



PRESENTAZIONE DELLA SOCIETA'

Casalp Spa è una Società a capitale totalmente pubblico costituita nel 2004 dai 20 Comuni della Provincia di Livorno, sulla base della L.R.T. n. 77/98 che ha trasferito ai Comuni la proprietà degli alloggi pubblici insistenti nel loro territorio, ha istituito i LODE (Livelli Ottimali di Esercizio) che hanno compiti di programmazione per l'uso delle risorse pubbliche destinate alla casa ed ha previsto la trasformazione delle Ater in nuovi soggetti gestori. La gestione del patrimonio abitativo pubblico di proprietà dei Comuni costituisce l'attività prevalente.

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 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.

Il complesso ed articolato quadro normativo, che regola in maniera rigida tutta l'attività della Società, limita in maniera rilevante le iniziative che normalmente un soggetto imprenditoriale, quale una Società per Azioni, può attivare per il raggiungimento del proprio oggetto sociale.

LA STRUTTURA PATRIMONIALE

Con l'atto costitutivo i Soci hanno conferito a Casalp il ramo di azienda della disciolta Ater composto dall'intero patrimonio da quest'ultima posseduto ad eccezione degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica la cui proprietà è stata trasferita ai comuni territorialmente competenti.

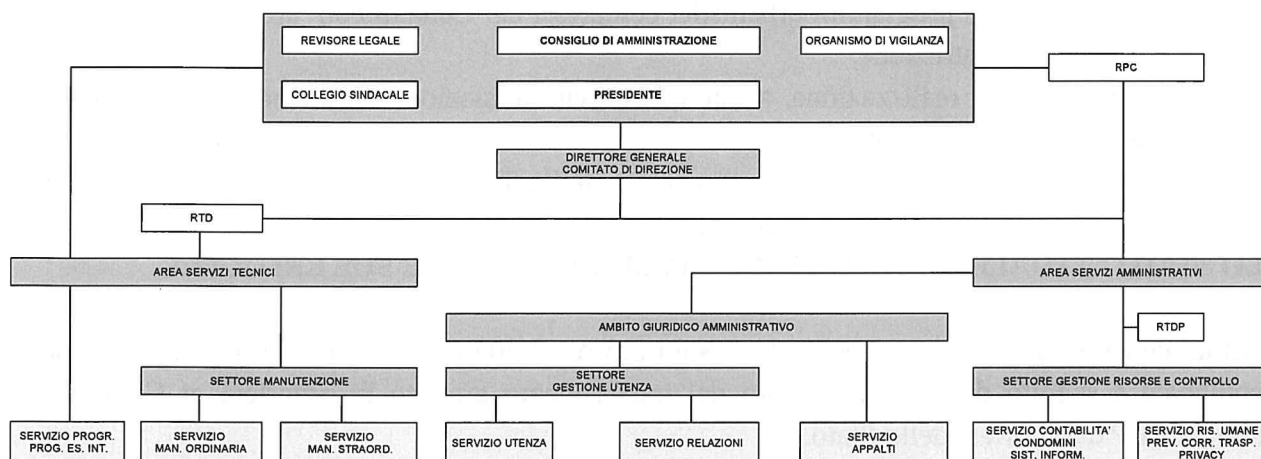
Il capitale sociale ammonta ad € 6.000.000 suddiviso in 1.000.200 azioni delle quale il Comune di Livorno ne detiene 740.600 che rappresentano circa il 74 % del capitale. Le percentuali di partecipazione degli altri comuni sono costituite da un numero di azioni paria a: Comune di Bibbona 5.400; Comune di Campiglia M.ma 7.900; Comune di Campo nell'Elba 1.100; Comune di Capoliveri 4.200; Comune di Capraia Isola 1.200; Comune di Castagneto Carducci 6.700; Comune di Cecina 30.400; Comune di Collesalveti 12.800; Comune di Marciana 400; Comune di Marciana Marina 1.400; Comune di Piombino 92.000; Comune di Porto Azzurro 6.700; Comune di Portoferraio 49.200; Comune di Rio 6000; Comune di Rosignano M.mo 26.800; Comune di San Vincenzo 1.400; Comune di Sassetta 1.500; Comune di Suvereto 4.500.

