

Dati anagrafici dell'impresa aggiornati alla data di estrazione del documento: 25/06/2024

INFORMAZIONI SOCIETARIE

CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.



BTY5VH

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

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale	LIVORNO (LI) VIALE IPPOLITO NIEVO 59/61 CAP 57122 FRAZIONE: LIVORNO STRADARIO 05090
Domicilio digitale/PEC	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 31/12/2023
CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.

Sommario

**Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO
DA XBRL**

Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA

Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE

Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE

Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI

**Capitolo 6 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE SUL
GOVERNO SOCIETARIO)**

**Capitolo 7 - ALTRO DOCUMENTO (ALLEGATO 1 -
RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO**

)

**Capitolo 8 - ALTRO DOCUMENTO (ALLEGATO 2 -
RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO**

)

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

v.2.14.1

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

v.2.14.1

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	34.297	43.643
6) immobilizzazioni in corso e acconti	22.936	22.936
7) altre	24.414	-
Totale immobilizzazioni immateriali	81.647	66.579
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	18.884.959	19.563.629
4) altri beni	155.377	117.165
5) immobilizzazioni in corso e acconti	895.235	895.235
Totale immobilizzazioni materiali	19.935.571	20.576.029
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	55.697	55.697
Totale crediti verso altri	55.697	55.697
Totale crediti	55.697	55.697
Totale immobilizzazioni finanziarie	55.697	55.697
Totale immobilizzazioni (B)	20.072.915	20.698.305
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.766.375	21.979.982
esigibili oltre l'esercizio successivo	301.490	738.394
Totale crediti verso clienti	21.067.865	22.718.376
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	118.109	73.672
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.780	18.398
Totale crediti tributari	123.889	92.070
5-ter) imposte anticipate	1.444.969	1.193.959
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.866.003	7.899.247
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.133.803	1.252.590
Totale crediti verso altri	9.999.806	9.151.837
Totale crediti	32.636.529	33.156.242
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	5.100.923	4.803.319
3) danaro e valori in cassa	15.473	3.167
Totale disponibilità liquide	5.116.396	4.806.486
Totale attivo circolante (C)	37.752.925	37.962.728
D) Ratei e risconti	27.034	33.097
Totale attivo	57.852.874	58.694.130
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	6.000.000	6.000.000

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Pag. 2 di 40

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

v.2.14.1

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

IV - Riserva legale	98.288	98.288
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	7.539.720 ⁽¹⁾	8.453.939
Totale altre riserve	7.539.720	8.453.939
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	77.120	(914.219)
Totale patrimonio netto	13.715.128	13.638.008
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	44.208	19.983
4) altri	12.288.721	1.853.790
Totale fondi per rischi ed oneri	12.332.929	1.873.773
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.630.109	1.536.000
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	232.933	208.116
esigibili oltre l'esercizio successivo	962.821	1.159.173
Totale debiti verso banche	1.195.754	1.367.289
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.028.301	2.930.110
Totale debiti verso fornitori	3.028.301	2.930.110
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	266.570	86.499
Totale debiti tributari	266.570	86.499
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	118.858	110.461
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	118.858	110.461
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.200.960	13.660.645
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.671.317	22.769.799
Totale altri debiti	24.872.277	36.430.444
Totale debiti	29.481.760	40.924.803
E) Ratei e risconti	692.948	721.545
Totale passivo	57.852.874	58.694.129

(1)

Varie altre riserve	31/12/2023	31/12/2022
Riserva da conferimento	267.900	1.182.119
Altre ...	7.271.820	7.271.820

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

v.2.14.1

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.359.949	12.469.724
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.310.566	919.191
Totale altri ricavi e proventi	1.310.566	919.191
Totale valore della produzione	12.670.515	13.388.915
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	15.597	22.108
7) per servizi	5.011.179	6.594.844
8) per godimento di beni di terzi	136.620	194.757
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.942.769	1.882.438
b) oneri sociali	649.862	572.009
c) trattamento di fine rapporto	129.284	130.401
e) altri costi	56.411	42.549
Totale costi per il personale	2.778.326	2.627.397
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	24.399	16.720
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	796.776	794.279
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	2.046.594	2.323.773
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.867.769	3.134.772
14) oneri diversi di gestione	1.625.983	1.771.374
Totale costi della produzione	12.435.474	14.345.252
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	235.041	(956.337)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	365.858	68.099
Totale proventi diversi dai precedenti	365.858	68.099
Totale altri proventi finanziari	365.858	68.099
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	387.150	137.520
Totale interessi e altri oneri finanziari	387.150	137.520
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(21.292)	(69.421)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	213.749	(1.025.758)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	359.991	158.027
imposte relative a esercizi precedenti	3.423	-
imposte differite e anticipate	(226.785)	(269.566)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	136.629	(111.539)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	77.120	(914.219)

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	77.120	(914.219)
Imposte sul reddito	136.629	(111.539)
Interessi passivi/(attivi)	21.292	69.421
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	235.041	(956.337)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	821.175	810.999
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(24.225)	272
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	796.950	811.271
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.031.991	(145.066)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	1.650.511	3.792.077
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	98.191	(764.119)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	6.063	(4.185)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(28.597)	721.545
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(12.427.864)	1.558.859
Totale variazioni del capitale circolante netto	(10.701.696)	5.304.177
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(9.669.705)	5.159.111
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(21.292)	(69.421)
(Imposte sul reddito pagate)	(185.037)	(83.428)
(Utilizzo dei fondi)	10.553.265	914.516
Totale altre rettifiche	10.346.936	761.667
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	677.231	5.920.778
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(156.318)	(175.009)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(39.467)	(34.142)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(195.785)	(209.151)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	24.817	23.484
(Rimborso finanziamenti)	(196.352)	(171.729)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	-	(1.957.231)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(171.535)	(2.105.476)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	309.911	3.606.151
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.803.319	1.200.334
Danaro e valori in cassa	3.167	-
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.806.486	1.200.334
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.100.923	4.803.319

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.

Codice fiscale: 01461610493

v.2.14.1

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Danaro e valori in cassa	15.473	3.167
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.116.396	4.806.486

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

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 77.120.

Attività svolte

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

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

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

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

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Con nota del 3 agosto 2022, indirizzata al Comune di Livorno, ANAC, in risultanza alla propria istruttoria finalizzata all'iscrizione della Società nell'elenco delle Società "in house", ha comunicato la rilevazione di alcune carenze per l'iscrizione stessa, in particolare di alcune previsioni statutarie. È pertanto iniziato un complesso processo di modifica statutaria, conclusosi con l'Assemblea Straordinaria del 16 febbraio 2023, che ha approvato l'adeguamento dello Statuto. In particolare, l'art. 12 dello Statuto stesso, attribuisce maggiore incisività al controllo analogo esercitato in modo congiunto dai Comuni Soci, rendendo i pareri rilasciati dal Comitato Tecnico del Lode sulle materie oggetto del controllo analogo, preventivi, obbligatori e vincolanti, ed estendendo in parte le materie oggetto di tale controllo.

In data 28 febbraio 2023 l'Assemblea dei Soci ha approvato il Piano d'Impresa 2023-25 che detta le linee strategiche e gli obiettivi che la Società si pone per il triennio in corso, individuando altresì ulteriori elementi di miglioramento anche dal punto di vista economico-patrimoniale, in ottemperanza delle linee di mandato assegnate al CdA.

Nella seduta del LODE del 17 aprile 2023, sono state localizzate per il ripristino degli alloggi sfitti parte delle risorse residue derivanti dalle vendite di alloggi (ex L.560/1993) destinando a tale finalità 5.467.560 euro, dando così un impulso significativo all'attività svolta dalla Società in tal senso.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2023 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

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

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

Principi di redazione

(Rif. art. 2423 e 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. I flussi di cassa prospettici risultano adeguati a far fronte alle obbligazioni nei successivi 12 mesi.

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

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

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

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

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

Non sono stati adottate modifiche nei principi contabili adottati.

Correzione di errori rilevanti

In fase di chiusura del bilancio di esercizio 2023, in occasione di verifiche contabili straordinarie, sono stati individuati alcuni errori contabili effettuati prima dell'inizio dell'esercizio precedente a quello in chiusura, riconducibili: alla classificazione di alcuni cespiti e conseguentemente alla contabilizzazione degli ammortamenti; alla contabilizzazione dei ratei ferie del personale; alla identificazione contabile di contributi ottenuti in esercizi precedenti per il recupero edilizio di fabbricati.

Tali errori sono stati valutati e trattati contabilmente coerentemente con quanto previsto dal principio contabile OIC 29, con specifico riferimento ai paragrafi 44 e seguenti. In particolare, sulla base della natura e della complessiva dimensione degli errori rilevati, sono stati considerati rilevanti e di conseguenza contabilizzati a riduzione del saldo di apertura delle attività e passività interessate e del patrimonio netto. Ai sensi dell'OIC 29 par.49, gli impatti che gli errori hanno avuto prima dell'inizio dell'esercizio precedente sono stati contabilizzati rideterminando i saldi di apertura di attività, passività e patrimonio netto dell'esercizio precedente, mentre, quelli residuali, sull'esercizio 2022 sono stati recepiti rideterminando gli importi comparativi per l'esercizio precedente a quello in chiusura.

La descrizione di dettaglio delle correzioni apportate, nonché del loro trattamento e riflesso contabile è esposta nel proseguo del documento nei paragrafi interessati.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

L'aspetto esaminato nel paragrafo precedente è da tenere in considerazione in seno alla comparabilità del bilancio con quello dell'esercizio precedente. Tuttavia la comparabilità è garantita dalla fedele applicazione dell'OIC 29 con particolare riferimento al paragrafo 49. Si precisa inoltre che in ogni area del presente bilancio interessata, sono rappresentati in dettaglio gli effetti delle correzioni effettuate.

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

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

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

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

Materiali

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

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

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

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

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

Crediti

I crediti verso clienti derivanti da canoni di locazione e servizi accessori di alloggi ERP, maturati nell'esercizio, 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. Tale criterio è stato esteso, a partire dall'esercizio 2023, anche ai crediti per servizi a rimborso.

Nella rilevazione iniziale dei crediti con il criterio del costo ammortizzato il fattore temporale viene rispettato confrontando il tasso di interesse effettivo con il tasso di interesse di mercato. Come tasso di interesse di mercato, si è preso a riferimento il tasso creditori attivo, applicato al termine dell'esercizio dalla Banca che effettua il servizio di Tesoreria. Qualora il tasso di interesse effettivo sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, quest'ultimo viene utilizzato per aggiornare i flussi finanziari futuri derivanti dal credito al fine di determinare il suo valore iniziale di iscrizione.

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

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

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

Debiti

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

I debiti verso banche si riferiscono ai mutui passivi in essere ed esprimono l'effettivo debito residuo in linea capitale, secondo il piano di ammortamento. Si è proceduto ad applicare il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale, nella rilevazione iniziale dei debiti relativi ai mutui contratti rispettivamente con la Banca CRV nel 2017 e con la BCC di Castagneto Carducci nel 2017; considerando il tasso di interesse applicato, in linea con il tasso di interesse effettivo, e attualizzando le spese di accensione iniziale, per tutta la durata del piano di ammortamento. Alla chiusura dell'esercizio il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.

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 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:

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

v.2.14.1

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

- 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 posto in essere una serie di controlli e procedure al fine di intercettare con tempestività (ancor prima che si verifichi) una possibile crisi d'impresa.

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

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
81.647	66.579	15.068

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio							
Costo	82.911	1.002.310	397.294	7.285	22.936	98.250	1.610.986
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	82.911	1.002.310	353.651	7.285	-	98.250	1.544.407
Valore di bilancio	-	-	43.643	-	22.936	-	66.579
Variazioni nell'esercizio							
Incrementi per acquisizioni	-	-	(9.346)	-	-	48.813	39.467
Ammortamento dell'esercizio	-	-	-	-	-	24.399	24.399
Totale variazioni	-	-	(9.346)	-	-	24.414	15.068
Valore di fine esercizio							
Costo	82.911	1.002.310	404.209	7.285	22.936	138.940	1.658.591
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	82.911	1.002.310	369.912	7.285	-	114.526	1.576.944
Valore di bilancio	-	-	34.297	-	22.936	24.414	81.647

I costi di impianto e ampliamento sono iscritti in virtù del rapporto causa-effetto tra i costi sostenuti e i benefici che dagli stessi ci si attende. Nella voce sono ricompresi per euro 82.911 relativo alle spese sostenute per la costituzione della Società.

I costi di sviluppo iscritti al 31/12/2023 si riferiscono per euro 1.002.310 al costo sostenuto per il Progetto Atlante, consistente nell'attività di rilevazione fisica delle planimetrie degli alloggi ERP e nella creazione e popolamento del software Atlante e del relativo Database.

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

L'incremento di euro 40.690 delle altre immobilizzazioni immateriali si riferisce a migliorie su beni di terzi, ed in particolare ad una riqualificazione energetica su un edificio ERP sito in Livorno, Via Ademollo.

