'ambito del POR nel maggio 2018, approvato dalla R.T. con Delibera G.R. n. 497 del 16/4/2019.

Nel mese di Luglio 2018 CASALP ha sottoscritto con il Comune di Livorno apposita convenzione che regola l'attività della Società quale soggetto attuatore dell'intervento. Nell'ambito di tale attività CASALP nell'anno 2018 ha conferito gli incarichi interni per la redazione dei progetti e nel corso del presente esercizio ha conferito l'incarico esterno per la progettazione definitiva ed esecutiva degli impianti e delle strutture, della Direzione Operativa impiantistica e delle Strutture, perfezionati in data 25/10/2019.

La progettazione Definitiva ha quindi avuto inizio nel corso dell'esercizio e si è completata nel mese di Febbraio 2020 con il deposito in Comune per la richiesta del titolo abilitativo.

LIVORNO - 60 ALLOGGI VIA GIORDANO BRUNO

L'intervento usufruisce del finanziamento con Legge regionale 25/2011 e con Legge 560/93 deliberate dal LODE Livornese nell'ambito del POR nel maggio 2018 e approvato dalla R.T. con Delibera G.R. n. 497 del 16/4/2019.

Conseguentemente CASALP, nel corso del 2018, ha conferito gli incarichi interni per la redazione dei progetti e nel corso del presente esercizio ha provveduto all'affidamento dell'incarico esterno per la progettazione definitiva ed esecutiva degli impianti e della direzione operativa impiantistica, perfezionati in data 5/11/2019.

La progettazione Definitiva ha quindi avuto inizio nel corso dell'esercizio e si è completata nel mese di Febbraio 2020 con il deposito in Comune per la richiesta del titolo abilitativo.

COLLESALVETTI - 33 ALLOGGI LOC. VICARELLO

Nel corso degli anni precedenti era stata progettata la nuova costruzione di n. 33 alloggi NON ERP in Collesalveti, loc. Vicarello da destinare alla vendita.

Rivelandosi l'ipotesi originaria, di destinare gli alloggi alla vendita non più attuabile, l'intervento è stato inserito nel POR da finanziarsi con le risorse della L. 560/93 approvato dal LODE Livornese nel mese di maggio 2018.

Il P.O.R. è stato approvato dalla R.T. con Delibera G.R. n. 497 del 16/4/2020;

A seguito dell'approvazione del P.O.R., si sono susseguiti degli incontri con gli uffici del Comune di Collesalveti e della Regione Toscana per individuare le modifiche necessarie per adeguare la progettazione dell'edificio da NON ERP ad ERP.

Con Decisione CASA L.P. n. 368 del 18/11/2019 è stato confermato l'incarico esterno di progettazione esecutiva impiantistica e relativa D.L., ed è stato altresì affidato, al medesimo professionista, l'incarico per l'adeguamento della progettazione definitiva.

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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. A queste, nel corso degli ultimi anni, si sono affiancate risorse statali localizzate ai sensi della Legge 80/2014.

Di seguito gli interventi realizzati, progettati, appaltati e/o in corso di esecuzione nel corso del 2019.

Interventi ultimati nel corso dell'esercizio:

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

1. PIOMBINO – VIA MONTECRISTO 9/13
(importo finanziato € 66.300,76)
2. PIOMBINO – VIA GIANNUTRI 4/6/8
(importo finanziato € 66.300,76)

Interventi finanziati ai sensi della L. 80/2014

1. ROSIGNANO, VIA MASCAGNI, 47
(importo finanziato € 128.391,00)
2. COLLESALVETTI, VIA TOGLIATTI 3/5
(importo finanziato € 205.425,60)

Interventi appaltati nel corso dell'esercizio:

Interventi finanziati con L. 80/2014

1. LIVORNO – VIA DELLA LIVORNINA, 8
(importo finanziato € 359.494,80)

Interventi finanziati con L. 560/93

1. LIVORNO – VIA NICCODEMI, 4
(importo finanziato € 198.902,27)

Interventi per i quali sono state avviate le procedure di gara:

Interventi finanziati con L. 80/2014

1. PORTOFERRAIO – VIA PILADE DEL BUONO 7/9
(Importo finanziato € 202.857,78)
2. PORTOFERRAIO – VIA PILADE DEL BUONO 11/13
(Importo finanziato € 282.460,20)
3. LIVORNO – VIA DELLA LIVORNINA, 12
(Importo finanziato € 438.688,17)
4. LIVORNO – VIA DELLA LIVORNINA, 14
(Importo finanziato € 438.688,17)

Interventi finanziati con L. 560/93

1. LIVORNO . VIA GUADALAJARA, 35/39
(importo finanziato € 291.723,33)
2. CASTAGNETO C.CCI, VIA UMBERTO 1° 43
(importo finanziato € 331.503,78)
3. CAMPIGLIA M.MA, VIA F.LLI CERVI, 18
(importo finanziato € 132.601,51)

Interventi progettati nel corso dell'esercizio:

Interventi finanziati con L. 560/93

1. LIVORNO – PIAZZA DI VITTORIO, 8/10
(importo finanziato € 530.406,05)
2. PIOMBINO – VIALE RISORGIMENTO 1873
(importo finanziato € 132.601,51)
3. PORTOAZZURRO – VIA ZAMBELLI, 8
(importo finanziato € 265.203,03)

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

Interventi finanziati con L. 560/93

- 1) LIVORNO, VIA GOBETTI, 12
(importo finanziato € 198.902,27)
- 2) MARCIANA MARINA, VIA PRINCIPE AMEDEO, 27
(importo finanziato € 132.601,51)

Interventi per i quali sono state avviate le procedure di affidamento per gli incarichi esterni:

Interventi finanziati con L. 560/93

- 1) ROSIGNANO, VIA DEL CASTELLO, 19
(importo finanziato € 397.804,54)

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 costantemente 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.

Alla carenza di risorse nel corso del 2019 si è aggiunta la difficoltà di reperire un numero sufficiente di imprese in elenco fornitori per categoria, alle quali conferire gli incarichi per ripristino degli alloggi. Nel corso dell'esercizio si sono conclusi infatti i contratti degli Accordi Quadro stipulati nel corso del 2018 che avevano significativamente accelerato i tempi di questa attività.

Con lo scopo di monitorare ed efficientare questo settore nel corso del 2019 è stato riproposto un obiettivo straordinario, già attuato nel 2018, con l'intento di dare corso alla esecuzione delle opere per i lavori di ripristino computati, con l'utilizzo delle imprese disponibili chiamate a rotazione in attesa della stipula di un nuovo accordo quadro che velocizzi la procedura di affidamento.

Per quanto riguarda i numeri, nel 2019 sono risultati in disponibilità dell'azienda complessivamente 238 alloggi ai quali si sono aggiunti ulteriori 271 unità derivanti da anni precedenti per un totale di 509 appartamenti.

Al 31/12/2019 sono risultati assegnabili in totale, 255 alloggi dei quali 167 sono stati consegnati ai nuovi assegnatari.

La quota residua di alloggi da ripristinare è quindi pari a 254 di cui n. 65 in attesa di N.O. da parte della Soprintendenza di Pisa e 62 non disponibili (abusi edilizi, non conformità varie in corso di definizione, occupazioni abusive). A questi alloggi si aggiungeranno quelli che si renderanno liberi nel corso del 2020.

Anche le procedure tecnico-amministrative occorrenti per dare luogo ai lavori di ripristino (Soprintendenza, titoli abilitativi, procedure di appalto, redazione A.P.E.) concorrono ad elevare la complessità e le criticità di questo settore.

Le prospettive di miglioramento per il 2020 passano in primo luogo dall'avvio di un appalto strutturato su un accordo Quadro con più operatori economici, di importo e durata più elevati dei precedenti, che consenta di accelerare l'attività di ripristino per un periodo più lungo.

Per quanto attiene la disponibilità di risorse la Società ha predisposto, nell'ambito del Piano di Impresa approvato definitivamente nel gennaio 2020, una programmazione economica delle stesse che possa garantire un *plafond* sufficiente almeno fino all'esercizio successivo.

La Società ha infine predisposto una proposta da sottoporre all'approvazione del LODE che consenta di superare il meccanismo puramente cronologico con il quale si svolgono i lavori di ripristino, introducendo anche una variabile, se pur limitata, legata all'importo dei lavori in modo da ottimizzare l'utilizzo delle risorse accelerando gli interventi di minore entità.