Al 31 dicembre 2019 il patrimonio netto della Società ammonta ad € 16.772.353 ed è costituito dal capitale sociale per € 6.000.000 e da riserve per € 10.561.209 costituite principalmente da una riserva da rivalutazione immobili (7.379.220), una riserva da conferimento (1.816.502) e dalle riserve legale e straordinaria a cui sono stati accantonati gli utili prodotti negli anni dalla Società (1.400.895).

L'ASSETTO ORGANIZZATIVO

Nel corso del 2018 Casalp, a seguito dell'atto d'indirizzo sul piano occupazionale espresso dai Soci, ha avviato un processo di adeguamento della struttura operativa alle esigenze organizzative.

L'attuale assetto organizzativo risulta il seguente:



Il modello organizzativo si articola su due aree, una tecnica ed una amministrativa, all'interno delle quali si collocano un ambito, tre settori e otto servizi. La funzionalità del modello richiede la presenza di livelli di responsabilità idonei a gestire e coordinare i vari Servizi, Settori, Ambiti o Aree. Le figure apicali attualmente in servizio sono due dirigenti e quattro quadri, sufficienti ad esercitare tutte le funzioni di coordinamento e di assunzione di responsabilità previste dalla struttura organizzativa.

Si prevede un'attività di coordinamento della struttura che sulla base degli indirizzi della Presidenza sia attuata, o dal Direttore Generale, o in sua assenza dal Comitato di Direzione costituito nella sua versione ristretta dalle figure a capo delle Aree ed in quella ordinaria dagli stessi e dai responsabili dei diversi Servizi.

La dotazione organica al 30/06/2020:

Aree Professionali	Profili Amministrativi	Profili Tecnici	TOTALI
Dirigenza	1	1	2
Quadri	2	1	3
A	11	6	17
B	19	9	28
C	0	0	0
TOTALI	33	17	50

NOTA:

Il prospetto non include un Quadro di profilo amministrativo in aspettativa senza assegni.

IL CONTRATTO DI SERVIZIO

Il contratto in vigore è stato, sottoscritto in data 28 dicembre 2015.

Il nuovo contratto, in analogia con quanto stabilito dal precedente, ha confermato l'affidamento al soggetto gestore:

- dell'amministrazione, la gestione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, il recupero degli alloggi che costituiscono il patrimonio ERP di proprietà dei Comuni;
- della rilevazione e l'elaborazione dei dati necessari alla definizione dei programmi strategici del LODE;

- della partecipazione a programmi urbanistici complessi dei Comuni con attività di progettazione, stazione appaltante, costruzione;
- della progettazione e realizzazione, anche con attività di stazione appaltante, di nuovi alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;
- della realizzazione di alloggi destinati al mercato dell'edilizia residenziale (in locazione a canone concordato ed in vendita a prezzi calmierati).

LO STATO ATTUALE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E LE SUE CRITICITA'

Gli alloggi ERP in locazione gestiti da Casalp S.p.A. al 30/06/2020 sono 8.605, tutti di proprietà comunale a seguito del completamento del trasferimento gratuito in proprietà ai Comuni degli alloggi ERP di proprietà dello Stato.

Casalp gestisce, inoltre, 122 alloggi non ERP, dei quali 74 di proprietà dei Comuni di Livorno e Piombino e 48 di proprietà dell'Azienda. Tutti gli alloggi non ERP sono comunque destinati a finalità sociali, in quanto concessi in locazione, con contratti di tipo agevolato o concordato, a conduttori individuati dai Comuni sulla base delle situazioni di emergenza abitativa o con procedure di evidenza pubblica (bandi digara e graduatorie).

La tabella seguente individua gli alloggi ERP di proprietà di ciascun Comune della Provincia e la ripartizione territoriale degli alloggi non ERP gestiti dall'Azienda:

comune	alloggi erp	alloggi non erp comunali	totale alloggi comunali	alloggi non erp casalp	totale alloggi gestiti
BIBBONA	46		46		46
CAMPIGLIA MARITTIMA	75		75		75
CAMPO NELL'ELBA	7		7		7
CAPOLIVERI	25		25		25
CAPRAIA ISOLA	10		10		10
CASTAGNETO CARDUCCI	67		67		67
CECINA	357		357	3	360
COLLESALVETTI	100		100	16	116
LIVORNO	6180	46	6226	17	6243
MARCIANA	2		2		2
MARCIANA MARINA	9		9		9
PIOMBINO	863	28	891	12	903
PORTO AZZURRO	36		36		36
PORTOFERRAIO	421		421		421
RIO MARINA	32		32		32
RIO NELL'ELBA	21		21		21
ROSIGNANO MARITTIMO	293		293		293
SAN VINCENZO	8		8		8
SASSETTA	11		11		11
SUVERETO	42		42		42
TOTALI	8605	74	8679	48	8727