Il valore netto contabile delle immobilizzazioni immateriali di euro 81.647, al termine dell'esercizio è costituito da costi sostenuti per vari applicativi software, ad oggi non completamente ammortizzati.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
19.935.571	20.576.029	(640.458)

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	28.933.033	49.898	488.087	895.235	30.366.253
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	9.369.404	49.898	370.922	-	9.790.224
Valore di bilancio	19.563.629	-	117.165	895.235	20.576.029
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	81.770	-	74.548	-	156.318
Ammortamento dell'esercizio	760.440	-	36.336	-	796.776
Totale variazioni	(678.670)	-	38.212	-	(640.458)
Valore di fine esercizio					
Costo	29.006.583	49.898	538.356	895.235	30.490.072
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	10.121.624	49.898	382.979	-	10.554.501
Valore di bilancio	18.884.959	-	155.377	895.235	19.935.571

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

Il saldo dei Terreni e Fabbricati ammonta al 31/12/2023 a euro 18.987.887 e si riferisce ad aree, alla sede aziendale e a vari fabbricati abitativi e commerciali di proprietà della Società situati nel territorio provinciale.

Gli incrementi nel costo storico di Terreni e Fabbricati si riferiscono principalmente a lavori di manutenzione straordinaria su immobili di proprietà a reddito ed in via residuale alla sede aziendale.

Durante l'esercizio, a seguito dell'analisi straordinaria effettuata sul comparto dei cespiti, sono stati individuati alcuni errori di contabilizzazione effettuati negli esercizi precedenti, in merito alla scelta di capitalizzazione o all'aliquota di ammortamento applicata, di cui si è resa necessaria la correzione con le modalità prescritte dall'OIC 29. Gli impatti che gli errori hanno avuto prima dell'inizio dell'esercizio precedente sono stati contabilizzati rideterminando i saldi di apertura di attività, passività e patrimonio netto dell'esercizio precedente, mentre, quelli residuali, sull'esercizio 2022 sono stati recepiti rideterminando gli importi comparativi per l'esercizio precedente a quello in chiusura. Nella sezione dedicata al Patrimonio netto è riportato il dettaglio delle scritture di rettifica effettuate.

Immobilizzazioni in corso e acconti (Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.c.)

Saldo al 31/12/2022 895.235

Saldo al 31/12/2023 895.235

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

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 di seguito le immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2023 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a specifiche leggi (speciali, generali o di settore) e non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Tali rivalutazioni sono state effettuate per categorie omogenee in base al D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009. L'operazione di rivalutazione è stata effettuata sulla base di una perizia di stima commissionata e asseverata. Si attesta, pertanto, che la rivalutazione dei beni non eccede i limiti di valore indicati al comma 3 dell'articolo 11 della legge n. 342/2000, richiamato dall'articolo 15, comma 23, del D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009.

A seguito di alcune dismissioni di Fondi commerciali, l'importo della rivalutazione al lordo degli ammortamenti è passato dall'originario importo di euro 7.379.220 ad euro 7.271.819. L'importo netto al 31/12/2023 è pari a 4.953.741 euro.

Contributi in conto capitale

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

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

Essendo entrambi gli immobili già a reddito, è stata eseguita la prevista imputazione a Conto Economico, nella voce A5, della quota annua di competenza dei contributi. Al 31/12/2023 il saldo dei risconti passivi relativi ai contributi menzionati, ammonta ad euro 653.095.

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

La ripartizione dei crediti al 31/12/2023 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Descrizione	31/12/2022	31/12/2023
Altri	55.697	55.697
Totale	55.697	55.697

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2023 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

v.2.14.1

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Crediti verso altri	55.697

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	55.697
Totale	55.697

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
32.636.529	33.156.242	(519.713)

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	22.718.376	(1.650.511)	21.067.865	20.766.375	301.490
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	92.070	31.819	123.889	118.109	5.780
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	1.193.959	251.010	1.444.969		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	9.151.837	847.969	9.999.806	6.866.003	3.133.803
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	33.156.242	(519.713)	32.636.529	27.750.487	3.441.073

I Crediti sono iscritti secondo il criterio del costo ammortizzato. Alla chiusura dell'esercizio, il valore dei crediti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo. Nel bilancio al 31/12/2023 si è altresì proceduto al ricalcolo dei flussi finanziari attesi relativi ai crediti per canoni e servizi accessori degli anni 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 e 2023. Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al presumibile valore di realizzo in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 15, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

CREDITI VERSO CLIENTI

Di seguito si riporta il dettaglio dei crediti verso clienti.

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Crediti per canoni di locazione e servizi accessori al netto del FSC	13.536.376	14.495.071	(958.696)
di cui crediti per canoni e servizi accessori al lordo del fondo svalutazione	35.082.109	33.998.670	1.083.439
di cui fondo svalutazione crediti	(21.545.734)	(19.503.599)	(2.042.134)

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

v.2.14.1

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Fatture da emettere	4.345.673	4.469.765	(124.091)
Crediti per servizi a rimborso	2.378.902	2.280.135	98.766
di cui crediti per servizi a rimborso al lordo del fondo svalutazione	2.642.688	2.564.496	78.192
di cui fondo svalutazione crediti per servizi a rimborso	(263.786)	(284.360)	20.574
Crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari	633.272	1.187.482	(554.210)
Crediti per Agenzia per l'Affitto**	173.642	285.921	(112.279)
Totale crediti verso clienti	21.067.865	22.718.376	(1.650.511)

Crediti per canoni di locazione e servizi accessori

Si sottolinea che al 31/12/2023 il saldo contabile dei Crediti per canoni di locazione e servizi accessori, al netto del relativo fondo svalutazione, registra una riduzione rispetto all'esercizio precedente di euro 958.696, evidenziando un decremento del rischio residuo espresso in bilancio per tale posta. Quest'ultima circostanza è principalmente dovuta al fatto che, in ottica prudenziale, per effetto degli accantonamenti effettuati nell'esercizio, il fondo svalutazione crediti registra un incremento più che proporzionale rispetto alla variazione in aumento dei crediti per canoni e servizi accessori.

Ai fini dell'applicazione del criterio del costo ammortizzato, sui crediti di ammontare rilevante maturati nell'esercizio in chiusura il tasso di interesse effettivo applicato è pari al 4%.

Si è proceduto altresì a calcolare i flussi finanziari attesi relativi ai crediti per canoni e servizi accessori maturati negli anni 2022, 2021, 2020, 2019, 2018, 2017 e 2016, individuando la quota incassata nell'esercizio in corso, rimodulando conseguentemente i flussi finanziari individuati in sede di redazione dei rispettivi bilanci.

Nell'esercizio 2023 sono state registrate perdite su crediti per canoni di locazione e servizi accessori per un importo pari ad euro 446.309 parzialmente compensate dall'utilizzo dell'apposito fondo svalutazione per euro 24.388. In ottica prudenziale si è quindi proceduto all'utilizzazione del fondo svalutazione crediti, non per l'intero ammontare delle perdite su crediti registrate, ma proporzionalmente sulla base della percentuale di accantonamento appostata in bilancio nell'anno di maturazione del credito.

Nell'esercizio 2023, con apposita Determina, il Comune di Livorno ha impegnato e liquidato, la somma di euro 250.682 in conto riconoscimento per le morosità sociali relative all'annualità 2022. Tali somme non sono state effettivamente incassate dalla Società ma compensate sul debito per Canone Concessorio a favore del Comune di Livorno.

Anche i comuni di Rosignano Marittimo, Castagneto Carducci e Collesalveti hanno riconosciuto somme a valere sulle morosità sociali rispettivamente euro 20.000, euro 6.090 ed euro 6.483. Contabilmente ad eccezione del Comune di Collesalveti che ha accreditato le somme sul c/c bancario di Casalp, sono state operate compensazioni sul debito per Canone Concessorio verso i relativi Comuni.

La tabella di seguito riportata esprime, per ogni esercizio indicato, l'importo della morosità maturata al 31/12 dell'anno di riferimento e la percentuale residua dei canoni insoluti al 31/12/2023. Ad esempio, con riferimento alle somme bollettate agli utenti nell'esercizio 2022, l'incidenza degli insoluti al 31/12/2022 si attestava ad euro 4.368.015 pari al 25,37% sull'emesso; tale rapporto si è ridotto al 31/12/2023 al 16,77%. Si precisa che la tabella include anche i crediti per somme bollettate agli utenti a dicembre 2023 e quindi non scaduti al 31/12/2023.

MOROSITÀ AL 31/12/2023 (comprensiva di canoni non scaduti)

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITÀ AL 31/12 (euro)	MOROSITÀ AL 31/12 (%)	MOROSITÀ AL 31/12 /2023 (euro)	MOROSITÀ AL 31/12 /2023 (%)
fino al 2010				5.714.878	
2011	15.965.985	2.923.819	18,31%	1.126.051	7,05%
2012	16.330.622	3.495.388	21,40%	1.432.095	8,77%
2013	15.404.068	3.573.846	23,20%	1.548.195	10,05%
2014	15.606.308	3.700.520	23,71%	1.704.212	10,92%
2015	14.941.258	3.734.280	24,99%	1.551.821	10,39%
2016	17.499.723	4.577.323	26,16%	2.214.644	12,66%
2017	17.413.940	4.012.841	23,04%	2.066.812	11,87%
2018	18.200.750	5.532.185	30,40%	3.426.730	18,83%
2019	17.724.819	4.889.563	27,59%	2.951.025	16,65%
2020	16.090.838	4.133.542	25,69%	2.427.172	15,08%

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

v.2.14.1

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

2021	16.198.901	4.047.264	24,98%	2.397.788	14,80%
2022	17.219.948	4.368.015	25,37%	2.888.368	16,77%
2023	17.632.165			4.576.459	25,96%
Totale				36.026.251	

Si evidenzia che quanto espresso nella tabella sopra riportata si riferisce a risultanze extracontabili che non coincidono quindi esattamente con quanto riportato in bilancio nella voce Crediti per canoni di locazione e servizi accessori, pari a euro 35.082.109. Tale differenza è riconducibile a vari fattori quali ad esempio l'applicazione del costo ammortizzato, presenza di valori non riconducibili all'ERP, differenza temporale tra registrazione contabile ed extracontabile di alcune scritture da farsi a fine esercizio. Tali fattori, una volta "neutralizzati" riconciliano il saldo di euro 35.082.109 con quello riportato nella tabella di cui sopra:

Descrizione	31/12/2022
Crediti per canoni di locazione e servizi accessori	35.082.109
Crediti svalutati in bilancio	546.678
Variazione per applicazione OIC 15 - Interesse implicito	491.932
Canoni alloggi Provincia di Livorno	176.635
Incassi da clienti da ripartire	20.184
Crediti per cessione rateale alloggi (Non ERP)	(124.343)
Crediti v/utenti da bollettare	(166.945)
Totale crediti maturati al 31/12/2023	36.026.250

È importante sottolineare che, secondo quanto previsto dall'art. 30 c.1 della Legge Regionale 2/2019, il concetto di morosità si configura con il mancato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie dopo trenta giorni dalla scadenza del termine previsto per il pagamento. Al fine di una migliore rappresentazione e valore informativo, si riporta quindi la tabella che rappresenta i crediti per canoni di locazione e servizi accessori alla data del 31/12/2023, con esclusione delle somme relative alle emissioni di dicembre 2023, in quanto relative a bollette il cui termine di pagamento, alla fine dell'esercizio, non è scaduto da oltre 30 gg.

MOROSITÀ AL 31/12/2023 (emissioni fino a novembre 2023)

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITÀ AL 31/12 (euro)	MOROSITÀ AL 31/12 (%)	MOROSITÀ AL 31/12 /2023 (euro)	MOROSITÀ AL 31/12 /2023 (%)
fino al 2010				5.714.878	
2011	15.965.985	2.923.819	18,31%	1.126.051	7,05%
2012	16.330.622	3.495.388	21,40%	1.432.095	8,77%
2013	15.404.068	3.573.846	23,20%	1.548.195	10,05%
2014	15.606.308	3.700.520	23,71%	1.704.212	10,92%
2015	14.941.258	3.734.280	24,99%	1.551.821	10,39%
2016	17.499.723	4.577.323	26,16%	2.214.644	12,66%
2017	17.413.940	4.012.841	23,04%	2.066.812	11,87%
2018	18.200.750	5.532.185	30,40%	3.426.730	18,83%
2019	17.724.819	4.889.563	27,59%	2.951.025	16,65%
2020	16.090.838	4.133.542	25,69%	2.427.172	15,08%
2021	16.198.901	4.047.264	24,98%	2.397.788	14,80%
2022	17.219.948	4.368.015	25,37%	2.888.368	16,77%
2023	16.222.774			3.610.296	22,25%
Totale				35.060.088	

L'adeguamento al valore di presumibile realizzo dei crediti verso clienti per canoni e servizi accessori è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti. L'accantonamento al suddetto fondo ammonta per l'esercizio 2023 ad

v.2.14.1

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

euro 2.043.033 corrispondente al 10,39% dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione compresi i servizi a rimborso, maturati nel 2023.

La percentuale di accantonamento al Fondo Svalutazione crediti è stata individuata, attraverso l'analisi storica degli incassi dei canoni scaduti. In continuità con il criterio adottato per gli esercizi precedenti, per l'individuazione della percentuale di accantonamento, è stata valutata la proporzione dei crediti ancora da incassare dopo un arco temporale di 9 anni. È opportuno evidenziare che, in aggiunta al metodo sopra descritto, si è deciso di utilizzare, in ottica prudenziale, un criterio ad hoc, per la copertura mediante accantonamento a fondo svalutazione crediti delle somme bollettate a titolo di interessi attivi per ritardato pagamento sui canoni scaduti (ex art. 30 c.1 della L.R. 2/2019). È stata quindi accantonata una ulteriore somma pari all'ammontare dell'interesse attivo contabilizzato nell'esercizio e non ancora incassato.