L'UTENZA

La centralità dell'Utenza è "dichiarata" già nel nuovo testo normativo – LRT 2/2019 – che fortemente punta a creare le condizioni per garantire un'attiva partecipazione degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, in tutte quelle situazioni che li coinvolgono proprio in qualità di Utenti ERP. Molta importanza viene attribuita al rafforzamento dei rapporti tra le istituzioni interessate e gli Utenti in uno spirito reciproco di collaborazione attraverso anche la valorizzazione degli strumenti di comunicazione e relazione sociale. Tali

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

concetti cardine della normativa orientano tutti i processi decisionali dell'Azienda relativamente al Settore che si occupa della gestione dell'Utenza.

A conferma di quanto sopra, il rapporto dell'Azienda con i propri Utenti si sintetizza in un numero di contatti molto elevato che rimarca in maniera decisa la centralità dell'utenza. Nell'anno 2019 si sono registrati n. 12.688 contatti tra l'Utente e l'Ufficio Relazioni con il Pubblico dell'Azienda, con un rilevante incremento rispetto all'anno precedente che aveva riscontrato poco più di 10.000 contatti.

Il massiccio flusso di Utenti rende essenziale un'accurata "progettazione" del servizio reso, attraverso:

- l'individuazione di azioni strategiche;
- l'efficiamento dei processi relativi all'Utenza;
- il miglioramento continuo del servizio, al fine di dare risposte al bisogno primario della casa nel quadro della programmazione regionale e comunale.

Fondamentale per l'Azienda è la messa a punto a breve termine (e conseguente applicazione a regime nel breve/medio termine) di un sistema integrato per la gestione dell'Utenza, sia dal punto di vista del rinnovamento degli strumenti informatici con i quali attualmente vengono gestiti i contatti con gli Utenti, sia dal punto di vista dell'informazione, della trasparenza, della chiarezza nei confronti dei medesimi.

A tal proposito l'Azienda ha iniziato a gettare le basi per attuare azioni strategiche, per il miglioramento della gestione del rapporto con l'Utente:

- intervento sull'Ufficio Relazioni con il Pubblico, per improntarlo ad un accoglimento sempre più snello ed efficace dell'Utente;
- sviluppo di forme di comunicazione interattiva con gli utenti;
- rinnovamento degli strumenti informatici utilizzati dall'Ufficio Relazioni con il Pubblico;
- completo restyling dei contenuti della Carta dei Servizi;
- prosecuzione sempre più strutturata della programmazione di campagne informative rivolte all'Utenza ed a tutti i soggetti/enti coinvolti dall'attività dell'Azienda;
- forme di coordinamento con i Comuni della provincia al fine di allargare la portata della diffusione delle informazioni e l'omogeneità di comportamenti tra gli stessi;
- mantenimento di iniziative di accompagnamento all'abitare;
- miglioramento nella gestione degli strumenti che la normativa regionale mette a disposizione per l'erogazione di contributi agli Utenti e loro implementazione per gli aspetti innovativi introdotti dalla normativa regionale;
- progressiva introduzione di attività di mediazione sociale e culturale;
- iniziative di inclusione sociale e progetti di "vicinato" anche attraverso la creazione di punti di ascolto nei quartieri più "critici" della città.

Collaterale a tutto quanto sopra illustrato, vi è la volontà dell'Azienda di continuare ad essere soggetto attivo – come peraltro successo in occasione della formulazione del nuovo testo normativo regionale – nell'analisi delle proposte di legge regionale, fornendo supporto e proponendo possibili modalità di soluzione di criticità che caratterizzano strutturalmente l'edilizia residenziale pubblica, al fine di conseguire sempre migliori standard di efficienza ed efficacia in risposta a quello che inizialmente si citava come "bisogno primario della casa".

In accordo con il Comune di Livorno si è avviata nel mese di dicembre l'attività del centro di ascolto di Shanghai, localizzato nell'immobile di proprietà di Casalp da tempo dismesso da una agenzia bancaria. La nuova attività sarà sviluppata con l'inserimento sia di servizi finalizzati all'ERP, sia di attività proprie dell'Amministrazione Comunale e di progetti di valenza culturale e sociale. La collaborazione tra Casalp e Comune ha dato luogo alla stipula di una convenzione e sarà sviluppata durante il corso del corrente anno.

Gli Utenti di alloggi di edilizia residenziale pubblica sono circa 18.000, così suddivisi:

Età	Utenti	Perc
Oltre 65 anni	5441	30,83%
19-65 anni	9880	55,99%
fino a 18 anni	2288	12,97%
N.D.	37	0,21%
	17646	100,00%

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Tipologia di soggetti/nuclei familiari	N°
Ultrasessantacinquenni soli	1229
Portatori di handicap	2080
Famiglie monoparentali	842
Nuclei assistiti soc/econom.	173

Sotto l'aspetto reddituale la situazione del bacino di utenza di Casalp è la seguente:

Percettori con reddito da lavoro dipendente	Percettori con reddito da lavoro autonomo	Percettori con reddito da pensione non esente	Percettori con reddito diverso da quelli precedenti	Non percettori di alcun reddito
4634	451	4084	258	8719

Tra i n. 8719 soggetti non percettori di reddito, vi sono:

- 524 soggetti titolari di pensione esente;
- 2267 soggetti minorenni privi di reddito;
- 566 nuclei familiari totalmente privi di reddito.

Particolare attenzione va posta a tale ultimo dato, in quanto i nuclei familiari del tutto privi di reddito sono destinati a creare potenziali situazioni di morosità.

Un aspetto su cui è opportuno riflettere a livelli macro, è che la maggior parte degli utenti abita gli alloggi continuativamente negli anni, azzerando quasi del tutto il turn-over all'interno degli alloggi E.R.P. che potrebbe dare risposta alle nuove emergenti fragilità sociali.

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).

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Nel corso del 2019, è stato approvato il Progetto Esecutivo dell'intervento ed è stato indetto l'esperimento della gara di appalto mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016
Nel mese di Dicembre 2019 è stato individuato l'operatore economico cui affidare i lavori, che avranno inizio nel 2020.

AGENZIA PER L'AFFITTO

Considerato che l'Agenzia Affitto non aveva prodotto i risultati attesi, facendo sorgere anche criticità connesse al pagamento dei canoni di locazione, già dal 2018 l'Azienda si era attivata per strutturare un programma di dismissione dell'intero patrimonio interessato dal progetto, sfociato nell'invio di disdette di taluni rapporti locativi. Attualmente l'Agenzia è infatti attiva in via meramente residuale, solo per la gestione dei rapporti locativi ancora in corso.

Nell'anno 2019, si è affidato ad un legale l'incarico di proseguire nel progetto di dismissione, dando concretamente avvio all'operazione, iniziando con un gruppo di alloggi, che nel tempo si sono liberati dall'inquilino ma che sono rimasti in carico all'Azienda, che è a sua volta, soggetto conduttore nei confronti della proprietà. Per la restituzione degli alloggi non si è potuto agire in modo diretto e forzoso, in quanto i contratti stipulati con la proprietà, prevedono il previo tentativo di conciliazione.

E' proprio sul venir meno del bisogno abitativo che era stato l'input dell'intero progetto Agenzia Affitto, che l'Azienda ha fondato la propria azione stragiudiziale, nei confronti della proprietà/ controparte, sostenendo l'esistenza dei gravi motivi, tali da legittimare la risoluzione dei contratti e la restituzione degli immobili.

La mediazione si è conclusa con la disponibilità della proprietà al rientro in possesso dei propri immobili, ma ancora sono necessari contatti tra i legali per concretizzare la restituzione della prima tranche di 12 alloggi.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ricavi	13.301.019	14.298.252	12.685.994
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	(88.603)	(388.382)	(428.298)
Reddito operativo (Ebit)	88.822	(5.597)	533.531
Utile (perdita) d'esercizio	124.121	57.711	57.741
Attività fisse	26.780.818	27.941.842	29.054.438
Patrimonio netto complessivo	16.761.216	16.224.168	16.246.436
Posizione finanziaria netta	1.278.125	679.289	1.755.504

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.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
valore della produzione	13.301.019	14.303.088	12.730.674
margine operativo lordo	(88.603)	(428.298)	(428.298)
Risultato prima delle imposte	298.864	209.659	209.659

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Principali dati economici

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

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ricavi netti	12.315.309	13.119.852	(804.543)
Costi esterni	9.930.327	11.129.123	(1.198.796)
Valore Aggiunto	2.384.982	1.990.729	394.253
Costo del lavoro	2.473.585	2.379.111	94.474
Margine Operativo Lordo	(88.603)	(388.382)	299.779
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	808.285	795.615	12.670
Risultato Operativo	(896.888)	(1.183.997)	287.109
Proventi non caratteristici	985.710	1.178.400	(192.690)
Proventi e oneri finanziari	210.042	214.357	(4.315)
Risultato Ordinario	298.864	208.760	90.104
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	298.864	208.760	90.104
Imposte sul reddito	174.743	151.049	23.694
Risultato netto	124.121	57.711	66.410

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.