Nota (1) - Per quanto attiene il Patrimonio di alloggi extra ERP, si tratta di immobili adibiti prevalentemente alla locazione a canone concordato, che vanno ad integrare l'offerta abitativa del settore Sociale indirizzata ad utenti che non posseggono i requisiti di accesso all'ERP ma non sono altrettanto in condizione di trovare una risposta nel mercato della libera locazione. Tale patrimonio deriva da investimenti effettuati dalla Società nel periodo più recente i quali, in alcuni casi unitamente a contributi di natura Regionale, hanno consentito l'acquisto, la ristrutturazione e/o la nuova costruzione di interi immobili da destinare a tale finalità. In alcuni casi invece gli alloggi derivano da interventi di trasformazione con cambio di destinazione d'uso di fondi commerciali che per svariate ragioni non erano più in condizione di essere locati. Trattandosi di interventi relativamente recenti le caratteristiche di questi immobili sono sostanzialmente allineate ai requisiti normativi ed agli standard contemporanei in termini di dotazioni e comfort.

Le criticità del patrimonio riguardano:

la vetustà;

la dimensione degli alloggi;

la dotazione di servizi e di impianti.

VETUSTA'	> 40 ANNI	FRA 21 E 40 ANNI	FRA 11 E 20 ANNI	COSTRUITI DOPO IL 2009
	52%	34,5%	5,5%	8%

DIMENSIONI	< 45 MQ	FRA 45 E 65 MQ	FRA 65 E 95 MQ	> 90 MQ
	17,5 %	44,5%	36%	2%

DOTAZIONI	SI ASCENSORE SI RISCALDAMENTO	SI ASCENSORE NO RISCALDAMENTO	NO ASCENSORE SI RISCALDAMENTO	NESSUN IMPIANTO
	42 %	7 %	10%	41%

La Società gestisce inoltre un proprio patrimonio a destinazione diversa da quella abitativa (Fondi Commerciali) che consiste complessivamente in 344 unità immobiliari ubicate nei Comuni di Livorno, Bibbona, Cecina, Collesalvetti, Piombino, Porto Azzurro, Portoferraio, utilizzati come esercizi commerciali, uffici, ripostigli, magazzini, laboratori artigianali, posti auto, ambulatori, sedi associative, istituzioni scolastiche.

Come già accennato nei paragrafi precedenti le risorse cui la Società può attingere per svolgere le attività di propria competenza in ambito E.R.P. sono le seguenti:

- a) Risorse da canoni di locazione;
- b) Risorse derivanti dall'alienazione degli alloggi;
- c) Risorse messe a disposizione dalla Regione Toscana;
- d) Risorse Ministeriali;
- e) Fondi Comunali.

RISORSE DA CANONI DI LOCAZIONE

L'esercizio 2019 ha registrato proventi dai canoni di locazione complessivi pari ad euro 11.367.508 di cui ERP 10.275.077 euro. Nell'esercizio 2020 si prevede di introitare complessivi proventi da canoni pari ad euro 11.205.600 di cui ERP 10.126.800 euro.

Come risulta dal bilancio preventivo 2020, l'incidenza percentuale delle principali voci di spesa sul monte canoni è la seguente:

27% per la manutenzione ordinaria del patrimonio;

24% per i costi del personale;

17% per il canone concessorio erogato ai Comuni;

13% per imposte e tasse;

2,7% per accantonamento a favore di fondi ERP.

Il raffronto tra le percentuali sopraindicate evidenzia come la principale voce di entrata dell'Edilizia Residenziale Pubblica, quella proveniente dai canoni di locazione, destinati per legge a coprire le spese di gestione e la manutenzione ordinaria degli alloggi, sia destinata, per circa un terzo (32,7%), al pagamento, in favore dello Stato, della Regione, degli Enti Locali, di imposte e tasse, fondi regionali di autoalimentazione del settore e canone concessorio.