Di seguito si riporta il dettaglio della movimentazione del Fondo Svalutazione Crediti per canoni e servizi accessori.

Descrizione	2023	2022
Saldo all'inizio dell'esercizio	19.503.599	17.512.947
Utilizzo/rettifiche nell'esercizio	(24.388)	(48.761)
Riclassifica da FSC per servizi a rimborso	23.490	0
Accantonamento dell'esercizio	2.043.033	2.039.413
Saldo al termine dell'esercizio	21.545.734	19.503.599

Crediti per fatture da emettere

L'aggregato include crediti per fatture da emettere per compensi per spese tecniche e generali relativi agli interventi di nuova costruzione "Isolato B" ed "Ex Mercato Ortofrutticolo" entrambi finanziati con P.O.R. approvato dalla Regione con Delibera di Giunta n.1208/2020. La Società, in qualità di Soggetto attuatore, ha a suo tempo avviato le attività di propria competenza relativamente alla esecuzione delle indagini preliminari ed alla progettazione dei due interventi costruttivi sostenendo i relativi costi, che trovano ordinariamente copertura nelle quote di competenza delle Spese Tecniche e Generali ed Indagini preliminari previste all'interno dei rispettivi Q.T.E. Tali attività sono state caratterizzate da criticità legate ad una serie di concause, fra le quali hanno rilevato maggiormente il perdurare dello stato di emergenza dovuto alla pandemia Covid_19 e l'aumento del costo delle materie prime legato al conflitto Ucraino.

In particolare il predetto aumento dei costi ha interessato anche gli altri interventi costruttivi, con particolare riferimento a quelli già in corso, oggetto di finanziamenti pregressi, anche a carico delle risorse ex Legge 560/93. Sulla base di quanto sopra e considerati il venir meno delle tradizionali linee di finanziamento delle attività di ripristino degli alloggi sfitti e l'elevato numero di nuclei familiari in situazione di emergenza abitativa ancora in attesa di un'assegnazione, il LODE Livornese, nella seduta del 17/04/2023, ha assunto la decisione di destinare le risorse disponibili a quella data, comprensive delle economie derivanti da interventi decaduti, al ripristino degli alloggi sfitti, riservandosi di destinare le ulteriori economie al rifinanziamento degli interventi in corso ed alla Manutenzione Straordinaria del Patrimonio, che costituisce un'altra evidente priorità per il nostro territorio. Da ciò è conseguita di fatto la sospensione della attuazione dei due interventi costruttivi in oggetto.

Considerata l'eccezionalità degli eventi che hanno condotto il LODE Livornese alla sospensione dei programmi costruttivi in parola, si è provveduto a richiedere alla Regione di poter attingere alle risorse della contabilità speciale per la copertura dei costi sostenuti per l'attività svolta sui due interventi, riservandosi subordinatamente, solo in caso di esito negativo, di ripetere le somme al Comune beneficiario dei due interventi, il quale ha manifestato disponibilità a subentrare in caso di diniego della Regione alla richiesta avanzata.

I Crediti per fatture da emettere sono inoltre stati oggetto di una analisi straordinaria in merito ad alcune operazioni avvenute in esercizi precedenti. L'analisi ha condotto alla rilevazione di errori riconducibili ad esercizi antecedenti, derivanti da erronea interpretazione dei fatti, per una somma complessiva pari a circa 209.000 euro. Il trattamento degli elementi individuati è avvenuto ai sensi delle previsioni del principio contabile OIC 29. Nella sezione dedicata al Patrimonio netto è riportato il dettaglio delle scritture di rettifica effettuate.

Crediti per servizi a rimborso

La voce Crediti per servizi a rimborso fa riferimento alla gestione dei servizi condominiali degli edifici gestiti dalla Società. In linea di principio, Casalp si occupa direttamente della gestione dei servizi condominiali degli edifici gestiti. Di contro, la Società è tenuta a riaddebitare ai condòmini le spese sostenute per i servizi, operando come un

amministratore di condominio e cioè addebitando agli utenti acconti mensili per i servizi resi e richiedendo agli stessi il saldo spese una volta effettuato il conguaglio condominiale.

Questa posta nel bilancio d'esercizio 2022 è stata caratterizzata da un approfondimento specifico che aveva comportato una rettifica rilevante ai sensi del Principio Contabile OIC 29. A seguito della ricognizione effettuata, si era ritenuto necessario istituire un fondo svalutazione crediti ad hoc per i servizi a rimborso e appostare un fondo oneri corrispondente alla stima dei costi di competenza dell'esercizio non riaddebitabili agli utenti, in quanto relativi ad alloggi sfitti.

Nell'esercizio 2023 si è proseguito con la stessa politica, adeguando il fondo svalutazione crediti per servizi a rimborso ed accantonando a Fondo oneri euro 173.321 a copertura degli oneri per servizi condominiali su alloggi sfitti di competenza dell'esercizio. Il saldo del Fondo oneri condominiali su alloggi sfitti è, al 31 dicembre 2023, di euro 290.655.

Di seguito si riporta il dettaglio della movimentazione del Fondo Svalutazione Crediti per servizi a rimborso.

Descrizione	2023	2022
Saldo all'inizio dell'esercizio	284.360	-
Utilizzo/rettifiche nell'esercizio	-	-
Riclassifica a FSC per canoni e servizi accessori	(24.135)	
Accantonamento dell'esercizio	3.561	284.360
Saldo al termine dell'esercizio	263.786	284.360

A partire dall'esercizio 2023, al fine di tener conto del fattore temporale, è stato applicato anche ai Crediti per servizi a rimborso il criterio del costo ammortizzato. L'attualizzazione è stata effettuata applicando il tasso di mercato alla stima dei flussi finanziari attesi negli esercizi successivi. La prima applicazione del criterio ha comportato un impatto reddituale significativo, con l'iscrizione di interessi impliciti per euro 156.629.

CREDITI TRIBUTARI

La Voce 5 bis) Crediti tributari, ammontante ad euro 123.889, comprende il credito al 31/12/2023 di euro 24.336 derivante dal Credito Iva scaturito dalla bozza di Dichiarazione Iva 2024 elaborata. È ivi ricompreso il credito d'imposta di euro 5.868 riconosciuto per l'acquisto di prodotti energetici (art. 6 c. 3 DL n. 115/2022).

CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

Alla Voce 5 ter) Imposte anticipate è riportato il saldo della gestione delle Imposte anticipate registrate nell'anno 2023 e negli esercizi precedenti. Si rimanda in calce alla nota integrativa per ulteriori dettagli.

CREDITI VERSO ALTRI

I crediti verso altri ammontano al 31 dicembre 2023 ad euro 9.999.806. Di seguito se ne riporta il dettaglio.

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Crediti per anticipazioni diverse	4.177.339	4.213.000	(35.661)
Crediti vari	3.420.829	2.501.970	918.859
di cui Crediti verso Comuni	2.542.154	1.133.238	1.408.916
di cui Crediti verso altri	878.675	1.368.732	(490.056)
Crediti verso tesoreria INPS	1.277.165	1.190.303	86.862
Altri crediti verso condomini	427.883	1.047.320	(619.437)
Conti correnti condominiali	375.835	132.466	243.369
Crediti verso Comuni per MS (ex art.15 c.2 Contratto di Servizio)	313.721	-	313.721
Altri	7.034	66.778	(59.744)
Totale altri crediti	9.999.806	9.151.837	847.969

I crediti vari registrano un aumento di euro 918.859 rispetto all'esercizio precedente; è opportuno evidenziare che la sua composizione presenta un incremento consistente dell'esposizione verso i Comuni Soci (+1.408.916) mentre si registra una variazione di segno inverso per i Crediti vari vantati verso soggetti diversi (-490.056).

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione ha intrapreso una serie di attività volte, tra l'altro, alla esecuzione di una analisi straordinaria della situazione creditoria della società, nonché all'approfondimento di alcuni aspetti economico-finanziari. È stato svolto un attento riesame interpretativo sulla applicazione e sulle modalità di gestione del Contratto di Servizio, questa attività ha permesso di riconsiderare alcuni elementi rispetto al precedente assetto, uno dei quali concernente le spese per manutenzioni straordinarie e di investimento nell'ambito delle gestioni condominiali, il cui trattamento è normato dall'art. 16 comma 2 del Contratto di Servizio.

La disposizione del Contratto prevede che, qualora nell'ambito dei Condomini vengano deliberati interventi di manutenzione straordinaria e di investimento che non rientrino nell'ordinaria manutenzione, l'Azienda potrà anticipare le somme necessarie che dovranno essere addebitate e rimborsate dal Comune, qualora non rientrino nei piani di investimento programmati dal LODE e/o concordati con i Comuni. Tali considerazioni sono state condivise e messe all'attenzione del Coordinatore del LODE e dei Comuni con nota (prot. 383 del 9/01/2024) del Presidente del Consiglio di Amministrazione. A valle della analisi effettuata è stato possibile individuare le spese sostenute ai sensi dell'art. 16 comma 2, comunicarne il riaddebito ai relativi Comuni, classificandole così tra i Crediti verso Comuni per Manutenzioni Straordinarie, per un importo pari a euro 313.721.

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2023 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	21.067.865	21.067.865
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	123.889	123.889
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	1.444.969	1.444.969
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	9.999.806	9.999.806
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	32.636.529	32.636.529

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
5.116.396	4.806.486	309.910

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	4.803.319	297.604	5.100.923
Denaro e altri valori in cassa	3.167	12.306	15.473
Totale disponibilità liquide	4.806.486	309.910	5.116.396

Il saldo delle disponibilità liquide evidenzia l'esistenza e i valori in cassa alla data di chiusura dell'esercizio. Si ritiene utile rappresentare che euro 895.416 si riferiscono a somme giacenti presso c/c intestati alla Società, ma la cui destinazione è vincolata all'utilizzo per interventi di recupero e nuove costruzioni finanziate dalle Lg 560/93 e Lg. 457 /78 (e s.m.i.).

Ratei e risconti attivi

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

v.2.14.1

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
27.034	33.097	(6.063)

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

Non sussistono, al 31/12/2023, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	33.097	(6.063)	27.034
Totale ratei e risconti attivi	33.097	(6.063)	27.034

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

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	27.034
	27.034

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
13.715.128	13.638.008	77.120

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	98.288	-		98.288
Altre riserve				
Varie altre riserve	8.453.939	(914.219)		7.539.720
Totale altre riserve	8.453.939	(914.219)		7.539.720
Utile (perdita) dell'esercizio	(914.219)	914.219	77.120	77.120
Totale patrimonio netto	13.638.008	-	77.120	13.715.128

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva da conferimento	267.900
Altre ...	7.271.820
Totale	7.539.720

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

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	6.000.000	B
Riserva legale	98.288	A,B
Altre riserve		
Varie altre riserve	7.539.720	

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Totale altre riserve	7.539.720	
Totale	13.638.008	

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

Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Riserva da conferimento	267.900	A,B,C,D
Altre ...	7.271.820	A,B,C,D
Totale	7.539.720	

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

Movimentazione patrimonio netto	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva da conferimento	Riserva asseverazione	Riserva rivalutazione	Risultato d'esercizio	Totale Patr.Netto
Saldo 01/01/2022	6.000.000	98.288	1.750.680	1.816.791	38.980	7.271.820	(467.105)	16.509.455
Rettifiche OIC 29 (Bilancio 2023)				(406.924)				(406.924)
Saldo 01/01/2022 (Bilancio 2023)	6.000.000	98.288	1.750.680	1.409.867	38.980	7.271.820	(467.105)	16.102.531
Destinazione risultato d'esercizio 2021			(467.105)				467.105	-
Risultato d'esercizio 2022							(914.219)	(914.219)
Rettifiche OIC 29 (Bilancio 2022)			(1.283.576)	(217.806)	(38.980)			(1.540.362)
Rettifiche OIC 29 (Bilancio 2023)				(9.942)				(9.942)
Saldo 31/12/2022	6.000.000	98.288	-	1.182.119	-	7.271.820	(914.219)	13.638.008
Destinazione risultato d'esercizio 2022				(914.219)			914.219	-
Risultato d'esercizio 2023							77.120	77.120
Saldo 31/12/2023	6.000.000	98.288	-	267.900	-	7.271.820	77.120	13.715.128

Si precisa che a seguito della rilevazione di errori contabili relativi ad esercizi precedenti, in applicazione del principio contabile OIC 29, gli impatti che gli errori hanno avuto prima dell'inizio dell'esercizio precedente sono stati contabilizzati rideterminando i saldi di apertura di attività, passività e patrimonio netto dell'esercizio precedente, mentre, quelli residuali, sull'esercizio 2022 sono stati recepiti rideterminando gli importi comparativi per l'esercizio precedente a quello in chiusura. Tali errori, in ordine alla loro complessiva dimensione e natura, sono stati infatti ritenuti rilevanti ai fini di quanto disposto dall'OIC 29.