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
ROE netto	0,01	0,00	0,00
ROE lordo	0,02	0,01	0,01
ROI	0,00	0,00	0,00
ROS	0,01	0,00	0,00

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 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

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

CONTROLLO DI GESTIONE PER CENTRI DI COSTO

Anche per l'anno 2019 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.

AMBITO DI RISULTATO	EURO
Gestione degli alloggi di Erp	-10.264
Gestione degli immobili extra Erp (principalmente fondi commerciali)	774.624
Interventi edilizi	-47.903
Interventi di Manutenzione Straordinaria	-310.468
Altri interventi di nuove costruzioni extra erp	-181.571
gestione finanziaria	-1.643
Agenzia dell'affitto	-82.404
Gestione degli alloggi della Provincia di Livorno	-5.112
Utile d'Esercizio	135.259

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	9.646	18.608	(8.962)
Immobilizzazioni materiali nette	22.713.206	23.409.442	(696.236)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	4.002.269	4.458.095	(455.826)
Capitale immobilizzato	26.725.121	27.886.145	(1.161.024)
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	22.532.367	21.154.271	1.378.096
Altri crediti	12.070.505	10.053.072	2.017.433
Ratei e risconti attivi	144.425	128.167	16.258
Attività d'esercizio a breve termine	34.747.297	31.335.510	3.411.787
Debiti verso fornitori	3.411.046	4.385.157	(974.111)
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	266.291	259.091	7.200
Altri debiti	19.320.675	15.881.077	3.439.598
Ratei e risconti passivi	814.174		814.174
Passività d'esercizio a breve termine	23.812.186	20.525.325	3.286.861
Capitale d'esercizio netto	10.935.111	10.810.185	124.926
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.247.582	1.176.116	71.466
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	20.929.559	21.975.335	(1.045.776)
Passività a medio lungo termine	22.177.141	23.151.451	(974.310)
Capitale investito	15.483.091	15.544.879	(61.788)
Patrimonio netto	(16.761.216)	(16.224.168)	(537.048)
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(1.649.424)	(1.840.156)	190.732
Posizione finanziaria netta a breve termine	2.927.549	2.519.445	408.104

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(15.483.091)	(15.544.879)	61.788
---	---------------------	---------------------	---------------

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

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

	<i>31/12/2019</i>	<i>31/12/2018</i>
Margine primario di struttura	(9.289.182)	(11.169.384)
Quoziente primario di struttura	0,64	0,59
Margine secondario di struttura	14.593.080	13.877.920
Quoziente secondario di struttura	1,56	1,51

Anche questi indici confermano la solidità finanziaria 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 31/12/2019, era la seguente (in Euro):

	<i>31/12/2019</i>	<i>31/12/2018</i>	<i>Variazione</i>
Depositi bancari	3.104.605	2.687.581	417.024
Denaro e altri valori in cassa			
Disponibilità liquide	3.104.605	2.687.581	417.024
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
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	177.056	168.136	8.920
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	177.056	168.136	8.920
Posizione finanziaria netta a breve termine	2.927.549	2.519.445	408.104
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	1.705.121	1.895.853	(190.732)
Crediti finanziari	(55.697)	(55.697)	
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(1.649.424)	(1.840.156)	190.732

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Posizione finanziaria netta	1.278.125	679.289	598.836
------------------------------------	------------------	----------------	----------------

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.

	31/12/2019	31/12/2018
Liquidità primaria	1,63	1,64
Liquidità secondaria	1,63	1,64
Indebitamento	2,71	2,73
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,50	1,45

L'indice di liquidità primaria è pari a 1,63. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,63. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento è pari a 2,71: lievemente diminuito rispetto all'anno precedente.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,50, 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.

Anche tale indice evidenzia un miglioramento rispetto all'anno precedente.

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 congruenza 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 un'incidenza delle Spese di Funzionamento sul Costo della Produzione pari o inferiore, nel 2019, al 50,83%, 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 personale si rileva che le stesse, per il triennio di riferimento, risultano:

esercizio 2011	€ 2.949.101
esercizio 2012	€ 2.616.763

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2019

Pagina 17

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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 ammontano ad **€ 2.473.585** e quindi rispettose del limite suddetto

Pur confermando quindi un sostanziale contenimento dei costi del personale rispetto alla spesa media del triennio 2011/2013, valore assunto come riferimento in analogia ai commi 555 e 557 quater L. 296/2006, come modificato da Legge n° 114 del 11/08/2014 (Euro 2.671.944), è doveroso segnalare che il risultato d'esercizio è stato influenzato dall'accantonamento al fondo rischi di un importo stimato in € 329,419, che la Società potrebbe trovarsi a sostenere in caso di soccombenza della causa con l'Inps per il pagamento delle contribuzioni minori, in quanto, seppur vittoriosa nella sentenza d'appello, la Corte di Cassazione, con sentenza del 25/02/2019, ha annullato la precedente delibera rinviando alla Corte d'Appello la riesamina del caso. La Corte di Appello ha fissato l'udienza al 05/03/2020, poi rinviata al 07/07/2020 per la decisione del contenzioso.

Nel secondo semestre del 2018 la Società ha dato corso alle selezioni pubbliche per l'assunzione a tempo indeterminato di due figure di livello A3, una profilo informatico e una profilo impiantista e ad una figura di livello Q2 profilo Contabile. Nel mese di febbraio 2019 la Società ha proceduto all'assunzione dell'Ingegnere Informatico e del Quadro contabile. La selezione per l'assunzione dell'ingegnere impiantista invece ha avuto esito negativo per questo la società nel mese di febbraio u.s. ha bandito un nuovo avviso. La procedura si è conclusa nel mese di maggio 2019 ed il candidato risultato vincitore ha preso servizio con decorrenza 16/09/2019.

Nel primo semestre 2019 è stata avviata una selezione pubblica riservata alle categorie protette per l'assunzione a tempo indeterminato di una figura di livello B3 profilo contabile, per la sostituzione di un dipendente di categoria B1, collocato a riposo. La selezione si è conclusa nel mese di ottobre 2019 ed il candidato risultato vincitore ha preso servizio con decorrenza 02/12/2019.

In data 20/12/2019, con le Organizzazioni Sindacali Territoriali e la RSU, è stato siglato il nuovo Contratto Integrativo Aziendale che ha durata triennale a decorrere dal 01/01/2020. Tale contratto introduce un contenuto innovativo: il welfare aziendale. Ciò al fine di ottenere un generale miglioramento del clima aziendale che favorisca l'aumento della motivazione e una conseguente maggiore fidelizzazione e incremento delle performance aziendali. L'importo destinato alle politiche di welfare rivolte ai dipendenti e alle loro famiglie è pari ad € 15.000 annui.

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.

Ciò premesso si ritiene opportuno dare informazione nel presente documento dell'attività svolta dalla Società a partire dall'esercizio 2014 relativamente ad un impianto di riscaldamento alimentato a gasolio nel Comune di Rosignano, Via Amendola 17/23.

L'impianto rientrava fra quelli per cui era stata prevista la conversione con alimentazione a gas con contestuale rimozione della vecchia cisterna interrata, previo suo svuotamento. Nel 2014, a seguito di un'intensa precipitazione atmosferica, dalla cisterna fuoriuscì una residua quantità di combustibile che si diffuse nel terreno circostante. CASALP provvide nell'immediato a comunicare l'accaduto al Comune di Rosignano Marittimo, attivando in questo modo la procedura di bonifica dei siti inquinati, che si è svolta sotto il controllo del Comune e dell'ARPAT nel periodo successivo. In particolare la Società ha provveduto alla redazione del Progetto Operativo di Bonifica approvato dall'Amministrazione Comunale e quindi all'aspirazione del gasolio, alla bonifica e smaltimento del serbatoio interrato, ed alla bonifica e smaltimento del terreno interessato dallo sversamento. È stata poi effettuata una continua attività di monitoraggio successivo sia del terreno che delle acque sotterranee che ha condotto nello scorso mese di Ottobre, alla richiesta di rilascio di certificazione di avvenuta bonifica alla Regione. L'avviso di avvio del procedimento di rilascio è stato notificato a CASALP lo scorso 19 maggio.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

L'attività svolta ha avuto un costo complessivo di circa 80.000 euro ripartite fra i vari proprietari degli immobili interessati.