RISORSE DERIVANTI DALLA ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO

Vengono di seguito esposti i dati sugli introiti derivanti dalle vendite degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, effettuate da ATER e da CASALP sulla base dei criteri definiti dalla Legge n. 560/93 e dal piano di vendita provinciale elaborato da Ater ed approvato nel 1999 dal Consiglio Regionale Toscano. Le risorse complessivamente incassate fino al 31/12/2019 sono pari ad € 83.470.486,80 delle quali € 79.037.828,58 sono state già localizzate e reinvestite nell'ambito di Piano Operativi di Reinvestimento approvati dal LODE.

Le risorse residue consistono in :

incassi anno 2016 € 1.340.325,25;

incassi anno 2017 € 1.220.483,05

incassi anno 2018 € 974.113,73

incassi anno 2019 € 897.736,19

A queste si aggiungono le economie accertate derivanti da interventi già localizzati, quantificate in € 3.350.985,30.

Vi sono inoltre le somme relative alle alienazioni fatte direttamente dai Comuni della Provincia di Livorno, per gli alloggi in loro proprietà fino al 31/03/2004, in forza di quanto previsto dalla Legge n. 560/93:

Comune di Livorno € 3.543.530,00

Comune di Piombino €. 500.000,00

Provincia di Livorno € 380.000,00

Fra questo solo il Comune di Livorno ne ha completato la rendicontazione e conseguentemente tali risorse sono utilizzabili per investimenti.

Le suddette risorse sono state localizzate dal LODE nell'ultima seduta del 26/06/2020, unitamente alle somme derivanti da accantonamenti effettuati ai sensi della Legge 96/96, nell'ambito di un P.O.R. che verrà inviato alla Regione Toscana per l'approvazione da parte della Giunta.

Ad oggi si stima che le ulteriori risorse che si renderanno disponibili a valere sulle vendite ex Legge 560/93, sono quelle relative alle annualità 2020 e 2021 stimate in € 1.250.000,00.

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 incipienti, 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.

Completamente diverso il caso della morosità cosiddetta "colpevole" in quanto riferita a utenti economicamente in grado di sostenere il pagamento degli importi dovuti. Verso di loro è previsto, dopo sei mesi di mancato pagamento, il procedimento di decadenza dall'assegnazione ed il conseguente sgombero dall'alloggio. In tali casi resta assolutamente ferma volontà della Società di proseguire con l'attività straordinaria di contrasto al fenomeno, continuando ad agire sulla base di uno specifico progetto volto a potenziare il monitoraggio/ sollecito e affidamento a legali esterni del recupero forzoso delle posizioni sofferenti.

Purtroppo l'azione di recupero del credito, unico strumento nelle mani della Società, si è dimostrata solo parzialmente efficace nella repressione del fenomeno. Solo l'avvio da parte dei Comuni in maniera massiva e sistematica dei procedimenti di decadenza, previsti dall'art 30 comma 2 della LRT n. 2/2019, 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 agli altri comuni del LODE dai quali, solo il Comune di Rio ha dato riscontro. Al 31 dicembre 2019 la morosità complessiva cumulata ammontava ad € 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

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.

Completamente diverso il caso della morosità cosiddetta "colpevole" in quanto riferita a utenti economicamente in grado di sostenere il pagamento degli importi dovuti. Verso di loro è previsto, dopo sei mesi di mancato pagamento, il procedimento di decadenza dall'assegnazione ed il conseguente sgombero dall'alloggio. In tali casi resta assolutamente ferma volontà della Società di proseguire con l'attività straordinaria di contrasto al fenomeno, continuando ad agire sulla base di uno specifico progetto volto a potenziare il monitoraggio/ sollecito e affidamento a legali esterni del recupero forzoso delle posizioni sofferenti.

Purtroppo l'azione di recupero del credito, unico strumento nelle mani della Società, si è dimostrata solo parzialmente efficace nella repressione del fenomeno. Solo l'avvio da parte dei Comuni in maniera massiva e sistematica dei procedimenti di decadenza, previsti dall'art 30 comma 2 della LRT n. 2/2019, 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 agli altri comuni del LODE dai quali, solo il Comune di Rio ha dato riscontro. Al 31 dicembre 2019 la morosità complessiva cumulata ammontava ad € 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.

APPROVATO IL PROGRAMMA DI INVESTIMENTO PROPOSTO DA CASALP

Il LODE Livornese, in data 26 giugno, ha approvato il programma d'investimento proposto dalla Società pubblica cui è affidato, dai comuni della provincia di Livorno, il servizio di gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica nonché la realizzazione di nuovi interventi.