Di seguito si riporta il dettaglio delle rettifiche effettuate:

Sezione stato patrimoniale	Voce di bilancio	(Impatto ante 2022) Rettifiche al 1/01/2022	(Impatto 2022) Rettifiche 2022	Totale
		Dare/(Avere)	Dare/(Avere)	Dare/(Avere)
Patrimonio netto	Riserva da conferimento	34.575	8.792	43.367
Attivo di stato patrimoniale	Fondo ammortamento (beni immobili)	4.397	2.052	6.449
Attivo di stato patrimoniale	Immobilizzazioni (beni immobili)	(64.281)	(10.464)	(74.746)
Attivo di stato patrimoniale	Fondo ammortamento (beni mobili)	(7.445)	(5.223)	
Attivo di stato patrimoniale	Immobilizzazioni (beni mobili)	32.754	4.843	

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

v.2.14.1

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Sezione stato patrimoniale	Voce di bilancio	(Impatto ante 2022) Rettifiche al 1/01/2022	(Impatto 2022) Rettifiche 2022	Totale
Patrimonio netto	Riserva da conferimento	209.918	-	209.918
Attivo di stato patrimoniale	Fatture da emettere	(209.918)	-	(209.918)
Patrimonio netto	Riserva da conferimento	162.431	1.150	163.581
Passivo di stato patrimoniale	Debiti v/dipendenti per ratei ferie	(162.431)	(1.150)	(163.581)
Totale		406.924	9.942	416.866

Si specifica che le rettifiche effettuate in ottemperanza del principio OIC 29 trovano ampia copertura nella capienza del Patrimonio netto, grazie alle riserve patrimoniali disponibili esistenti.

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
12.332.929	1.873.773	10.459.156

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	19.983	1.853.790	1.873.773
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	(24.225)	(10.434.931)	(10.459.156)
Totale variazioni	24.225	10.434.931	10.459.156
Valore di fine esercizio	44.208	12.288.721	12.332.929

Il Fondo rischi per imposte differite è aumentato di euro 24.225, si rimanda all'apposita sezione in calce al presente documento. Di seguito si riporta il dettaglio della voce "Altri fondi":

Descrizione	Saldo al 31/12 /2023	Saldo al 31/12 /2022	Variazione
Fondi accantonati ai sensi di normative ERP R.T.	10.382.600	-	10.382.600
Fondo ex delibera CIPE 21/1995 (0,50% Valore Locativo alloggi)	7.611.270	-	7.611.270
Fondo Sociale ex art.29 c.2 lett.b L.R. 6/1996 (1% Monte Canonici)	1.178.653	-	1.178.653
Fondo Sociale ex art.31 L.R. 2/2019 (3% Monte Canonici)	1.445.273	-	1.445.273
Fondo ex art.32 bis c.2 L.R. 96/1996 (0,25% Monte Canonici)	147.405	-	147.405
Fondo per contenziosi su cantieri NC o MS finanziate	945.123	1.128.629	(183.506)
Fondo rischi e oneri su contenziosi legali	626.467	558.080	68.386
Fondo oneri condominiali su alloggi sfitti	290.655	117.334	173.321
Fondo per incentivi non erogati	43.876	49.747	(5.871)
Totale altri fondi	12.288.721	1.853.790	10.434.931

Preliminarmente, ai fini della corretta comparabilità dei valori dei due esercizi, è fondamentale evidenziare che nel 2023 si è proceduto alla più opportuna riclassificazione per natura di alcuni conti precedentemente classificati negli Altri debiti a medio lungo termine nei confronti della Regione Toscana. I conti riclassificati, dettagliati nella tabella soprastante, si riferiscono a fondi generatisi a seguito di accantonamenti effettuati negli anni ai sensi delle specifiche disposizioni che si sono succedute in materia di E.R.P.

Il fondo contenziosi su cantieri NC (nuove costruzioni) o MS (manutenzioni straordinarie) finanziate, si riferisce alle somme incassate dalla Società per controverse verso Ditte Appaltatrici che solo al termine del procedimento, in base alle sentenze definitive, potranno essere liberate a favore degli appaltatori, dei finanziamenti di riferimento o della Società. La riduzione del Fondo fa riferimento ad un appostamento di complessivi euro 384.926, iscritto nel 2004 a fronte di un incasso di pari importo per escussione della Polizza Fidejussoria dell'Impresa B.L.B Costruzioni, riconducibile all'intervento di nuova edificazione di 84 alloggi ERP nel Comune di Livorno, località Scopai. Essendosi ormai conclusa da tempo la causa pendente relativamente all'escussione della polizza ed essendo, la rendicontazione finale, stata approvata dalla Regione Toscana nel maggio 2023, è stato possibile provvedere al rilascio totale del fondo. Si è provveduto quindi a rilasciare l'importo di euro 183.506 a valere sul conto economico, mentre la restante dovrà essere rilasciata, non appena terminate le riconciliazioni delle partite contabili, con le rispettive contropartite di stato patrimoniale.

Il Fondo Rischi e oneri su contenziosi legali è stanziato per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Sono in esso ricompresi gli appostamenti inerenti alle due cause: una verso INPS per contribuzioni minori e l'altra verso CIPAG. L'incremento di euro 68.386 è dovuto all'adeguamento della copertura del rischio di soccombenza per la causa in corso con la Cassa Geometri che ha per oggetto i contributi eventualmente dovuti, oltre la normale contribuzione INPS, per dipendenti iscritti all'Albo dei Geometri che effettuano attività per la Società.

A partire dall'esercizio 2022, la Società prudenzialmente apposta un Fondo oneri condominiali nel quale fa confluire il mancato incasso dell'acconto relativo gli oneri condominiali riferiti agli alloggi sfitti; al termine del calcolo dei consuntivi di spesa relativi ad ogni singola annualità, l'importo presente nel Fondo, verrà confrontato e conguagliato con l'effettivo costo rimasto a carico della Società per la presenza degli alloggi sfitti negli edifici amministrati. Al fine di contabilizzare correttamente gli effetti della gestione dei servizi condominiali maturati nel 2023, è stato incrementato il fondo oneri per euro 173.321, importo corrispondente alla stima dei costi per l'esercizio che non saranno riaddebitabili agli utenti, in quanto relativi ad alloggi sfitti. End

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
1.630.109	1.536.000	94.109

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

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

I decrementi sono relativi alla liquidazione di quote TFR a seguito della richiesta di anticipi presentate dai dipendenti e /o all'erogazione della quota spettante ai dipendenti cessati nell'esercizio.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.536.000
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(94.109)
Totale variazioni	94.109
Valore di fine esercizio	1.630.109

Debiti

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
29.481.760	40.924.803	(11.443.043)

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	1.367.289	(171.535)	1.195.754	232.933	962.821
Debiti verso fornitori	2.930.110	98.191	3.028.301	3.028.301	-
Debiti tributari	86.499	180.071	266.570	266.570	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	110.461	8.397	118.858	118.858	-
Altri debiti	36.430.444	(11.558.167)	24.872.277	12.200.960	12.671.317
Totale debiti	40.924.803	(11.443.043)	29.481.760	15.847.622	13.634.138

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. Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato altresì ai debiti con scadenza superiore a 12 mesi, iscritti in bilancio a partire dal 2016 che rappresentano per la Società una mera partita di giro, trovando la sua compensazione nei crediti a lungo termine.

Debiti verso banche

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2023 pari a euro 1.195.754, relativo ai mutui passivi in essere, esprime l'effettivo debito residuo in linea capitale, secondo il piano di ammortamento. Si è proceduto ad applicare il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale, nella rilevazione iniziale dei debiti relativi ai mutui contratti rispettivamente con la Banca CRV nel 2017 e con la BCC di Castagneto Carducci nel 2017; considerando il tasso di interesse applicato, in linea con il tasso di interesse effettivo, ed attualizzando le spese di accensione iniziale, per tutta la durata del piano di ammortamento. Alla chiusura dell'esercizio il valore dei debiti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo.

Debiti verso fornitori

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al valore nominale opportunamente rettificato in occasione di rettifiche di fatturazione e comprendono l'importo di euro 884.915 per fatture da ricevere principalmente relative a prestazioni di manutenzione ordinaria e pronto intervento.

Debiti tributari

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES; pari a euro 160.904, al netto degli acconti versati nell'esercizio, delle ritenute d'acconto subite e della compensazione scaturita dalla Dichiarazione 2023 (periodo d'imposta 2022). Inoltre, sono iscritti debiti per imposta IRAP pari a euro 46.782, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio e della compensazione scaturita dalla Dichiarazione 2023 (periodo d'imposta 2022). Sono inoltre indicate le trattenute per ritenute di acconto operate nei confronti di fornitori e dei dipendenti da versare a Gennaio 2023.

Altri debiti

Il saldo al 31/12/2023 dei Debiti verso altri è pari a euro 35.085.838, di seguito si riporta una tabella di dettaglio.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

v.2.14.1

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Fondi accantonati ai sensi di normative ERP R.T.	-	10.707.723	(10.707.723)
Fondo ex delibera CIPE 21/1995 (0,50% Valore Locativo alloggi)	-	7.611.270	(7.611.270)
Fondo Sociale ex art.31 L.R. 2/2019 (3% Monte Canonici)	-	1.159.470	(1.159.470)
Fondo Sociale ex art.29 c.2 lett.b L.R. 6/1996 (1% Monte Canonici)	-	1.178.704	(1.178.704)
Fondo ex art. 29 c.1 lett c) LRT. 2/19 (ex LRT art. 23 c 1 lett b))*	-	610.850	(610.850)
Fondo ex art.32 bis c.2 L.R. 96/1996 (0,25% Monte Canonici)	-	147.430	(147.430)
Debiti verso Regione Toscana	2.536.570	1.478.570	1.058.000
Debiti vs R.T. per cessioni L.560/93	1.925.720	1.478.570	447.150
Debiti vs R.T. eccedenza canonici art.29 c.1 lett c) LRT. 2/19 (ex LRT art.23 c1 lett b))*	610.850	-	610.850
Debiti per canone concessorio	8.985.325	8.816.962	168.363
Debiti verso Gestione Speciale	7.978.810	9.601.035	(1.622.225)
Debiti diversi	2.970.839	2.844.830	126.009
Debiti per depositi cauzionali	1.301.934	1.286.750	15.185
Lavori condominiali di MS (recuperi in bolletta)	388.145	1.012.574	(624.429)
Debiti verso assegnatari	386.205	386.205	-
Debiti verso dipendenti	169.039	163.581	5.458
Debiti verso inquilini	61.286	53.394	7.892
Depositi e ritenute di garanzie da imprese	53.244	49.898	3.346
Debiti verso amministratori condominiali	30.352	28.922	1.430
Debiti per Agenzia per l'Affitto	10.528	-	10.528
Totale Altri debiti	24.872.277	36.430.444	(11.558.167)

Preliminarmente, ai fini della corretta comparabilità dei valori dei due esercizi, è fondamentale evidenziare che nel 2023 si è proceduto alla più opportuna riclassificazione per natura di alcuni conti precedentemente classificati nella sezione Altri debiti a medio lungo termine nei confronti della Regione Toscana. I conti riclassificati nella sezione Fondi rischi ed oneri, si riferiscono a fondi generatisi a seguito di accantonamenti effettuati negli anni ai sensi delle specifiche disposizioni che si sono succedute in materia di E.R.P.

Nei Debiti verso R.T. per cessioni L.560/93 sono iscritte le somme richieste agli assegnatari e cessionari di alloggi per gli anni 2021, 2022 e 2023 da vincolare, al netto della morosità, alla Regione Toscana per poterne poi chiedere il reimpiego attraverso i Piani Operativi di Reinvestimento.

Tra i Debiti verso la Gestione Speciale, ammontanti ad euro 7.978.810 sono incluse le somme per rate di ammortamento da emettere delle cessioni alloggi ex lg. 560/93, per euro 633.272 che trovano esatta compensazione nella corrispondente voce classificata in attivo tra i crediti; la parte restante rappresenta le somme accreditate a favore della Società e vincolate a specifici finanziamenti di Nuove Costruzioni o Manutenzioni Straordinarie.

L'importo inserito tra gli Altri debiti relativo ai Lavori condominiali di MS rappresenta le quote di lavori richieste ai proprietari di alloggi siti in edifici amministrati da Casalp fino al 31/12/2023 e si compensa tra i crediti alla voce Altri crediti verso condomini (MS).

Relativamente ai debiti per canone concessorio, la suddivisione tra debiti entro/oltre l'esercizio successivo, è stata determinata sulla base di quanto inserito circa il rimborso del debito per canone concessorio, nel Budget 2024 e nell'aggiornamento al Piano d'Impresa 2023-25, approvati dall'Assemblea dei Soci il 27 febbraio 2024.