Investimenti

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

<u>Immobilizzazioni</u>	<u>Acquisizioni dell'esercizio</u>
Terreni e fabbricati	1.425.319
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	(12.379)
Altri beni	39.938

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. Qui di seguito vengono descritti i criteri seguiti nella rivalutazione e le motivazioni degli stessi.

La rivalutazione è stata eseguita in seguito alla perizia di stima effettuata sul patrimonio della Società in data 15/04/2009 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**

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2019

Pagina 19

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Dati di riferimento: (723.813 Euro + 153.780 Euro + 214.838 Euro) / 13.301.019 Euro = 8,21 %

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 tragguardato 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.

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

Rapporto : (6.067.269,59+116.670,75) / 13.212.196,73 = **46,80%**

Risulta pertanto rispettato l'obiettivo 2019.

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

Presidente del Consiglio di amministrazione

MARCELLO CANOVARO

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'.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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.
Viale Ippolito Nievo 59/61
57100 LIVORNO

Baker Tilly Revisa S.p.A.

Società di Revisione e
Organizzazione Contabile
50129 Firenze - Italy
Via Cavour 81

T: +39 055 2477851
F: +39 055 214933

PEC: bakertillyrevisa@pec.it
www.bakertilly.it

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 2019, 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 2019, 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 2019, crediti relativi a canoni e servizi ancora da riscuotere per € 29.775.105; tale importo è stato opportunamente rettificato della bollettazione non riscossa e relativa al mese di dicembre 2019, non considerata tra le morosità fino al 31 gennaio 2020. Dell'importo



complessivo, € 7.130.226, sono riferiti a posizioni antecedenti l'anno 2010 e tutt'ora da incassare.

La Società ha provveduto, al 31 dicembre 2019, ad accantonare al fondo svalutazione crediti € 1.502.609, che risulta quindi costituito per € 15.231.377; gli utilizzi dell'esercizio a rettifica di posizioni considerate inesigibili, assommavano a € 84.249.

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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



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 2019, 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 2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

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 2019 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, 8 giugno 2020

Baker Tilly Revisa S.p.A.

Lucia Caciagli
Socio Procuratore

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'.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

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 2019

Premessa

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, ha svolto le funzioni previste dall'art. 2403 c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 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, 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, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della Società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Rimane comunque l'assenza della figura del Direttore Generale prevista dalla Statuto ed a questo proposito l'organo amministrativo sta valutando di proporre all'assemblea dei soci la modifica dello Statuto per rendere facoltativa tale figura.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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.

A seguito di suggerimento da parte del Collegio Sindacale, considerato anche il particolare momento derivante dall'emergenza sanitaria COVID-19, la società ha attivato un monitoraggio trimestrale attraverso la verifica di un budget che Le permette di avere sotto controllo l'equilibrio dei flussi finanziari come requisito essenziale della permanenza della continuità aziendale.

Come già evidenziato nelle relazioni relative agli anni precedenti, in merito al problema della morosità, nel mese di ottobre 2019 la società ha stipulato con il Comune di Livorno un accordo operativo per l'avvio dei provvedimenti di decadenza nei confronti degli utenti colpevolmente morosi da oltre sei mesi; il Collegio evidenzia che tale attività si è rivelata essenziale per rendere incisiva l'attività di recupero delle morosità e che tale percorso intrapreso è sicuramente proficuo avendo già prodotto i primi risultati concreti nel primo trimestre 2020.

Lo stesso accordo, anche a seguito di raccomandazioni del Collegio Sindacale, è stato proposto agli altri Comuni Soci.

Il Collegio prende atto che nel corso dell'anno 2019 la Corte dei Conti ha iniziato una verifica sulla morosità degli anni pregressi ancora in corso.

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.

In considerazione dell'espressa previsione statutaria nonché della deroga contenuta nell'art. 106, comma primo, del D. L. 17 marzo 2020 n. 18, l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio è stata convocata entro il maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

In merito alla causa con l'INPS il Collegio prende atto che a seguito della sentenza della Cassazione la società non risulta assimilabile ad enti pubblici e pertanto risulta che debba adempiere al pagamento dei contributi figurativi all'INPS.

La società ha preso atto di tale sentenza e nel frattempo ha deciso di accantonare per intero le somme vantate dall'Istituto fino alle annualità del 2018, mentre per quanto riguarda la contribuzione dovuta per le retribuzioni dell'anno 2019 ha provveduto ad inserire l'intero importo tra i debiti a breve del bilancio.

La revisione legale è affidata alla società Bakertilly Revisa S.p.A., che ha predisposto la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39. Tale relazione che non evidenzia rilievi per deviazioni significative o giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio e pertanto il giudizio rilasciato è positivo; viene peraltro fatto un richiamo d'informativa in

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

merito ai crediti relativi a canoni e servizi ancora da riscuotere e in particolar modo sulle posizioni antecedenti all'anno 2010 ancora da incassare. È da sottolineare che la società ha opportunamente accantonato negli anni un fondo svalutazione crediti di euro 15.231.377. Tale questione è stata da noi già evidenziata nel paragrafo precedente della nostra relazione.

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 135.259.

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 2019 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 da noi svolta il Collegio propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, così come redatto dagli Amministratori.

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

Si approva all'unanimità.

Livorno, 9 giugno 2020

Il Collegio Sindacale

Michela Morelli (Presidente)

Andrea Bonuccelli (Sindaco effettivo)

Simone Morfini (Sindaco effettivo)

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'.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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)**

Predisposta secondo le raccomandazioni del CNDCEC

Anno 2019

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 26/05/2020

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

Sommario

<u>1 PROLOGO</u>	<u>3</u>
<i><u>premessa</u></i>	<u>3</u>
<i><u>Introduzione</u></i>	<u>4</u>
<u>2 NASCITA ED EVOLUZIONE DELLA SOCIETÀ PER LA CASA</u>	<u>5</u>
<i><u>Origine</u></i>	<u>5</u>
<u>3 IL NUOVO SISTEMA PROVINCIALE.</u>	<u>7</u>
<i><u>3.1 La compagine societaria.</u></i>	<u>8</u>
<i><u>3.2 Il Lode Livornese</u></i>	<u>9</u>
<u>4 IL NUOVO SISTEMA REGIONALE</u>	<u>12</u>
<i><u>4.1 Modifiche normative</u></i>	<u>15</u>
<u>5 IL GOVERNO SOCIETARIO</u>	<u>19</u>
<i><u>5.1 Descrizione della governance societaria</u></i>	<u>19</u>
<i><u>5.2 Relazioni operative con enti pubblici soci</u></i>	<u>20</u>
<i><u>5.3 Strumenti di Governance e Controllo adottati</u></i>	<u>21</u>
<i><u>5.4 Strumenti di programmazione e Controllo</u></i>	<u>22</u>
<u>6 PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE</u>	<u>24</u>
<i><u>6.1 Definizioni</u></i>	<u>26</u>
<i><u>6.2 Modello di valutazione del rischio</u></i>	<u>27</u>
<u>RENDICONTO FINANZIARIO AL 31/12/2019</u>	<u>27</u>
<i><u>6.3 Monitoraggio periodico</u></i>	<u>35</u>
<u>7 RELAZIONE SUL MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE</u>	<u>35</u>

Relazione su Governo Societario 2018 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*, dedicare 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 dalla società sia nello specifico della comunità territoriale e sociale di riferimento sia, in una logica di *benchmarking*, nello specifico delle altre 10 Aziende regionali insieme alle quali va complessivamente a costituire il sistema delle Aziende pubbliche per la casa operative in Toscana sulla base della legge regionale.

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

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.

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 danneggiati o addirittura distrutti. 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 31/12/2019

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

Relazione su Governo Societario 2018 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;

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

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:

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

Totale	100,00%	1.000.200
---------------	----------------	------------------

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 20 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.

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

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 20 comuni della Provincia di Livorno (che dal 2019 sono 19 per effetto della fusione dei comuni di Rio Elba e Rio Marina) 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*.

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 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).

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 Marina	0,52
Rio nell'Elba	0,27
Rosignano Marittimo	5,93
San Vincenzo	1,09
Sassetta	0,17

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

Suvereto	0,66
Totale	100

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;
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 - 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 Ottavo Rapporto "Abitare in Toscana – anno 2019" (dal quale sono riportati i dati di seguito esposti) 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* inter ed infra-istituzionale.