Il programma approvato prevede la realizzazione di 94 nuovi alloggi, il ripristino di oltre 112 alloggi liberi e la manutenzione di 6 fabbricati.

La somma complessivamente investita di € 15.656.225,14 sarà finanziata per € 12.005.053,51 con risorse che la Società ha introitato dalla vendita di alloggi effettuata ai sensi della Lg. 560/93, per € 1.928.697,00 attraverso l'utilizzo di somme accantonate nel tempo dalla Società stessa sulla base della normativa di settore, e da uno specifico finanziamento di € 1.722.474,63 messo a disposizione dalla Regione Toscana e finalizzato alla manutenzione del patrimonio.

Il Piano di investimento prevede la realizzazione dei seguenti interventi:

Costruzione di 78 alloggi in Livorno, Area Ex Mercato Ortofrutticolo per € 9.937.314,00

Costruzione di 16 alloggi in Livorno, Quartiere Corea, Isolato B, per € 2.438.842,32

Manutenzione Straordinaria in Livorno, Via Machiavelli, 120/122, per € 225.244,98

Manutenzione Straordinaria in Livorno, Via del Corallo, 15 per € 198.579,59

Manutenzione Straordinaria in Livorno, Via Costanza, 52 per € 311.220,26

Manutenzione Straordinaria in Livorno, Via Costanza, 8 per € 368.392,46

Manutenzione Straordinaria in Campiglia M.ma, Via 8 Marzo, 1/31 per € 295.999,94

Manutenzione Straordinaria in Campiglia M.ma, Via 8 Marzo, 33/47 per € 158.156,96

Ripristino di 72 alloggi nei Comuni di Livorno e Collesalveti per € 791.932,20

Ripristino di 13 alloggi nei Comuni della Val di Cecina per € 169.223,28

Ripristino di 21 alloggi nei Comuni della Val di Cornia per € 333.046,08

Ripristino di 6 alloggi nei Comuni dell'Isola d'Elba per € 104.607,68

Ulteriori interventi di ripristino alloggi da localizzare per € 323.665,39

Gli interventi di cui sopra si aggiungono a quelli già finanziati di cui CASALP sta curando l'attuazione. Si tratta in particolare di:

Demolizione e ricostruzione di 60 alloggi in Livorno, Via Bruno per € 9.965.649,13, progettazione in corso

Demolizione e ricostruzione di 54 alloggi in Livorno, Quartiere Shangay per € 9.224.587,00, progettazione in corso

Costruzione di 33 alloggi in Collesalveti, Loc. Vicarello per € 6.150.000,00, progettazione in corso

Ristrutturazione di 10 alloggi da destinare a cohousing + 4 alloggi da destinare a residenze temporanee in Livorno, Ex Caserma Lamarmora, lavori in corso.

Costruzione di 78 alloggi in Livorno, Area Ex Mercato Ortofrutticolo

Il progetto complessivo prevede la realizzazione di tre corpi di fabbrica rispettivamente da 18,26 e 34 alloggi da destinarsi ad Edilizia Residenziale Pubblica.



Tale soluzione proviene da un precedente Programma costruttivo elaborato da CASALP e dal Comune di Livorno, nell'ambito del *Programma di riqualificazione urbana* finanziato in parte dalla Regione Toscana con DGR 831/2010 ed in parte dallo Stato con DM 1237/2010.

L'intervento prevedeva originariamente la realizzazione di 18 alloggi da destinarsi all'ERP, finanziati interamente dallo Stato, di 24 alloggi destinati alla locazione a Canone sostenibile cofinanziati dalla Regione e da CASALP ed infine 36 alloggi di edilizia residenziale destinati alla vendita, realizzati interamente con fondi della Società.

Il suddetto programma non è stato portato a compimento, ma la progettazione dell'intervento è stata portata ad un livello di dettaglio definitivo e pertanto il suo utilizzo consente un sensibile contenimento dei tempi di attuazione.

Per questo motivo la Società ed il Comune di Livorno ne propongono il finanziamento con risorse della Legge 560/93 da destinarsi interamente alla realizzazione di alloggi ERP.

Ciò renderà necessaria una prima fase di revisione progettuale atta a rendere l'attuale soluzione conforme alle previsioni del Decreto Dirigenziale della Regione Toscana n.6315 del 24/12/2014 che detta tempi, modalità, procedure e parametri tecnico-economici per l'edilizia sociale.