I Debiti verso dipendenti riportati nella tabella soprastante si riferiscono alla valorizzazione dei ratei ferie dei dipendenti al termine di ogni esercizio. A riguardo si evidenzia che, a seguito di una attenta analisi svolta di concerto con la Società di revisione contabile, è emersa l'assenza dell'appostamento dei ratei ferie del personale, erroneamente non contabilizzati negli esercizi precedenti. Si è pertanto provveduto a sanare tale posizione secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 29, ovvero rideterminando i saldi di apertura dell'esercizio precedente a quello in chiusura, delle poste patrimoniali interessate. Nella sezione dedicata al Patrimonio netto è riportato il dettaglio delle scritture di rettifica effettuate.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2023 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	1.195.754	1.195.754
Debiti verso fornitori	3.028.301	3.028.301
Debiti tributari	266.570	266.570
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	118.858	118.858
Altri debiti	24.872.277	24.872.277
Debiti	29.481.760	29.481.760

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

- Mutuo con Banca Cras e relativo all'atto stipulato con la Banca di Cras, con sede in Sovicille;
 - Mutuo con Banca CRV e relativo all'atto stipulato con Banca Cassa di Risparmio di Volterra, con sede in Volterra;
 - Mutuo con Banca di Credito cooperativo di Castagneto Carducci, con sede in Castagneto;
- tutti autorizzati dal Consiglio di amministrazione della Società con delibera n. 9 del 19/03/2012.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	1.195.754	1.195.754	-	1.195.754
Debiti verso fornitori	-	-	3.028.301	3.028.301
Debiti tributari	-	-	266.570	266.570
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	118.858	118.858
Altri debiti	-	-	24.872.277	24.872.277
Totale debiti	1.195.754	1.195.754	28.286.006	29.481.760

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
692.948	721.545	(28.597)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	8.495	6.945	15.440
Risconti passivi	713.051	(35.542)	677.509
Totale ratei e risconti passivi	721.545	(28.597)	692.948

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

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Risconto passivo Contributo c/impianti 13 all LIVORNO Via Galilei	519.483	541.747	(22.265)
Risconto passivo Contributo c/impianti 12 all PIOMBINO V.Landi	133.612	138.751	(5.139)

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

v.2.14.1

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Risconto passivo riqualificazione energetica anno 22	24.414	32.552	(8.138)
Ratei passivi	15.440	8.495	6.945
Totale Ratei e risconti passivi	692.948	721.545	(28.597)

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 la società ha ottenuto dalla Regione Toscana, l'erogazione di due contributi per un totale di euro 664.664,48 e relativi rispettivamente per euro 171.297,54, all'intervento di Nuova costruzione di 12 alloggi in Via Landi, Piombino e per euro 493.366,94 all'intervento di Nuova Costruzione di 13 alloggi effettuato nel Comune di Livorno. Per quest'ultimo intervento, nel corso del 2019, la Regione Toscana ha accreditato ulteriori euro 211.443,84. Per la contabilizzazione di tali contributi è stato scelto il metodo indiretto con imputazione a Conto Economico, gradatamente sulla vita utile del cespite al quale si riferisce, rinviando per competenza agli esercizi successivi mediante l'iscrizione di risconti passivi. Solo questi, al 31 dicembre 2023, rappresentano risconti passivi aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
12.670.515	13.388.915	(718.400)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	11.359.949	12.469.724	(1.109.775)
Altri ricavi e proventi	1.310.566	919.191	391.375
Totale	12.670.515	13.388.915	(718.400)

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

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

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

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Canoni di locazione ERP	9.905.040	10.384.213	(479.174)
Canoni di locazione NON ERP	866.410	911.164	(44.754)
Canoni emessi Agenzia affitto	85.010	153.665	(68.655)
Compensi per interventi costruttivi e Manutenzioni straordinarie	326.709	730.338	(403.629)
Altri ricavi attività caratteristica	176.780	290.343	(113.563)
Totale ricavi delle vendite e prestazioni	11.359.949	12.469.724	(1.109.775)

La tabella evidenzia un significativo decremento dei Canoni di locazione ERP per euro 479.174. Come noto, il ricalcolo dei canoni di locazione effettuato biennialmente ai sensi dall'art. 28 della LRT 2/2019, provoca delle fisiologiche oscillazioni nei canoni di locazione ERP, comportando ricavi più elevati negli anni pari con un graduale decremento nell'esercizio successivo. A dicembre 2023 si è proceduto alla rilevazione delle consistenze reddituali degli assegnatari (sulla base delle risultanze reddituali del periodo d'imposta 2021) e ad effettuare il ricalcolo dei canoni con decorrenza 2024.

Nella voce "Canoni di locazione NON ERP" sono ricompresi, i proventi per la locazione degli immobili in proprietà alla Società, come ad esempio i fondi commerciali, le aree e gli alloggi posti in Livorno, Via Galilei, Piombino, Via Landi o Collesalveti, Via del Valico a Pisa. La riduzione è principalmente riconducibile alla registrazione contabile di alcune insussistenze.

Nei "Compensi per interventi costruttivi e Manutenzione straordinarie" confluiscono i compensi spettanti a Casalp in qualità di stazione appaltante per la gestione e l'esecuzione di interventi finanziati con fondi ministeriali o regionali.

Gli Altri ricavi e proventi sono composti come di seguito dettagliato.

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Rimborso esecuzione lavori di miglioria-danni	656.589	574.768	81.821
Recupero spese e proventi accessori	523.783	183.586	340.197
Recupero Sp. Legali su inquilini morosi	70.265	69.759	506
Utilizzo fondo svalutazione crediti per perdite	24.388	63.675	(39.287)
Contributi manutenzione da Comuni o Regione Toscana	35.542	27.404	8.138

v.2.14.1

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Totale altri ricavi e proventi	1.310.566	919.191	391.375
---------------------------------------	------------------	----------------	----------------

La voce Rimborso esecuzione lavori di miglioria-danni viene alimentata dalla quota parte dei lavori di manutenzione ordinaria riaddebitati ai nuclei familiari, in linea con le disposizioni del Regolamento di Utenza. La variazione in aumento è legata sia all'entità degli interventi eseguiti che ad una maggiore efficacia nel riaddebito delle spese grazie ad un adeguamento software effettuato negli esercizi precedenti.

La variazione dei ricavi per Recupero spese e proventi accessori è influenzata dalla contabilizzazione del rilascio di un fondo, per euro 183.506, relativo ad un contenzioso su un intervento di nuova costruzione. Si rimanda alla sezione dedicata ai Fondi rischi ed oneri per una più dettagliata spiegazione.

Nell'esercizio 2023 è stato utilizzato il Fondo Svalutazione crediti per complessivi euro 24.388. In continuità con l'approccio seguito nello scorso esercizio, in ottica prudenziale, si è proceduto all'utilizzazione del fondo svalutazione crediti, non per l'intero ammontare delle perdite su crediti registrate, ma proporzionalmente sulla base della percentuale di accantonamento appostata in bilancio nell'anno di maturazione del credito.

Il ricavo per Contributo manutenzione da Comuni o Regione Toscana si riferisce principalmente alla quota parte di competenza dell'esercizio dei contributi ricevuti dalla Regione nel 2013, come meglio dettagliato nella sezione dei Ratei e risconti passivi, a cui si rimanda. Per la contabilizzazione di tali contributi è stato scelto il metodo di imputazione a Conto Economico, gradatamente sulla vita utile del cespite al quale si riferisce. Ne consegue che la riscontazione del contributo inizia non appena il cespite entra in funzione. Essendo entrambi gli immobili già a reddito, è stata eseguita la prevista imputazione a conto economico nella voce A5 della quota annua di competenza dei contributi.

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	11.359.949
Totale	11.359.949

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	11.359.949
Totale	11.359.949

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
12.435.474	14.345.252	(1.909.778)

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	15.597	22.108	(6.511)
Servizi	5.011.179	6.594.844	(1.583.665)
Godimento di beni di terzi	136.620	194.757	(58.137)
Salari e stipendi	1.942.769	1.882.438	60.331
Oneri sociali	649.862	572.009	77.853
Trattamento di fine rapporto	129.284	130.401	(1.117)
Altri costi del personale	56.411	42.549	13.862
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	24.399	16.720	7.679

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

v.2.14.1

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni materiali	796.776	794.279	2.497
Svalutazioni crediti attivo circolante	2.046.594	2.323.773	(277.179)
Oneri diversi di gestione	1.625.983	1.771.374	(145.391)
Totale	12.435.474	14.345.252	(1.909.778)

Di seguito si riporta il dettaglio dei Costi per servizi.

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Spese di manutenzione edifici	2.417.529	3.021.807	(604.277)
Spese di amministrazione degli edifici	1.041.720	1.080.184	(38.464)
Canone concessorio immobili Comuni	841.239	1.682.458	(841.219)
Spese professionali per interventi edilizi	287.057	322.874	(35.816)
Altre Spese Generali	95.993	117.938	(21.945)
Gestione sistema informativo	76.096	74.945	1.151
Spese gestione e manutenzione uffici	69.296	85.800	(16.505)
Compenso Revisori Legali, Collegio Sindacale e OdV	55.592	51.556	4.036
Consulenze e prestazioni professionali	52.259	65.394	(13.135)
Compensi amministratori	40.782	57.230	(16.448)
Formazione e addestramento personale	18.613	21.806	(3.193)
Rimborsi a piè di lista personale	15.002	12.852	2.151
Totale costi per servizi	5.011.179	6.594.844	(1.583.665)

La voce Spese manutenzione edifici è composta

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Manutenzione ordinaria e pronto intervento	2.266.219	2.658.162	(391.943)
Quote manutenzione alloggi in condominio	151.311	363.645	(212.335)
Spese manutenzione edifici	2.417.529	3.021.807	(604.277)

È opportuno sottolineare la riduzione complessiva delle Spese di manutenzione edifici, dovuta sostanzialmente da due fattori:

- contenimento dei costi per Manutenzione ordinaria e Pronto intervento che hanno subito una riduzione di euro 391.943 rispetto all'esercizio precedente. Tale riduzione, si è resa necessaria al fine di favorire il ritorno all'equilibrio reddituale. Il contenimento di questa posta rappresenta tuttavia un fattore particolarmente critico e non auspicabile ai fini di un'adeguata gestione del patrimonio immobiliare;
- riduzione delle Quote di manutenzione alloggi in condominio di 212.335 euro, dovuta alla piena applicazione dell'art. 16 comma 2 del Contratto di Servizio, come meglio descritto nella sezione dedicata ai Crediti verso altri. In sintesi la disposizione prevede il riaddebito, ai Comuni proprietari degli immobili E.R.P., delle spese sostenute per manutenzione straordinaria e di investimento nell'ambito dei condomini. In particolare, la voce Quote manutenzioni alloggi in condominio accoglie, a partire dal 2023, solamente quei costi che rimangono a carico del conduttore, mentre quelli a carico del proprietario, comunque anticipati dalla Società su richiesta degli amministratori esterni, sono contabilizzati come crediti verso i Comuni (vedi sezione Crediti verso altri), in quanto da addebitare a questi ultimi secondo quanto previsto dall'art.16 comma 2 del Contratto di Servizio vigente.

Costi per il personale

L'incremento dei costi del personale è dovuto principalmente al rinnovo del CCNL Federcasa relativo al triennio 2019-2021 che ha comportato l'aumento delle retribuzioni tabellari dei dipendenti a decorrere dal mese di ottobre 2022, con conseguente maggior costo anche per l'area dei contributi previdenziali e all'inserimento in organico dell'attuale

dirigente amministrativo a partire dal 7 settembre 2022 posto che era invece vacante nella prima parte del 2022. Inoltre, la voce Contributi su salari e stipendi è gravata anche dall'appostamento di circa 48.000 euro effettuato a copertura del rischio di soccombenza per la causa in corso con la Cassa Geometri che ha per oggetto i contributi eventualmente dovuti, oltre la normale contribuzione INPS, per i dipendenti iscritti all'Albo dei Geometri che effettuano attività professionale per la Società.

Nel 2023 sono fuoriusciti n. 2 dipendenti, uno per collocamento a riposo ed uno per rassegna delle dimissioni. Al fine di coprire le posizioni rimaste scoperte sono stati assunti n. 2 dipendenti (uno con profilo tecnico ed uno con profilo amministrativo) per i quali si è potuto attingere dalle graduatorie formate negli anni 2021-2022.

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

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

Per l'esercizio 2023 si è provveduto ad effettuare un accantonamento al Fondo svalutazione crediti per canoni e servizi accessori per euro 2.043.033. Maggiori dettagli riguardo la metodologia di calcolo dell'accantonamento sono riportati nella sezione del presente documento dedicata ai Crediti verso clienti.

Al fine di adeguare il Fondo svalutazione crediti per servizi a rimborso è stato inoltre accantonata una ulteriore somma pari a euro 3.561.

Oneri diversi di gestione

Di seguito si riporta il dettaglio degli Oneri diversi di gestione.

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Perdite su crediti	446.309	437.068	9.241
Altre imposte e tasse	291.039	401.392	(110.353)
Fondo Sociale LR 2/2019 3% monte canoni	285.727	300.800	(15.073)
IVA indetraibile pro rata	272.367	322.775	(50.408)
IMU	186.736	204.933	(18.197)
Altri oneri diversi di gestione	136.286	38.901	97.386
Revisione canoni di locazione	7.520	65.504	(57.986)
Totale Oneri diversi di gestione	1.625.983	1.771.373	(145.390)

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
(21.292)	(69.421)	48.129

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	365.858	68.099	297.759
(Interessi e altri oneri finanziari)	(387.150)	(137.520)	(249.630)
Totale	(21.292)	(69.421)	48.129

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	68.552
Altri	318.598
Totale	387.150

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari	4	4
Interessi fornitori	53	53
Interessi medio credito	68.548	68.548
Altri oneri su operazioni finanziarie	318.545	318.545
Totale	387.150	387.150

Gli altri oneri finanziari sono per la quasi totalità relativi agli interessi impliciti contabilizzati ai sensi dell'OIC 15 in applicazione del criterio del costo ammortizzato. Si evidenzia inoltre che a partire dall'esercizio 2023, al fine di tener conto del fattore temporale, è stato applicato anche ai Crediti per servizi a rimborso il criterio del costo ammortizzato. La prima applicazione di questo criterio anche a tale posta ha comportato un impatto reddituale significativo, con l'iscrizione di interessi impliciti per ulteriori euro 156.629.