Il patrimonio regionale di edilizia residenziale pubblica è composto n. 49.693 unità immobiliari: al netto del capoluogo di Regione, il numero maggiore di unità immobiliari è nel LODE Livornese (n.8606).

Non solo. Livorno è anche il territorio nel quale si registra il rapporto più alto in assoluto a livello regionale tra famiglie e unità immobiliari ERP: un alloggio ERP ogni 18,2 famiglie (quasi il doppio della media regionale pari a 1/33,2).

LODE	FAMIGLIE RESIDENTI	UNITÀ IMMOBILIARI	FAMIGLIE/UNITÀ IMMOBILIARI (*)
Arezzo	147.730	3.171	46,6
Empolese V.	71.892	1.551	46,4
Firenze	389.017	12.820	30,3
Grosseto	104.209	3.176	32,8
Livorno	156.424	8.606	18,2
Lucca	169.919	4.071	41,7
Massa-Carrara	89.005	3.735	23,8
Pisa	182.721	6.326	28,9
Pistoia	126.173	2.121	59,5
Prato	103.684	1.785	58,1
Siena	119.889	2.601	46,1
Totale	1.660.663	49.963	33,2

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

LODE	NUCLEI FAMILIARI IN ALLOGGI ERP (A)	NUCLEI FAMILIARI IN AFFITTO (B)	% NUCLEI FAMILIARI IN AFFITTO RESIDENTI IN ALLOGGI ERP (A/ B)
rezzo	3.102	21.198	14,6
Firenze - Empolese Valdelsa (*)	13.463	76.226	17,7
Grosseto	2.994	14.479	20,7
Livorno	8.188	27.824	29,4
Lucca	3.878	22.978	16,9
Massa-Carrara	3.329	14.145	23,5
Pisa	5.964	29.149	20,5
Pistoia	1.940	18.888	10,3
Prato	1.665	15.188	11,0
Siena	2.243	19.440	11,5
Totale	46.766	259.515	18,0

Negli alloggi regionali ERP toscani vivono 46.766 nuclei familiari: Livorno è il territorio che registra la percentuale più alta di nuclei familiari in alloggi ERP rispetto al totale delle famiglie che vivono in affitto: il 29,4% a fronte di una media regionale pari al 18%.

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	€ 1.538.897	3.171	€ 485,30
Publicasa Spa	€ 692.943,32	1.551	€ 446,77
Casa Spa	€ 4.176.970,70	12.820	€ 325,82
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 1.539.130,75	3.176	€ 484,61
Casa Livorno e Provincia Spa	€ 2.544.419,96	8.606	€ 295,66
Erp Lucca Srl	€ 1.875.170,40	4.071	€ 460,62
Erp Spa di Massa e Carrara	€ 2.342.294,55	3.735	€ 627,12
APES Scpa	€ 2.494.677,71	6.326	€ 394,35

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 37

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

SPES Scrl	€ 1.134.584,00	2.121	€ 534,93
Edilizia pubblica pratese Spa	€ 715.392,95	1.785	€ 400,78
Siena Casa Spa	€ 1.381.375,45	2.601	€ 531,09
Totale	€ 20.435.856,79	49.963	€ 409,02

Nella difficoltà di individuare singoli parametri che possano offrire indicazioni dirette in termini di *bench marking* anche "operativo", il *Rapporto abitare sociale 2019* 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 il numero di alloggi gestiti da ciascun ente: il valore più basso in assoluto per alloggio (€ 295,66) si registra a Livorno, inferiore di oltre il 27% rispetto alla media regionale (€ 409,02).

AZIENDA PER LA CASA	COSTO TOTALE DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE	ALLOGGI	COSTO ORGANI/ALLOGGI
Arezzo Casa Spa	€ 66.135,00	3.171	€ 20,86
Publicasa Spa	€ 37.283,94	1.551	€ 24,04
Casa Spa	€ 110.99600	12.820	€ 8,66
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 55.674,34	3.176	€ 17,53
Casa Livorno e Provincia Spa	€ 90.925,42	8.606	€ 10,49
Erp Lucca Srl	€ 53.867,00	4.071	€ 13,23
Erp Spa di Massa e Carrara	€ 96.373,67	3.735	€ 25,80
APES Scpa	€ 84.673,34	6.326	€ 13,38
SPES Scrl	€ 64.505,00	2.121	€ 30,41
Edilizia pubblica pratese Spa	€ 59.132,00	1.785	€ 33,13
Siena Casa Spa	€ 67.500,00	2.601	€ 29,95
Totale	€ 786.405,71	49.963	€ 15,74

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 il numero di alloggi ERP: a Livorno si registra il secondo valore più basso (€ 10,49) inferiore di oltre il 33% rispetto alla media regionale (€ 15,74).

4.1 MODIFICHE NORMATIVE

L'anno 2017 segna un nuovo spartiacque nella storia della governance societaria.

Il Decreto Legislativo 19 agosto 2016, n. 175 "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica" traguarda infatti il suo primo vero anno di operatività piena.

Tre fatti, su tutti, assumono rilevanza prioritaria:

- l'approvazione del nuovo Statuto sociale;
- l'approvazione da parte del LODE Livornese del primo Atto di indirizzo in materia di obiettivi specifici sul complesso delle spese di funzionamento;
- l'avvio delle procedure per la definizione delle modalità operative concrete del controllo analogo congiunto (concluse nel Gennaio 2018).

IL NUOVO STATUTO SOCIALE

Nell'anno 2017 quale fatto di primaria rilevanza societaria vi è l'approvazione da parte dell'Assemblea dei Soci del *nuovo Statuto* (rif.to Verbale Assemblea Straordinaria dei Soci del 26/04/2017 redatto dal Notaio Dr.ssa Marina Mannucci repertorio n.291 racc. 214).

Tale passaggio resosi necessario nell'ambito di un percorso di adeguamento alle nuove disposizioni di cui al D.Lgs. 19 agosto 2016, n. 175 "*Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica*" è andato sviluppandosi in presenza delle Linee Guida Anac n.7 (definitivamente approvate con determinazione Anac n°235 del 15/02/2017) "*Linee guida per l'iscrizione nell'elenco delle amministrazioni aggiudicatrici e degli enti aggiudicatori che operano mediante affidamenti diretti nei confronti di proprie società in house previsto dall'art. 192 del d. Lgs. 50/2016*", di attuazione del D. Lgs.vo 18 aprile 2016, n. 50 "*Codice dei contratti pubblici*".

Queste, in sintesi, le principali novità:

- a) nel rispetto del comma 3 dell'art. 16 del D.Lgs. 175/2016 viene espressamente previsto che "*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*";
- b) vengono definite materie e modalità di attuazione del controllo analogo congiunto;
- c) vengono definite nuove modalità nel procedimento di indicazione degli amministratori, di *quorum* per lo svolgimento delle sedute, di materie riservate alla competenza degli organi societari;
- d) viene resa obbligatoria la figura del Direttore Generale, nominato dall'organo amministrativo (sulla base degli esiti di una pubblica selezione svoltasi in data 2015, a decorrere dal 01/12/2017 ha preso servizio, con incarico annuale, il nuovo Direttore Generale).

L'Atto di Indirizzo

L'art. 19, comma 5, del D. Lgs.vo 175/2016 "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica" prevede 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"*.

A seguito della sopracitata 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, il LODE Livornese, nella seduta del 16 giugno 2017, ha per la prima volta espresso l'atto d'indirizzo nei confronti della Società riferito all'anno 2017.

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 2017, al 50,85%.

Le spese di funzionamento per le annualità 2018-2019 si ripropone lo schema adottato nel precedente Atto di Indirizzo, dove era stato individuato in 50,85% il valore massimo che doveva assumere per l'anno 2017 il rapporto tra le così dette "spese di funzionamento" ed il "costo della produzione".

Seguendo tale approccio metodologico queste le voci delle spese di funzionamento che dovranno essere prese in considerazione nel numeratore (spese di funzionamento):

- voce B6 "costi di acquisto delle materie prime";
- voce B7 "costi per servizi" al netto delle spese per manutenzione edifici e delle spese per interventi edilizi;
- voce B8 "costi per godimento beni di terzi";
- voce B9 "costi del personale";
- voce B14 "oneri diversi della gestione" al netto del Fondo Sociale Regionale e delle imposte di bollo, di registro, Iva, Imu;
- voce C17 "oneri finanziari".

Tale formulazione ha consentito da un lato di introdurre un meccanismo "graduale" dal 2017 e dall'altro di impostare le manovre di efficientamento e riorganizzazione aziendale alla luce dei divieti e delle limitazioni imposti dalla normativa e dalla giurisprudenza.