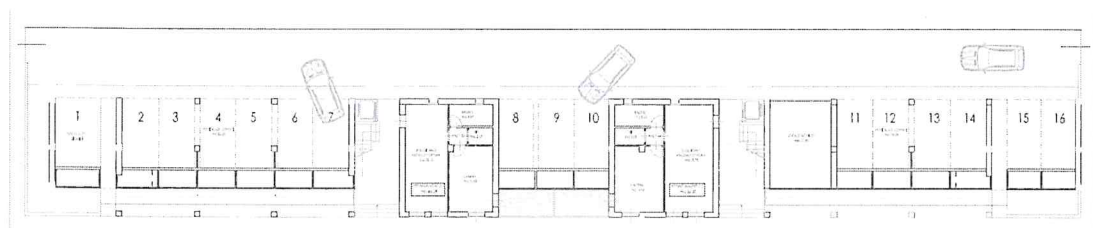


Costruzione di 16 alloggi in Livorno, Quartiere Corea, Isolato B

Il progetto originariamente progettato da CASALP, destinato secondo le previsioni, alla locazione a canone concordato di n. 13 alloggi, rispetta i parametri edilizi indicati dal P.R.U. disposto su tre piani fuori terra serviti da due vani scala interni che distribuiscono due alloggi al piano terreno, sei alloggi al primo piano e cinque ulteriori alloggi al terzo piano.



La Giunta Comunale, a seguito del mutamento delle esigenze legate alla situazione di crescente emergenza abitativa che hanno connotato la situazione cittadina negli ultimi anni, ha valutato l'opportunità di modificare l'originaria destinazione degli alloggi (canone concordato) in favore del loro utilizzo nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.). La Giunta in particolare ha concordato sulla trasformazione dell'isolato B da alloggi a canone sostenibile in ERP e un aumento degli alloggi da 13 fino ad un massimo di 16.