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	29.411	29.411
Altri proventi	336.447	336.447
Totale	365.858	365.858

Si evidenzia che i proventi finanziari includono una somma di euro 273.016 relativi ad interessi per ritardato pagamento sui canoni scaduti, applicati come prescritto dall'art.30 c.1 della L.R. 2/2019. Nel 2022 tale provento aveva un ammontare del tutto trascurabile così come nell'esercizio 2021. Ogni anno, sulla base dell'interesse legale stabilito con decreto, vengono applicati ed addebitati agli utenti gli interessi maturati sui ritardati pagamenti dell'esercizio precedente.

È importante notare che tale posta attiva viene determinata applicando il tasso di interesse legale alle somme non riscosse dagli utenti, interessando pertanto quei nuclei familiari che manifestano difficoltà nel pagamento dei canoni. La genesi di tale provento lo rende, in linea di principio, relativamente più rischioso rispetto alla massa dei crediti verso utenti. Alla luce di quanto sopra espresso circa la maggiore significatività del provento rispetto agli scorsi esercizi, ed in considerazione della sua natura da considerarsi maggiormente rischiosa, si è ritenuto opportuno, in ottica prudenziale, accantonare al fondo svalutazione crediti una quota aggiuntiva relativa a questa posta. Per maggiori informazioni si rimanda alla sezione dei crediti verso clienti.

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

Rivalutazioni

Si precisa che la Società non ha strumenti finanziari.

Svalutazioni

Si precisa che la Società non ha strumenti finanziari.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

v.2.14.1

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
136.629	(111.539)	248.168

Imposte	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
Imposte correnti:	359.991	158.027	201.964
IRES	261.051	105.819	155.232
IRAP	98.940	52.208	46.732
Imposte differite (anticipate)	(226.785)	(269.566)	42.781
IRES	(226.785)	(269.566)	42.781
Totale	133.206	(111.539)	244.745

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Per quanto prescritto dall'art. 2423-ter, comma 6, come novellato dall'art. 24, comma 2, lettera a) della L. 23 dicembre 2021, n. 238, si espongono di seguito gli importi lordi delle imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate che trovano compensazione nella voce 20) del C.E..

Si evidenzia, che a partire dall'esercizio 2016, la Società beneficia della riduzione al 50% dell'aliquota IRES, grazie alle novità introdotte dalla Legge 208/15, "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016). (15G00222), che con l'art. 89 integra l'art. 6 del D.P.R. 601/73 al comma 1, lettera c-bis), con le parole "nonché enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione dell'Unione europea in materia di "in house providing" e che siano costituiti e operanti alla data del 31 dicembre 2013".

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	213.749	
Onere fiscale teorico (%)	12	
Variazioni in aumento:	0	
Accantonamento al Fondo Svalutazione Crediti per canoni e servizi accessori	1.870.082	
Accantonamento al Fondo Svalutazione Crediti per servizi a rimborso	3.561	
Fondo oneri servizi a rimborso	173.321	
Accantonamento al Produttività Cda	17.184	
Accantonamento Produttività dipendenti	26.692	
Costi non di competenza - Art 109 c. 4 TUIR	154.062	
Accantonamento al Fondo rischi	66.077	
Compenso Amministratori non erogato	4.160	
Spese telefoniche indeducibili	2.836	
Altre imposte - sanzioni	19.235	
Ammortamento indeducibile	8.138	
Spese di rappresentanza	3.126	
Totale	2.348.474	
Variazioni in diminuzione:	0	
Utilizzo Fondo Svalutazione Crediti	24.388	
Utilizzo accantonamento Produttività Cda	17.184	
Totale Variazioni da Patrimonio Netto (OIC 29)	89.756	

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

v.2.14.1

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Descrizione	Valore	Imposte
Super Ammortamento	2.389	
Utilizzo accantonamento Produttività dipendenti	32.563	
Sopravvenienza credito imposta Energia – art. 6 c. 3 DL 115/22	3.697	
Compenso Amministratori anno prec erogato nel 2023	4.160	
Deduzione forfettaria Irap	5.408	
Spese di rappresentanza	3.126	
Deduzione forfettaria Irap sp. personale	1.270	
Interessi attivi di mora	140.296	
Totale	324.237	
Imponibile fiscale ai fini IRES	2.237.986	
IRES corrente per l'esercizio - 24% ridotta del 50%		268.558
Detrazioni lavori risparmio energetico/Sismico		(7.507)
IRES netta		261.051

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

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione (ai fini IRAP)	5.059.961	
Variazioni in aumento:		
Imu	186.736	
Fondo oneri servizi a rimborso	173.321	
Accantonamento Produttività Cda	17.184	
Compenso Amministratori non erogato	4.160	
Totale	381.401	
Variazioni in diminuzione:		
Ulteriore deduzione costo personale Tempo Indeterminato	1.711.634	
Deduzione per oneri contributivi	581.321	
Deduzione forfettaria personale dipendente	461.446	
Totale Variazioni da Patrimonio Netto (OIC 29)	89.756	
Utilizzo Fondo Svalutazione Crediti	24.388	
Compenso Amministratori anno prec erogato nel 2023	4.160	
Produttività Cda	17.184	
Premio Inail	10.863	
Sopravvenienza credito imposta Energia – art. 6 c. 3 DL 115/22	3.697	
Totale	2.904.449	
Imponibile fiscale ai fini Irap	2.536.913	
IRAP corrente per l'esercizio – 3,90%		98.940

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

v.2.14.1

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

	esercizio 31/12/2023	esercizio 31/12/2023	esercizio 31/12/2022	esercizio 31/12/2022
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES
Aliquota fiscale	12		12	
Accantonamento F.do Svalutazione Crediti per canoni ed accessori	1.870.082	224.410	1.867.770	224.132
Accantonamento F.do Svalutazione Crediti per servizi a rimborso	3.561	427	284.360	34.123
Accantonamento F.do oneri condominiali 2022 per alloggi sfitti	173.321	20.799	117.334	14.080
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2016-2022	(15.430)	(1.851)	(38.480)	(4.618)
Accantonamento al Fondo rischi	66.077	7.929	-	-
Utilizzo Fondo Produttività Cda	(17.184)	(2.062)	-	-
Accantonamento Fondo Produttività Cda	17.184	2.062	-	-
Utilizzo Fondo produttività dipendenti	(32.563)	(3.908)	(19.161)	(2.299)
Accantonamento Fondo produttività dipendenti	26.692	3.203	32.563	3.908
Totale		251.010		269.294
Interessi 2023 non incassati	209.631	25.156	2.824,35	339
Interessi 2016 -2022 incassati anno 2023	(7.527)	(931)	(5.010)	(611)
Totale		24.225		(272)

Informativa sulle perdite fiscali

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

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

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

Il personale in servizio al 31/12/2023 ammonta a n. 54 unità. Si riporta di seguito la consistenza media dell'anno 2023 suddivisa per categoria:

	Numero medio
Impiegati	46
Operai	0
Altri dipendenti	0
Totale Dipendenti	51

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	40.782	41.642

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

Dati sull'occupazione

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

Il personale in servizio al 31/12/2023 ammonta a n. 54 unità. Si riporta di seguito la consistenza media dell'anno 2023 suddivisa per categoria:

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Operai	Altri dipendenti	Totale Dipendenti
Numero medio			46	0	0	51

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

Organico	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Dirigenti	2	1	1
Quadri	3	3	0
Impiegati	46	47	(1)
Operai	0	0	0
Altri	0	0	0
Totale	51	51	0

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

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	8.500

Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	8.500
---	-------

Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	8.500
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	8.500

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

Ai sensi dell'art. 2427 c.1 n.22-bis C.C. si evidenzia che la Società intrattiene rapporti di tipo economico-finanziario con parti correlate, ovvero i Comuni soci, con particolare riferimento al Comune di Livorno. Come si evince dalle precedenti sezioni della nota integrativa, le operazioni di maggiore rilevanza attengono alla corresponsione da parte della Società ai Comuni del canone concessorio e dei trasferimenti effettuati dalle stesse Amministrazioni finalizzati all'effettuazione di lavori di manutenzione straordinaria sugli alloggi di E.R.P.

Tuttavia, è opportuno ricordare che Casalp S.p.A. è una Società a capitale totalmente pubblico costituita dai Comuni della Provincia di Livorno, in attuazione della L.R.T. n. 77 /98 e che, la gestione del patrimonio di E.R.P. di proprietà dei Comuni, affidata alla Società in house providing, costituisce l'attività largamente prevalente.

Tenuto conto quindi della natura strumentale della Società, rispetto alle finalità istituzionali dei Comuni soci, la stessa opera in un settore privo di un mercato di riferimento funzionale a stabilire le "normali condizioni di mercato" ai sensi dell'art. 2427 C.C..

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

Tra i fatti di rilievo si ritiene opportuno menzionare l'approvazione da parte dell'Assemblea dei Soci dell'aggiornamento al Piano d'Impresa 2023-2025 avvenuto in data 27 febbraio 2024. Tale documento, la cui approvazione è stata prorogata dall'Assemblea a seguito di richiesta da parte della Società, rappresenta un importante strumento di programmazione a medio termine i cui potenziali effetti patrimoniali, finanziari ed economici sono ivi descritti ed a cui si rimanda integralmente.

Pur non avendo riflessi diretti di natura economico-finanziaria si evidenzia che la Società nei primi mesi del 2024 ha concluso l'analisi, già iniziata nell'esercizio precedente, riguardante lo stato manutentivo del patrimonio ERP gestito. Ne è risultato un documento, "Analisi del fabbisogno di Manutenzione Straordinaria del patrimonio e degli impianti tecnologici a servizio", sottoposto all'attenzione del LODE nel febbraio 2024 (prot. 6762 del 23/02/2024), grazie al quale sono stati identificati 65 edifici, ubicati in 9 Comuni della Provincia che, prioritariamente rispetto al resto del patrimonio, necessitano di manutenzione straordinaria. Lo stato di degrado degli edifici ERP rappresenta attualmente una delle maggiori criticità che la Società sta affrontando nell'espletamento dei compiti affidatigli dal Contratto di Servizio, in qualità di Soggetto Gestore. La presentazione al LODE dell'Analisi, rappresenta un importante strumento a

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

v.2.14.1

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

supporto delle decisioni che il LODE vorrà assumere nel breve termine per la localizzazione delle risorse residue in disponibilità del LODE.

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 31/12/2023	Euro	77.120
5% a riserva legale	Euro	3.856
a riserva straordinaria	Euro	73.264

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
Arch. Marcello Canovaro

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

RIUNIONE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI

Seduta del 29 Maggio 2024

L'anno duemilaventiquattro, il giorno ventinove del mese di maggio, alle ore 11.00, presso la Sala Giunta del Comune di Livorno, si è riunita (in presenza ed in videoconferenza) l'Assemblea Ordinaria dei Soci di Casa Livorno e Provincia S.p.A. convocata nei modi e nei termini statutari (nota di convocazione in atti prot. n. 17439 del 17/05/2024), per discutere e deliberare sul seguente odg.:

1. Verbale seduta precedente tenutasi il 27 Febbraio u.s. - Approvazione;
2. Bilancio d'esercizio 2023 – Approvazione;
3. Relazione sulla gestione 2023 – Approvazione;
4. Relazione sul Governo Societario 2023 – Approvazione;
5. Relazione Trimestrale n. 4/2023 – Approvazione;
6. Relazione Trimestrale n. 1/2024 – Approvazione;
7. Varie ed eventuali.

Sono presenti:

- Per Casa Livorno e Provincia S.p.A.:
 - Marcello Canovaro - Presidente
- Per il Collegio Sindacale:
 - Serenella Conte - Membro

Assume la Presidenza a termini di statuto, il Presidente del CDA, Arch. Marcello Canovaro, il quale incarica il Dott. Andrea Fiorenzani, in qualità di Dirigente dell'Area Servizi Amministrativi della Società, di fungere da Segretario della seduta. È inoltre presente alla seduta l'Arch. Matteo De Luca (Dirigente Area Servizi Tecnici di Casalp).

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. 17439 del 17/05/2024;
- che risultano presenti i Soci:

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

	Nr. Azioni	Presente	Assente
Comune di Livorno	740.600	X	
Comune di Bibbona	5.400		X
Comune di Campiglia M.ma rappresentato <i>da Elena Fossi in qualità di Assessore</i>	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
Comune di Collesalveti rappresentato <i>da Adriana Ciurli in qualità di Assessore</i>	12.800	X	
Comune di Marciana	400		X
Comune di Marciana Marina	1.400		X
Comune di Piombino	92.000		X
Comune di Porto Azzurro	6.700		X
Comune di Portoferraio	49.200		X
Comune di Rio	6.000		X
Comune di Rosignano M.mo rappresentato <i>da Alice Prinetti in qualità di Assessore</i>	26.800	X	
Comune di San Vincenzo	1.400		X
Comune di Sassetta	1.500		X
Comune di Suvereto	4.500		X
Totale presenti	788.100		

dichiara

che la presente assemblea, stante l'intervento di soci che rappresentano n. 788.100 azioni su un totale di n. 1.000.200, ai sensi dell'art. 12 Statuto è regolarmente costituita, pertanto si inizia con la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno.