4.3 Il controllo analogo congiunto

L'art. 5, comma 1, del D. Lgs.vo 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei contratti pubblici" statuisce che:

Una concessione o un appalto pubblico, nei settori ordinari o speciali, aggiudicati da un'amministrazione aggiudicatrice o da un ente aggiudicatore a una persona giuridica di diritto pubblico o di diritto privato, non rientra nell'ambito di applicazione del presente codice quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

- a)** *l'amministrazione aggiudicatrice o l'ente aggiudicatore esercita sulla persona giuridica di cui trattasi un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi;*
- b)** *oltre l'80 per cento delle attività della persona giuridica controllata è 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 di cui trattasi;*
- c)** *nella persona giuridica controllata non vi è alcuna partecipazione diretta di capitali privati, ad eccezione di forme di partecipazione di capitali privati previste dalla legislazione nazionale, in conformità dei trattati, che non esercitano un'influenza determinante sulla persona giuridica controllata.*

Il successivo comma 5 prevede che "Le amministrazioni aggiudicatrici o gli enti aggiudicatori esercitano su una persona giuridica un controllo congiunto quando sono soddisfatte tutte le seguenti condizioni: 1) gli organi decisionali della persona giuridica controllata sono composti da rappresentanti di tutte le amministrazioni aggiudicatrici o enti aggiudicatori partecipanti. Singoli rappresentanti possono rappresentare varie o tutte le amministrazioni aggiudicatrici o enti aggiudicatori partecipanti; 2) tali amministrazioni aggiudicatrici o enti aggiudicatori sono in grado di esercitare congiuntamente un'influenza determinante sugli obiettivi strategici e sulle decisioni significative di detta persona giuridica; 3) la persona giuridica controllata non persegue interessi contrari a quelli delle amministrazioni aggiudicatrici o degli enti aggiudicatori controllanti".

A fronte di un sostanziale carattere pacifico della presenza delle condizioni di cui alla lettera *b* (vedasi il sopra citato nuovo articolo 5 dello Statuto) - e alla lettera *c* (trattasi di società a capitale interamente pubblico), relativamente alla lettera *a art. 5 comma 1* queste le decisioni assunte:

1) l'art. 12 del nuovo Statuto individua le seguenti materie di competenza dell'Assemblea dei Soci oggetto di controllo analogo congiunto:

- a) l'approvazione o aggiornamento del piano triennale di impresa, l'approvazione del budget, del piano degli investimenti e del piano economico-finanziario;
- b) l'approvazione di obiettivi specifici, annuali e pluriennali sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale;
- c) atti di indirizzo sul piano occupazionale;
- d) l'approvazione del bilancio di esercizio e della relazione sul governo societario;
- e) la semestrale e la verifica dello stato di attuazione degli obiettivi con individuazione delle azioni correttive in caso di scostamento.

Sono, inoltre, trasmessi al LODE gli atti e i documenti che saranno oggetto di atto di indirizzo da parte del LODE per l'esercizio del controllo analogo.

Tali materie avranno un passaggio preventivo nel Lode e dovranno essere accompagnate da un parere del Comitato Tecnico del Lode sui contenuti dei documenti che dovranno essere trattati nella Conferenza dei Sindaci.

2) L'art.12 del nuovo Statuto individua nel LODE e nello specifico, nel Comitato Tecnico del LODE, l'organo deputato all'esercizio del controllo analogo congiunto.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

3) L'art. 8 della Convenzione stipulata il 14 aprile 2003 ex art.30 D. Lgs.vo 267/2000 prevede che *"per la gestione delle proprie attività la Conferenza dei Sindaci si avvale del Comitato Tecnico"*. Il Comitato Tecnico è composto da cinque tecnici nominati dalla Conferenza dei Sindaci in rappresentanza di tutte le aree territoriali in cui è articolato il LODE Livornese. Il Comitato tecnico elegge nel suo seno il Coordinatore.

In data 31 Gennaio 2018 il LODE Livornese ha nominato il Comitato Tecnico così costituito: Dr.ssa Michela Ghezzani (Presidente), Dr.ssa Romina Briotti (membro), Dr. Alessandro Bezzini (membro), Sig. Roberto Lupetti (membro), Arch. Mauro Parigi (membro). In una logica di maggiore aderenza e coerenza con lo *spirito* del controllo analogo congiunto, tre dei componenti del Comitato non sono espressione del comune socio capoluogo detentore del 74,04% del capitale sociale e di questi una svolge il ruolo di Presidente.

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:

- Marcello Canovaro: Presidente (nomina Assemblea dei Soci 06/08/2019);
- Dino Lorenzini: membro (nomina Assemblea dei soci del 06/08/2019).
- Luca Ardenghi: membro (nomina Assemblea dei Soci 06/08/2019). Con Delibera CdA n° 1 del 17/09/2019 eletto Vice-Presidente sono con funzioni di rappresentanza, escludendo quindi l'esercizio di poteri delegati;
- Meris Pacchini: membro (nomina Assemblea dei Soci 06/08/2019);
- Barbara Corso: membro (nomina Assemblea dei Soci 06/08/2019).

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 2018 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 sulla base anche dell'esperienza direttamente maturata in materia che le dimensioni e la complessità di Casalp rendessero più opportuna la presenza di una Società di revisione legale anziché di un revisore unico, in data 14 novembre 2017, ha rimesso la segnalazione del nominativo di tre Società di revisione - tutte ritenute in possesso dei requisiti necessari per espletare le funzioni di revisore legale dei conti.

L'elemento dirimente nell'individuazione finale del soggetto veniva pertanto individuato nel costo della prestazione e in conseguenza di ciò Casalp ha esperito una procedura competitiva per acquisire la migliore offerta.

La gara è stata svolta sulla base del compenso già attribuito al Collegio in carica per l'espletamento delle funzioni in oggetto pari ad € 10.000 annuali. Alla procedura ha partecipato solamente uno dei tre soggetti invitati, la Società Baker Tilly Revisa S.p.a., con un'offerta di 18.300 euro complessivi, per un incarico triennale, corrispondenti a 6.100 euro annuali.

Sentita pertanto la proposta motivata dell'organo di Revisione, l'Assemblea dei Soci con Delibera n° 1 del 31/01/2018 ha attribuito le funzioni di Revisore Legale alla Società Baker Tilly Revisa S.p.a. per un periodo di tre anni al corrispettivo complessivo di 18.300 € con decorrenza 31 gennaio 2018.

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".

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

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.

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 venti Comuni si articola sui seguenti elementi:

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 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 conformazione delle attività di programmazione, gestione e rendicontazione.

Il controllo viene ad essere 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, la relazione trimestrale redatta dal Collegio Sindacale.

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;

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

- 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 e 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 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 e della 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 delle attività adottati nel corso dell'anno 2019 sono stati i seguenti:

- Approvazione Proposta Budget previsionale 2019 (Seduta CdA del 13/11/2018);
- Approvazione Proposta obiettivi specifici, annuali e pluriennali su spese di funzionamento e per il personale (Delibera CdA n° 02 del 31/01/2018);
- Approvazione Progetto di Bilancio di esercizio 2018 (Delibera CdA n° 16 del 29/03/2019);
- Approvazione Situazione semestrale 2019 (Delibera CdA n° 32 del 17/09/2019);
- Approvazione Proposta Budget previsionale 2020 (Delibera CdA n° 10 del 27/02/2020)

In merito all'adozione ed al funzionamento degli strumenti previsti dall'articolo 6, comma 3, del D.Lgs. 175/2016, lo stesso prevede che le Società a controllo pubblico, fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, valutino l'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

- a) regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;
- b) un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;
- c) codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;
- d) programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione europea.

In considerazione sia delle ridotte dimensioni aziendali sia della natura dell'attività svolta la Società, nell'annualità 2019, non ha adottato 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, bilancio e fisco 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 (approvato con delibera CdA n° 2 del 28/03/2018).