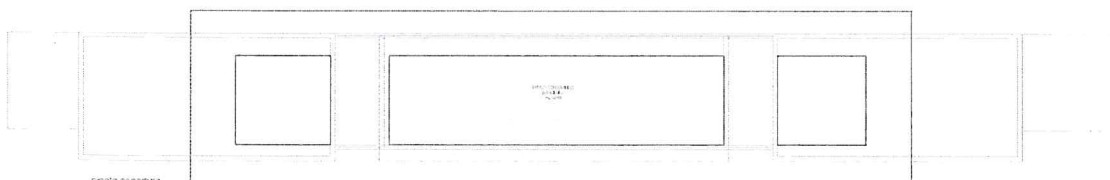
piano piano terra



piano primo piano



piano terzo piano



piano copertina



RISORSE		RISORSE	
NECESSARIE	LOCALIZZATE	NECESSARIE	LOCALIZZATE
€ 2.438.842,00	€ -0,00	€ 2.438.842,00	€ -0,00

ALLOGGI ESISTENTI	ALLOGGI NUOVI	CONSEGNA	DA REPERIRE
0	35	2026	€ 2.438.842,00



RISORSE		RISORSE	
NECESSARIE	LOCALIZZATE	NECESSARIE	LOCALIZZATE
€ 2.838.264,89	€ -0,00	€ 2.838.264,89	€ -0,00

ALLOGGI ESISTENTI	ALLOGGI NUOVI	CONSEGNA	DA REPERIRE
0	20	2023	€ 2.838.264,89

ALLOGGI ESISTENTI	ALLOGGI NUOVI	CONSEGNA	DA REPERIRE
0	40	2026	€ 7.127.562,24



RISORSE		RISORSE	
NECESSARIE	LOCALIZZATE	NECESSARIE	LOCALIZZATE
€ 9.957.314,00	€ -0,00	€ 9.957.314,00	€ -0,00

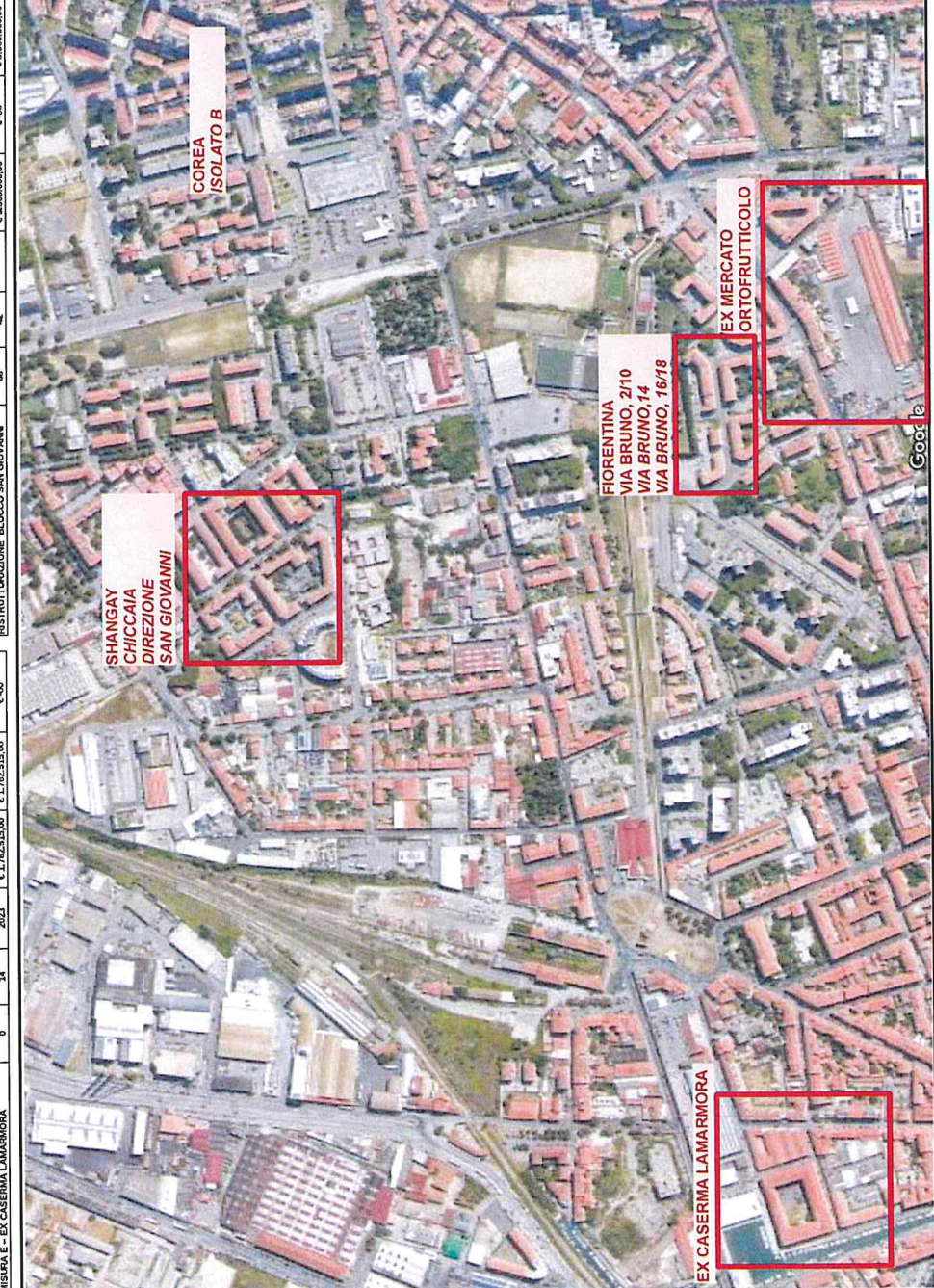
ALLOGGI ESISTENTI	ALLOGGI NUOVI	CONSEGNA	DA REPERIRE
0	78	2026	€ 9.957.314,00



RISORSE		RISORSE	
NECESSARIE	LOCALIZZATE	NECESSARIE	LOCALIZZATE
€ 11.000.000,00	€ -0,00	€ 11.000.000,00	€ -0,00

ALLOGGI ESISTENTI	ALLOGGI NUOVI	CONSEGNA	DA REPERIRE
180	70	2024	€ 13.000.000,00

ALLOGGI ESISTENTI	ALLOGGI NUOVI	CONSEGNA	DA REPERIRE
68	42	2024	€ 5.500.000,00



RISORSE		RISORSE	
NECESSARIE	LOCALIZZATE	NECESSARIE	LOCALIZZATE
€ 1.762.535,00	€ -0,00	€ 1.762.535,00	€ -0,00

ALLOGGI ESISTENTI	ALLOGGI NUOVI	CONSEGNA	DA REPERIRE
0	34	2023	€ 1.762.535,00