1) Approvazione verbale della seduta precedente tenutasi il 27/02/2024

Il Presidente pone al voto dei presenti il verbale della precedente seduta, che viene approvato all'unanimità.

2) Bilancio d'esercizio 2023 – Approvazione; 3) Relazione sulla gestione 2023 – Approvazione; 4) Relazione sul Governo Societario 2023 – Approvazione

Il Presidente rinvia alla trattazione avvenuta nella seduta del LODE, dando per acquisito il verbale medesimo come parte integrante del presente verbale. I presenti vengono quindi sommariamente informati che nella seduta del LODE sono stati esposti da Fiorenzani i tratti salienti e gli elementi più significativi del documento che - dopo due esercizi in perdita - espone un risultato di bilancio positivo ritrovando l'equilibrio reddituale. L'attenzione viene richiamata sulle "leve" che sono state a tale scopo azionate dalla Società di concerto con i Comuni Soci: riduzione del canone concessorio; riduzione delle spese per la manutenzione ordinaria sugli alloggi; riesame interpretativo di alcuni aspetti del contratto di servizio quali il riconoscimento alla Società di compensi per spese tecniche sugli interventi finanziati dai Comuni; accollo da parte dei Comuni delle spese di manutenzione straordinaria deliberate a maggioranza per interventi in edifici amministrati da terzi. Fiorenzani pone l'attenzione sul fatto che una delle principali leve funzionali all'ottenimento del pareggio di bilancio è stata, come sopra detto, il contenimento delle spese di manutenzione ordinaria; tale aspetto è da valutare con estrema attenzione in merito ai futuri esercizi, considerata la funzione della Società ed il fabbisogno manutentivo del patrimonio gestito. Il Presidente illustra inoltre che gli approfondimenti fatti sul bilancio - che hanno portato ad una motivata deroga dei termini normativamente previsti per l'approvazione del documento medesimo - hanno condotto alla necessità di operare delle correzioni di aspetti provenienti dagli esercizi precedenti. L'Assessore Raspanti interviene per precisare le riflessioni esposte anche in sede di LODE: la delicatezza del tema del pareggio di bilancio che ha come corrispondente la riduzione delle spese di manutenzione ordinaria sugli alloggi E.R.P.; il prioritario tema del canone concessorio e della riduzione della residua quota ancora dovuta dalla Società ai

Comuni, che deve portare ad una ristrutturazione dei rapporti tra Soggetto Gestore e Comuni Soci. L'Assessore Raspanti ribadisce poi la necessità di approfondire le dinamiche che hanno portato alla rilevazione e correzione degli errori contabili risalenti ad esercizi precedenti. Terminata la trattazione degli argomenti, il Presidente pone quindi al voto dei presenti i documenti, che vengono approvati all'unanimità come da deliberazione in calce al presente verbale.

5) Relazione Trimestrale n. 4/2023 – Approvazione

Il Presidente premette che anche su questo argomento si fa espresso, integrale e sostanziale rinvio alla trattazione avvenuta in ambito LODE e precisa che la esposizione e discussione di tale Relazione fu fatta nella seduta di aprile. Viene fatto un cenno al parere del Comitato Tecnico che si è espresso favorevolmente all'approvazione, nonostante alcune osservazioni formulate. Il Presidente mette al voto l'approvazione della Relazione trimestrale n. 4/2023 che viene approvata all'unanimità dei presenti come da deliberazione in calce.

6) Relazione Trimestrale n. 1/2024 – Approvazione

Il Presidente richiamandosi all'esposizione avvenuta in LODE ed al parere positivo del Comitato Tecnico, si rivolge ai presenti per la votazione. L'Assemblea all'unanimità approva la Relazione Trimestrale n. 1/2024 come da delibera in calce al presente documento.

7) Varie ed eventuali

Il Presidente non ha ulteriori questioni da trattare. In conclusione al proprio intervento, facendo riferimento alla scadenza del mandato amministrativo per molti dei Comuni della provincia, il Presidente ringrazia i Comuni soci per la collaborazione dimostrata nella conduzione della Società, auspicando che tale collaborazione prosegua anche per il futuro. Prende la parola il Sindaco di Livorno Salvetti per dare atto dei progressi importanti compiuti nell'arco dei cinque anni di mandato, sia dalla Società che dai Comuni del LODE ed auspicando che la situazione attuale possa essere il punto di partenza per l'attività futura. Interviene anche l'Assessore Fossi del Comune di Campiglia Marittima per ringraziare la Società per il suo operato. Ai ringraziamenti alla Società ed al LODE

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

si unisce anche l'Assessore Prinetti del Comune di Rosignano Marittimo e
l'Assessore Ciurli del Comune di Collesalveti.

Terminata la discussione degli argomenti all'ordine del giorno, alle ore 11.34 il
Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente
(Arch. Marcello Canovaro)

Il Segretario
(Dott. Andrea Fiorenzani)

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

Reg. Imp. 129656

Rea 129656

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

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

Relazione sulla gestione esercizio 2023

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2023 riporta un risultato positivo pari a euro 77.120.

CONDIZIONI OPERATIVE E DI SVILUPPO DELLA SOCIETÀ

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

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

Le funzioni che la legge attribuisce ai vari soggetti operanti nel "sistema ERP", Regione, Comuni (singoli od associati) e Soggetto Gestore collocano quest'ultimo sul piano formale in una posizione di mera gestione tecnico amministrativa, lasciando agli altri Enti le funzioni di natura politico-sociale. I Soggetti Gestori, tuttavia, affiancano quotidianamente l'utenza "ERP", ovvero una fascia di popolazione che, per i criteri con cui è selezionata, presenta molto spesso un forte disagio economico-sociale. Una quota significativa degli utenti è caratterizzata quindi da profili reddituali molto deboli e precari, rendendo ciò, in alcuni casi, estremamente improbabile la riscossione dei canoni. Inoltre è necessario evidenziare che, nella gestione del patrimonio abitativo assegnato a questa fascia di popolazione, non è possibile limitarsi meramente ad una gestione tecnico-amministrativa, ma è indispensabile farsi carico anche di una parte di questi aspetti. A tale criticità deve aggiungersi anche quella derivante dalla esiguità delle risorse a disposizione se comparate all'ampiezza e vetustà del patrimonio gestito. *"Le condizioni manutentive degli immobili ERP della Provincia di Livorno, caratterizzate da una diffusa obsolescenza"* (Contratto di Servizio 2015, premesse, comma 16) richiederebbero infatti un flusso costante e significativo di risorse da destinare alla manutenzione e recupero del patrimonio.

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 vigente Contratto di Servizio, sottoscritto in data 28 dicembre 2015, in linea con le previsioni normative, conferma l'affidamento al soggetto gestore delle seguenti funzioni:

- amministrazione, gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria, il recupero degli alloggi che costituiscono il patrimonio ERP di proprietà dei Comuni;
- rilevazione e l'elaborazione dei dati necessari alla definizione dei programmi strategici del LODE;
- partecipazione a programmi urbanistici complessi dei Comuni con attività di progettazione, stazione appaltante, costruzione;
- progettazione e realizzazione, anche con attività di stazione appaltante, di nuovi alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

- o realizzazione di alloggi destinati al mercato dell'edilizia residenziale (in locazione a canone concordato ed in vendita a prezzi calmierati).

Il Contratto di Servizio individua nelle *"condizioni manutentive degli immobili ERP della Provincia di Livorno"*, una delle principali criticità che *"incide sulle condizioni di salute e di sicurezza degli assegnatari e dei cittadini"*, specificando altresì che l'Azienda svolge le proprie funzioni *"nel rispetto dell'equilibrio economico - finanziario - patrimoniale del proprio bilancio"* (art.6 lett. c).

Il Contratto prevede inoltre, all'art. 24 c. 4, la *"graduale eliminazione del canone"* concessorio (oggi canone di servizio). Le modalità di eliminazione avrebbero dovuto essere stabilite, *"nei tempi e negli importi in armonia agli strumenti pluriennali dei Comuni Soci entro il 30 giugno 2016, con apposita delibera del LODE"*. Contestualmente, come noto, l'attuale testo normativo di riferimento in materia ERP, ovvero la Legge Regionale 2/2019 (Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica) all'art.3 c.3 lett. a, auspica un modello *"che consenta il massimo livello di reinvestimento nel settore delle risorse derivanti dai canoni, escludendo ogni forma di remunerazione dei comuni"*.

A partire dalla costituzione della Società, avvenuta il 19 marzo 2004, al 31 dicembre 2023, i costi per canone concessorio maturati ed iscritti nei bilanci di esercizio ammontano complessivamente a circa 39 milioni di euro. Inoltre, i risultati consuntivi espressi dai bilanci di esercizio 2021 e 2022, hanno mostrato e confermato un andamento reddituale negativo della Società, di difficile inversione nella sua totalità senza un intervento strutturale.

In tale contesto la Società nel novembre 2022 ha formalmente proposto al LODE e ai Comuni Soci il dimezzamento del canone concessorio da riconoscere, a partire dall'esercizio 2023. Proposta accolta dal LODE nella seduta del 21 dicembre 2022. Tale riduzione ha avuto un effetto positivo sul bilancio d'esercizio 2023 comportando un miglioramento di carattere strutturale dello stesso. Apprezzando l'importante decisione dei Comuni Soci di dimezzare il canone concessorio, si ritiene comunque indispensabile, ai fini di un maggiore allineamento ai principi normativi, e soprattutto, di un maggiore reimpiego delle risorse nella manutenzione ordinaria del patrimonio, prevedere una sua ulteriore riduzione finalizzata alla sua eliminazione.

Nel corso dell'esercizio la Società ha inoltre compiuto un puntuale riesame interpretativo sulla applicazione e sulle modalità di gestione del Contratto di Servizio. Tale riesame ha consentito di riconsiderare alcuni elementi rispetto al precedente assetto, concernenti i rapporti tra la Società e i Comuni Soci. In particolare tali aspetti hanno riguardato tre temi fondamentali, per l'attuale ed il futuro sviluppo della gestione, che verranno approfonditi nel paragrafo successivo.

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 incluse nello Statuto Sociale che ha subito, nel tempo, importanti modifiche a seguito di aggiornamenti normativi, anche di provenienza comunitaria, relativi alla disciplina di settore delle società partecipate e controllate da enti pubblici. Di seguito si accennano le modifiche maggiormente significative intervenute nel corso degli anni.

Una delle modifiche sopra menzionate, è stata apportata in data 20 giugno 2013 ed ha previsto un ulteriore ampliamento dei 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.

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

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

- 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 l'eventuale 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;
- 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 dello Statuto, previo parere del Comitato Tecnico del Lode;
- 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.

Infine con nota del 3 agosto 2022, indirizzata al Comune di Livorno, ANAC, in risultanza alla propria istruttoria finalizzata all'iscrizione della Società nell'elenco delle Società "in house", ha comunicato la rilevazione di alcune carenze per l'iscrizione stessa, in particolare di alcune previsioni statutarie. È pertanto iniziato un complesso processo di modifica statutaria, conclusosi con l'Assemblea Straordinaria del 16 febbraio 2023, che ha approvato l'adeguamento dello Statuto. In particolare, l'art. 12 dello Statuto stesso, attribuisce maggiore incisività al controllo analogo esercitato in modo congiunto dai Comuni Soci, rendendo i pareri rilasciati dal Comitato Tecnico del Lode sulle materie oggetto del controllo analogo, preventivi, obbligatori e vincolanti, ed estendendo in parte le materie oggetto di tale controllo.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

A norma di legge, l'attività della Società è rivolta in maniera quasi esclusiva alla gestione del patrimonio ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) destinato a finalità sociali. Di conseguenza, la sua operatività non è tanto indirizzata alla massimizzazione degli utili, quanto all'incremento, conservazione e valorizzazione del patrimonio gestito, oltre che al miglioramento nella qualità del servizio prestato.

L'attuale CdA, insediato nel mese di agosto del 2022, per quattro quinti coincidente con il precedente Consiglio in carica, ha continuato con il percorso di attuazione dei principali atti già assunti, individuando altresì ulteriori elementi di miglioramento anche dal punto di vista economico-patrimoniale, in ottemperanza delle linee di mandato assegnate al CdA. Sempre sulla base di queste ultime è stato sviluppato il Piano d'Impresa 2023/25, approvato dall'Assemblea dei Soci il 28 febbraio 2023. Il Piano individua gli indirizzi strategici che la Società si è posta per il triennio in corso.

L'azienda al 31/12/2023 gestiva:

- n. 8.490 alloggi di ERP di proprietà dei comuni del LODE Livornese;
- n. 93 alloggi di proprietà di terzi;
- n. 48 alloggi di proprietà della Società, a canone concordato;
- n. 19 alloggi gestiti attraverso l'Agenzia per l'Affitto;

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

- n. 252 unità immobiliari diverse da alloggi.

Le risorse disponibili per l'assolvimento delle proprie funzioni sono 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 2023 ammonta a 98,64 euro (102,27 euro nel 2022), considerando anche le indennità di occupazione bollettate il valore medio sale a 101,29 euro (104,86 euro nel 2022) ed oltre il 38% di tale somma viene assorbita da costi non rientranti nella gestione in senso stretto del patrimonio quali, canone concessorio, imposte e tasse, accantonamento al fondo svalutazione crediti.