La Società ha approvato altresì i seguenti regolamenti volti a disciplinare le procedure aziendali, quali:

1. Carta dei servizi approvata nel marzo 2009;
2. Regolamento per gli incentivi legali (approvato con delibera CdA n° 8 del 18/4/2013);
3. Regolamento controllo Anagrafe Utenza;
4. Regolamento per l'attuazione dei controlli sulle dichiarazioni sostitutive di certificazioni relative alla situazione reddituale dei soggetti assegnatari di alloggi ERP;
5. Regolamento relativo all'attuazione dei controlli sulle autocertificazioni ai sensi della Legge 241/90 e del DPR 445/00 e s.m.i.;
6. 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);
7. Regolamento per l'assegnazione degli immobili ad uso diverso da quello abitativo;
8. Regolamento parco auto aziendali;

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

- 9.** 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);
- 10.** Regolamento di organizzazione (approvato con Delibera CdA n° 16 del 22/12/2016);
- 11.** Regolamento sui procedimenti amministrativi (approvato con delibera CdA n° 3 del 17/01/2017);
- 12.** Regolamento delle linee guida della morosità (CdA n° 2 del 08/03/2018);
- 13.** Piano Triennale per la Trasparenza, l'integrità e la Prevenzione della Corruzione 2019/2021 (approvato con delibera CdA n° 4 del 31/01/2019);
- 14.** Contratto integrativo aziendale (firmato in data 14 aprile 2017) con valenza per il triennio 2017/2019 (tacitamente rinnovato per il successivo triennio se entro 6 mesi dalla scadenza nessuna delle parti ne comunica la disdetta);
- 15.** Regolamento interno modalità di affidamento di lavori, servizi e forniture (approvato con delibera CdA n° 3 del 30/01/2018);
- 16.** Documento programmatico della sicurezza dei dati sensibile 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 delibera del Cda 26/05/2020 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 almeno per un periodo 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 2018 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 alla natura e dimensione dell'impresa, 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.

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 modello di valutazione del rischio adottato nella Relazione sul governo societario allegata al bilancio Chiuso al 31/12/2018 prevedeva l'analisi dei dati consuntivi 2018. In relazione al cambiamento di orientamento stabilito dal D.Lgs. n. 14/2019, che prevede la rilevazione preventiva di indicatori che potrebbero portare ad una possibile crisi, è stato ritenuto più opportuno 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 2019) quella dei dati preventivi 2020 secondo quanto sotto riportato.

Il modello si compone dei seguenti strumenti:

1. **analisi quantitativa**, in base al rendiconto finanziario 2019;
2. **analisi quantitativa**, in base all'analisi per indici del Bilancio chiuso al 31/12/2019;
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 qualitativa** indicatori di cui agli artt. 15 e 25 del D.Lgs. n. 14/2019;
5. **analisi qualitativa** concernente la gestione della morosità;
6. **analisi qualitativa** rischi non finanziari

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

Quest'ultimo aspetto risulta molto importante in quanto la morosità degli utenti potrebbe impattare in maniera significativa sulla situazione finanziaria in merito ad eventuali crisi di liquidità.

ANALISI QUANTITATIVA in base al rendiconto finanziario 2019

Rendiconto finanziario al 31/12/2019

Metodo indiretto - descrizione	esercizio 31/12/2019	esercizio 31/12/2018
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	135.259	57.711
Imposte sul reddito	163.605	151.049
Interessi passivi (interessi attivi) (Dividendi)	(210.042)	(214.357)
(Plusvalenze) / minusvalenze derivanti dalla cessione di attività di cui immobilizzazioni materiali di cui immobilizzazioni immateriali di cui immobilizzazioni finanziarie		
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione nel capitale circolante netto	88.822	(5.597)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	95.176	95.176
Ammortamenti delle immobilizzazioni	808.285	795.615
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(4.650)	
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	898.811	890.791
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	987.633	885.194
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(658.044)	(707.656)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(974.111)	1.174.483
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	(16.258)	15.316
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	814.174	
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	100.986	(2.565.258)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(733.253)	(2.083.115)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	254.380	(1.197.921)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	210.042	214.357
(Imposte sul reddito pagate)	(352.009)	(123.987)
Dividendi incassati (Utilizzo dei fondi)	176.583	218.483
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	34.616	308.853
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA (A)	288.996	(889.068)

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento

Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	(96.938)	(99.267)
Disinvestimenti	(179.594)	(179.594)
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	(6.149)	(6.552)
Disinvestimenti	(64.441)	(64.844)
Immobilizzazioni finanziarie (Investimenti)		
Disinvestimenti		
Attività finanziarie non immobilizzate (Investimenti)		
Disinvestimenti		
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(103.087)	(105.819)

C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di terzi		
Incremento (Decremento) debiti a breve verso banche	8.920	5.560
Accensione finanziamenti (Rimborso finanziamenti)	(190.732)	(177.066)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento (Rimborso di capitale)	412.928	(79.979)
Cessione (acquisto) di azioni proprie (Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	231.116	(251.485)
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+-B+-C)	417.025	(1.247.329)

Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	2.687.581	3.934.910
Assegni		
Danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	2.687.581	3.934.910
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.104.605	2.687.581
Assegni		
Danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.104.605	2.687.581
Di cui non liberamente utilizzabili		

Il rendiconto finanziario dimostra un incremento delle disponibilità liquide di 417.025 a riprova della capacità della gestione complessiva di generare liquidità.

ANALISI QUANTITATIVA in base all'analisi per indici di bilancio chiuso al 31/12/2019

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ricavi	13.301.019	14.298.252	12.685.994

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

Codice fiscale: 01461610493

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	(88.603)	(388.382)	(428.298)
Reddito operativo (Ebit)	88.822	(5.597)	533.531
Utile (perdita) d'esercizio	124.121	57.711	57.741
Attività fisse	26.780.818	27.941.842	29.054.438
Patrimonio netto complessivo	16.761.216	16.224.168	16.246.436
Posizione finanziaria netta	1.278.125	679.289	1.755.504

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ricavi netti	12.315.309	13.119.852	(804.543)
Costi esterni	9.930.327	11.129.123	(1.198.796)
Valore Aggiunto	2.384.982	1.990.729	394.253
Costo del lavoro	2.473.585	2.379.111	94.474
Margine Operativo Lordo	(88.603)	(388.382)	299.779
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	808.285	795.615	12.670
Risultato Operativo	(896.888)	(1.183.997)	287.109
Proventi non caratteristici	985.710	1.178.400	(192.690)
Proventi e oneri finanziari	210.042	214.357	(4.315)
Risultato Ordinario	298.864	208.760	90.104
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	298.864	208.760	90.104
Imposte sul reddito	174.743	151.049	23.694
Risultato netto	124.121	57.711	66.410

	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
ROE netto	0,01	0,00	0,00
ROE lordo	0,02	0,01	0,01
ROI	0,00	0,00	0,00
ROS	0,01	0,00	0,00

	31/12/2019	31/12/2018
Liquidità primaria	1,63	1,64
Liquidità secondaria	1,63	1,64
Indebitamento	2,71	2,73
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,50	1,45

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

Il complesso degli indici evidenzia una totale assenza di criticità in merito agli aspetti strutturali delle fonti di finanziamento rispetto agli impieghi, alla naturale riduzione del coefficiente di indebitamento, alla liquidità ed alla redditività.

Relativamente all'ultimo aspetto si ribadisce che gli indici sono allineati tendenzialmente allo zero, in quanto la Società non persegue l'obiettivo del conseguimento di utili, ma del massimo utilizzo delle risorse.

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 31/12/2019 il Patrimonio Netto dell'azienda risulta pari a 16.761.216 euro: chiaramente positivo e ben al di sopra del minimo legale.

Secondo il modello è ora 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, 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. In situazione fisiologiche l'indice deve essere maggiore di uno.

Di seguito si propone il calcolo dell'indice suddiviso per trimestri di riferimento per i primi tre mesi dell'anno 2020. Questo indice, oggetto del documento "Budget trimestrale finanziario e informazioni per il monitoraggio dei rischi legati alla continuità aziendale" è stato condiviso con il Collegio Sindacale e approvato dal CDA in data 16/04/2020. Tali schemi sono monitorati trimestralmente nell'anno in corso come prevede la norma.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

ANNO 2020 - TRIMESTRE 1				
	GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	Totale TRIM 1
Saldo Cassa Banca iniziale	1.937.490	1.847.737	1.394.603	
Incessi da clienti	230.352	1.123.290	917.623	2.271.265
Altri incassi (di esercizi precedenti)	860.328	239.265	92.085	1.191.679
Totale entrate attività operativa (A)	1.090.680	1.362.555	1.009.709	3.462.944
Pagamenti fornitori beni				0
Pagamento fornitori servizi	790.000	814.411	3.896	1.608.307
Pagamento spese personale	238.517	238.017	177.517	654.051
Pagamenti oneri diversi di gestione	50.297	23.769		74.066
Pagamenti per tributi diretti				0
Altri pagamenti - di esercizi precedenti	63.392	727.275		790.667
Totale uscite attività operativa (B)	1.142.206	1.803.472	181.413	3.127.091
Flusso attività operativa (A-B)	-51.526	-440.917	828.296	335.853
Investimenti - flusso gestione				0
(Pagamento rate mutui passivi) flusso gest FIN CAP	25.614	9.630	9.656	44.900
Pagamento interessi	12.613	2.587	2.561	17.761
Totale uscite (C)	1.180.433	1.815.689	193.630	3.189.752
Flusso finanziario (A-C)	-89.753	-453.134	816.079	273.191,49
Saldo banca finale	1.847.737	1.394.603	2.210.681	
Flusso attività operativa				335.853
Pagamento interessi				17.761
Investimenti - flusso gestione				0
Flussi liberi (numeratore)				318.091
Pagamento rate mutui passivi (denominatore)				44.900
DSCR = Numeratore / Denominatore al netto della giacenza bancarie				7,0845
DSCR = Numeratore / Denominatore compreso giacenza bancarie				56,3204

L'indice risulta ampiamente maggiore di 1 in quanto pari a 7,08 rendendo l'Azienda in grado di generare liquidità necessaria alla propria continuità.

ULTERIORI CONTROLLI E MISURE PER CONTRASTARE LA PROBABILE CRISI ECONOMICA

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 pensato di implementare alcuni controlli per una verifica quasi in tempo reale della situazione finanziaria in base alle giacenze bancarie e, qualora si rendessero necessari, ulteriori strumenti di contrasto ad una crisi di liquidità.

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

Controlli Saldi Bancari

Uno dei quali è rappresentato sicuramente dal controllo delle giacenze bancarie:

- SETTIMANALMENTE viene effettuato un controllo sulle giacenze bancarie per individuare in tempo reale eventuali scostamenti dai livelli attesi dalle stesse;
- 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. I dati così analizzati saranno esposti in percentuale per dare indicazione utili al management sulla distribuzione degli incassi alle scadenze prefissate rispetto all'emissione della bolletta per ogni mese di riferimento.

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 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 2019 dalla Società.

ANALISI QUALITATIVA: LA GESTIONE DELLA MOROSITA'

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

Una breve analisi afferente alla morosità sembra doverosa in quanto questa costituisce un elemento critico della gestione aziendale. Non ostante il susseguirsi di politiche, intraprese dall'azienda negli ultimi anni, a contrasto del fenomeno il valore assoluto del dato è in aumento: per questo si rende necessario un accantonamento annuale a fondo svalutazione crediti calcolato sulla base della tabella sotto riportata che evidenzia la percentuale di esigibilità dei crediti stratificata per anni, ed elaborata per un periodo temporale novennale (che da una analisi storica dell'inesigibilità dei crediti è risultato l'orizzonte temporale da prendere a riferimento).

Elaborazione 2019

Anno	Monte canoni e servizi	Morosità al 31/12 dell'anno di riferimento	%	Morosità al 31/12/2019	%
fino al 2010				7.130.225,95	
2011	15.965.984,85	2.923.818,60	18,31%	1.312.007,18	8,22%
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	1.698.004,36	10,40%
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	1.843.019,91	11,96%
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	2.015.102,19	12,91%
2015	14.941.258,17	3.734.279,82	24,99%	1.990.984,79	13,33%
2016	17.499.723,36	4.577.322,51	26,16%	2.881.887,74	16,47%
2017	17.413.940,27	4.012.841,45	23,04%	2.796.573,82	16,06%
2018	18.200.749,54	5.532.184,76	30,40%	4.266.027,76	23,44%
2019	17.724.818,69			4.889.563,44	27,59%
				30.823.397,14	

Confrontandola con gli stessi valori elaborati lo scorso anno si possono apprezzare le variazioni ed individuare il trend: è bene però tenere presente che, oltre alle politiche aziendali di contrasto al fenomeno, il dato è influenzato anche dalle annualità (cicliche) di acquisizione dei redditi, come nel caso del 2018 (che inevitabilmente si ripercuotono sui canoni sanzionatori), nonché da modifiche normative afferenti al calcolo delle indennità di mora. A tal proposito si rappresenta che nel 2019, un apposito progetto di acquisizione massiva dei dati reddituali eviterà che dagli anni 2020 in poi l'emissione dei canoni segua la ciclicità suddetta allineando i dati reddituali a quelli reali ogni anno.

Elaborazione 2018

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12/2018	%
fino al 2009				6.074.207,79	
2010	16.353.890,79	2.947.984,46	18,03%	1.318.658,54	8,06%
2011	15.965.984,85	2.923.818,60	18,31%	1.363.262,00	8,54%
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	1.753.506,01	10,74%
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	1.919.852,14	12,46%
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	2.092.537,21	13,41%

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

2015	14.941.258,17	3.734.279,82	24,99%	2.071.217,76	13,86%
2016	17.499.723,36	4.577.322,51	26,16%	3.032.932,64	17,33%
2017	17.413.940,27	4.012.841,45	23,04%	2.994.543,30	17,20%
2018	18.200.749,54			5.532.184,76	30,40%

L'aumento della percentuale di inesigibilità dei crediti pari a 0,16, con particolare attenzione a quella riferita ai crediti con 9 anni di vetustà (tasso riferito al 2011 nell'elaborazione 2019 e al 2010 nell'elaborazione 2018), è un indice da monitorare costantemente per valutare il rischio finanziario, cioè legato ad una possibile crisi di liquidità, dell'azienda.

Altro dato da tenere in considerazione è quello relativo all'anno in coso: nel 2018 era pari a 30,40%, nel 2019 è pari a 27,59%.

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.

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 di cui all'art. 14 della LRT 2/2019;
3. attività di supporto ai comuni soci in merito all'istruttoria delle pratiche per la dichiarazione di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio;
4. Stipula con il comune di Livorno (come progetto pilota da estendere anche agli altri soci) di una convenzione 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 30.823.000 euro, nel anni ha accantonato a fondo rischi una somma pari quasi alla metà dei crediti non riscossi (15.231.000 euro circa)

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 2019 sono state effettuate le selezioni per ricoprire le figure professionali con competenze specifiche in ambito informatico ed impiantistico, ed è stato effettuato il relativo inserimento. Persiste sempre un limitato turn-over e la concessione di congedo straordinario e per una figura di responsabile hanno comportato un riassetto dei servizi con alcuni aggravati di funzioni. Complessivamente il rischio 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

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

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 2020, 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 tale rischio va riducendosi.

- Informativa → risulta sempre in fase di rinnovo il sistema informatico dell'azienda che registra ritardi di implementazione delle nuove procedure. E' stato rivisto nel 2019 il complesso delle informazioni interne ed esterne alla società riportando miglioramenti nelle comunicazioni verso l'utenza e tutta la collettività. E' in fase di revisione migliorativa l'attività reportistica verso i comuni soci che terminerà a fine 2020. 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.
- 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. A momento non si ravvisano 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 quasi il 50% del totale saldo debitori. Contestualmente impegna molte risorse 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 scadenze 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 31/12/2019 ammonta a 1.091.933 euro; è sempre in corso la causa contro l'INPS per le contribuzioni minori, curata dall'avv. Vannucci, per cui è stato accantonato l'intero ammontare che sarà eventualmente richiesto in caso di soccombenza pari a circa 658.000 euro: l'accantonamento dell'anno 2019 è stato pari a 329.419 euro; inoltre sono stati accantonati fondi ad hoc relativi al fondo incentivante di dipendenti e dirigenti per 12.408 e CDA per 11.200; tutti i fondi sono stati ripresi fiscalmente.

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 semestrale un aggiornamento avente a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma.

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, 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 26/05/2020, si è proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31/12/2019, sono di seguito evidenziate.

Considerato la dimensione e le caratteristiche, nonché la struttura di *Governance* 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 31/12/2019.

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;

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2019

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

Relazione su Governo Societario 2018 CASALP SpA Livorno

- 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.

In merito alla valutazione è possibile esprimere un giudizio complessivamente positivo per i seguenti motivi:

- il rendiconto finanziario consuntivo 2019 non ha evidenziato particolari criticità, ma solo la capacità di generare liquidità a servizio della gestione operativa;
- 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 bel al di sopra dei limiti previsti dalla normativa;
- Gli indici di natura qualitativa non hanno evidenziato aspetti pericolosi in merito al pagamento di debiti verso fornitori, fiscali e previdenziali;
- La gestione della morosità invece presenta un andamento leggermente migliorativo, frutto della particolare attenzione e impegno dell'azienda al contrasto di tale fenomeno, in quanto consapevole di rappresentare un aspetto delicato.
- 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**.

Presidente del C.d.A.
Arc. Marcello Canovaro

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'.