Come meglio descritto nei paragrafi successivi, nel corso degli anni le risorse da destinarsi all'incremento ed al recupero e manutenzione dello stesso sono state integrate da finanziamenti da parte dello Stato, Regione ed Enti proprietari. Una valutazione dello stato attuale degli immobili, frequentemente in condizioni tali da non garantire un soddisfacente comfort abitativo e talvolta le condizioni di sicurezza adeguate, continua a fare emergere l'insufficienza strutturale di tali risorse. La Società, nei propri atti di programmazione e di rendicontazione ha, nel corso degli anni, evidenziato più volte come il grave stato di vetustà e degrado del patrimonio costituisca una delle maggiori criticità del sistema ERP della provincia di Livorno.

Nella seduta del LODE del 17 aprile 2023, nella quale sono state localizzate per il ripristino degli alloggi sfitti parte delle risorse residue derivanti dalle vendite di alloggi (ex L.560/1993), la Società ha presentato un documento (prot. 13874 del 7 aprile 2023) nel quale, richiamando le criticità legate all'assenza di risorse da dedicare alla manutenzione straordinaria, dovuta anche al fallimento dell'operazione Superbonus, ha richiesto che le risorse residue venissero destinate in via prioritaria al finanziamento di interventi di manutenzione straordinaria.

Il LODE ha quindi richiesto alla Società di effettuare una analisi del fabbisogno manutentivo da sottoporre quanto prima ai Comuni Soci, allo scopo di valutare l'utilizzo nel breve periodo, delle risorse già disponibili, e di poter programmare il reperimento di ulteriori risorse.

La Società nei mesi successivi ha proceduto pertanto alla redazione di una relazione riguardante il fabbisogno di manutenzione straordinaria, al fine di individuare gli edifici caratterizzati da maggiori criticità e il relativo fabbisogno finanziario. È stata effettuata una approfondita analisi del patrimonio grazie alla quale sono stati identificati 65 edifici, ubicati in 9 Comuni della Provincia che, prioritariamente rispetto al resto del patrimonio, necessitano di manutenzione straordinaria. L'analisi è stata sottoposta all'attenzione del LODE nel febbraio 2024 (prot. 6762 del 23 febbraio 2024) e discussa nella seduta del 10 aprile 2024. Al momento si è in attesa della decisione riguardo alla localizzazione delle risorse. Ulteriori dettagli a riguardo sono riportati nel paragrafo dedicato alla Manutenzione straordinaria.

Dal punto di vista economico, l'equilibrio è stato mantenuto, dal momento della costituzione della Società fino all'esercizio 2020, destinando interamente alla manutenzione ordinaria il provento dei canoni, una volta detratte le somme a copertura dei costi generali, amministrativi e fiscali, per canone concessorio, nonché i vari accantonamenti a fondi sociali previsti dalla normativa. Vengono inoltre correntemente destinati alla manutenzione dell'ERP anche i proventi netti derivanti dalla gestione del proprio patrimonio, riconducibili prevalentemente ai canoni attivi dei fondi commerciali e da quelli degli alloggi locati a canone concordato. Per l'esercizio 2023 i canoni da locazioni non ERP ammontano a circa 866.410 euro.

I bilanci di esercizio 2021 e 2022 hanno tuttavia evidenziato uno strutturale squilibrio reddituale, con perdite rispettivamente di 467.104 euro e 914.219 euro. Nonostante la Società abbia perseguito l'ottica di

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

efficientamento e miglioramento della propria capacità di operare con efficacia ed economicità, non è stato possibile mantenere nel biennio l'equilibrio economico.

In questo contesto si inserisce la proposta di riduzione del 50% del canone concessorio da riconoscere ai Comuni Soci, avanzata dalla Società a novembre 2022. La Proposta è stata oggetto di discussione del LODE, durante la seduta del 21 dicembre 2022, nella quale i delegati dei Comuni presenti, si sono espressi in favore della riduzione. Conseguentemente, a partire da tale data, tutti i documenti, sia programmatici che consuntivi, presentati dalla Società e approvati dall'Assemblea, sono stati redatti con la previsione di un costo annuo per canone concessorio pari a circa 841.000 euro, rispetto ai circa 1.682.000 euro contabilizzati nell'esercizio 2022. La riduzione ha consentito un beneficio reddituale, al netto del maggior onere fiscale derivante dalla riduzione di un costo deducibile, di circa 707.00 euro. Il costo per canone concessorio iscritto nel bilancio 2023 risulta pertanto dimezzato rispetto a quanto contabilizzato nell'esercizio precedente.

Con riferimento alle linee di mandato ricevute dal LODE in sede di nomina, il Consiglio di Amministrazione ha inoltre intrapreso una serie di attività volte, tra l'altro, alla esecuzione di una analisi straordinaria della situazione creditoria della società, nonché all'approfondimento di alcuni aspetti economico-finanziari. Nel corso dell'esercizio il Consiglio ha svolto un attento riesame interpretativo sulla applicazione e sulle modalità di gestione del Contratto di Servizio. Questa attività ha permesso di riconsiderare alcuni elementi rispetto al precedente assetto. In particolare sono stati affrontati tre temi significativi, aventi anche ricadute economico-patrimoniali sulla gestione attuale e futura della Società:

- la morosità sociale;
- i Compensi per Spese Tecniche e Generali spettanti ai Soggetti Gestori ERP nell'ambito di programmi manutenzione straordinaria, recupero e nuova costruzione;
- le spese per manutenzioni straordinarie e di investimento nell'ambito delle gestioni condominiali.

Pur non essendo disciplinato dalla Legge Regionale di riferimento (L.R.T. n. 2/2019), il concetto della cosiddetta Morosità Sociale, viene menzionato dal Contratto di Servizio all'art. 10 comma 5 laddove si prevede che *"i Comuni assicurano all'Azienda interventi finanziari pari all'entità dei canoni e degli oneri accessori dovuti e non pagati da parte dei soggetti che rientrano in casi, accertati e documentati, di gravissimo disagio sociale meritevole dell'intervento pubblico di sostegno assistenziale"*. Ai fini di una corretta applicazione del Contratto e nell'ottica di garantire una equità nelle risorse messe a disposizione dai Comuni, la Società ha proposto pertanto che tutti i Comuni Soci (attualmente lo fanno soltanto alcuni) intervengano, stanziando annualmente delle risorse a copertura delle cosiddette morosità sociali, auspicabilmente definendo un criterio condiviso in ambito LODE.

Per quanto attiene invece i Compensi per Spese tecniche e generali il Consiglio ha in particolare discusso in merito alla quantificazione di questa posta nell'ambito degli interventi finanziati direttamente con risorse dei Comuni Soci. Se è vero infatti che nell'ambito dei finanziamenti messi a disposizione dallo Stato e/o dalla Regione Toscana, le Norme Tecniche sull'Edilizia Sociale disciplinano in modo univoco la loro quantificazione, differenziata per tipologia di intervento ed inserita nei Quadri Economici, altrettanto non può rilevarsi nell'ambito delle risorse messe a disposizione dai Comuni. Al contrario, in molti casi, il finanziamento comunale non contempla tale voce, potendo risultare quindi l'attività della Società non remunerata per la copertura dei costi di progettazione, gestione dell'appalto, direzione lavori, collaudi e verifiche tecniche. La Società ha pertanto proposto al LODE di autoregolamentarsi in tal senso, stabilendo delle percentuali condivise ed applicabili a tutti i Comuni, per la quantificazione dei Compensi per Spese Tecniche e Generali.

Il LODE Livornese ha discusso le suddette proposte nella seduta del 7 dicembre 2023, producendo un atto di impegno in tema di morosità sociale e deliberando a favore della proposta relativa ai Compensi per Spese

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Tecniche e Generali. Tali decisioni sono da ritenersi un elemento migliorativo rispetto al precedente assetto favorendo, nel primo caso, la copertura da parte dei Comuni di parte del "costo sociale" derivante dalla gestione di alloggi ERP e, nel secondo, garantendo una disciplina equa e condivisa dai Comuni, nonché maggiore certezza per la Società in materia di compensi spettanti per la copertura dei costi relativi alle attività svolte.

Riguardo al sostenimento delle spese per manutenzioni straordinarie e di investimento nell'ambito delle gestioni condominiali, normate dall'art. 16 comma 2 del Contratto di Servizio, è stato attentamente analizzato il tema del riaddebito di tali spese e posto all'attenzione del Coordinatore del LODE e dei Comuni con nota (prot. 383 del 9/01/2024) del Presidente del Consiglio di Amministrazione. La disposizione del Contratto prevede che, qualora nell'ambito dei Condomini vengano deliberati interventi di manutenzione straordinaria e di investimento che non rientrino nell'ordinaria manutenzione, l'Azienda potrà anticipare le somme necessarie che dovranno essere addebitate e rimborsate dal Comune, qualora non rientrino nei piani di investimento programmati dal LODE e/o concordati con i Comuni. A valle della analisi effettuata è stato possibile individuare le spese sostenute ai sensi dell'art. 16 comma 2, comunicarne il riaddebito ai relativi Comuni, classificandole così tra i Crediti verso Comuni per Manutenzioni Straordinarie.

Complessivamente, le analisi ed il riesame effettuati rispetto all'assetto ed all'applicazione del Contratto di Servizio, hanno permesso di riconsiderare alcuni elementi di impatto potenzialmente significativo e strategico. Il LODE ha altresì mostrato grande attenzione agli aspetti posti in evidenza dalla Società, assumendo atti ed impegni suscettibili di generare un positivo impatto, presente e futuro, sull'andamento della gestione. Rispetto a quanto di positivo già fatto, molto importante sarà dare declinazione concreta all'atto di impegno assunto in materia di morosità sociale, nell'ambito del quale i Comuni si sono impegnati "ad adeguare, a partire dall'esercizio 2024, i rispettivi strumenti di programmazione finanziaria alla previsione dell'art. 10 comma 5 del Contratto di Servizio.

È opportuno ricordare che una delle linee di mandato ricevute dal Consiglio di Amministrazione in sede di nomina, contempla l'"avvio di un'attività di analisi straordinaria della situazione creditoria della società da svolgersi in collaborazione con gli organi di controllo". In linea con questa prescrizione, già l'esercizio 2022 era stato caratterizzato da un approfondimento specifico su alcune voci creditorie presenti in bilancio, riguardanti i Crediti per servizi a rimborso che si riferiscono alla gestione dei servizi condominiali degli edifici gestiti dalla Società. Da tale attività era scaturita una rettifica significativa, ai sensi del Principio Contabile OIC 29, contribuendo alla riduzione del saldo dei Crediti per servizi a rimborso da 4.211.235 euro al 31 dicembre 2021, a 2.280.135 euro al 31 dicembre 2022.

Durante l'esercizio 2023, particolare attenzione è stata posta nel costante monitoraggio di tale posta creditoria e del relativo processo contabile-amministrativo, nonché, trimestralmente, sulla adeguatezza degli acconti per servizi condominiali addebitati agli utenti. Si evidenzia inoltre che a partire dall'esercizio 2023, al fine di tener conto del fattore temporale (art.2426 c.8 C.C.), è stato applicato anche ai Crediti per servizi a rimborso il criterio del costo ammortizzato. La prima applicazione del criterio ha comportato l'iscrizione di interessi impliciti passivi per euro 156.629. Alla chiusura dell'esercizio 2023 il saldo dei Crediti per servizi a rimborso ammontava quindi a 2.378.902 euro a cui devono essere sottratti, per valutare la reale esposizione netta, i fondi per oneri su alloggi sfitti iscritti per complessivi 290.655 euro (di cui 173.321 accantonati nell'esercizio 2023).

Nel complesso, la Società ha mantenuto nel corso del 2023 massima attenzione riguardo alla situazione creditoria complessiva, sia riguardo al quantum che alla sua composizione. Nello specifico i Crediti verso clienti ammontano al termine dell'esercizio a 21.067.865 euro, registrando una riduzione di 1.650.510 euro rispetto all'esercizio precedente. Questa riduzione è stata favorita prevalentemente da un consistente accantonamento

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

a fondo svalutazione crediti per 2.046.594 euro, consolidando l'approccio prudenziale già espresso nel 2022, e dalla contabilizzazione di perdite su crediti per un importo significativo, pari a 446.309 euro.

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Totale crediti verso clienti	21.067.865	22.718.375*	26.300.535*

* Saldo che include le rettifiche OIC 29 effettuate

Altro aggregato di stato patrimoniale attivo attenzionato è stato quello dei Crediti verso altri, che ammontano complessivamente al termine dell'esercizio a 9.999.805,00 euro, rispetto a 9.151.837 euro registrati al 31 dicembre 2022. In questo caso, seppur il saldo totale sconti un aumento di 847.968 euro è opportuno evidenziare che la sua composizione evidenzia un incremento consistente dell'esposizione verso i Comuni Soci, mentre viene confermato il trend di riduzione dell'esposizione verso altri soggetti terzi, già iniziato nell'esercizio precedente.

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Crediti verso Comuni	2.855.875	1.133.238	955.928
Crediti verso altri soggetti	7.143.931	8.018.599	12.766.180
Totale Crediti verso altri	9.999.806	9.151.837	13.722.108

Per maggiori informazioni riguardo ai Crediti verso utenti per canoni e servizi accessori si rimanda al paragrafo dedicato alla morosità.

Infine è opportuno evidenziare la massima attenzione posta dalla Società riguardo all'analisi delle proprie risultanze contabili. In fase di chiusura del bilancio di esercizio 2023, in occasione di verifiche contabili straordinarie effettuate di concerto con la società di revisione contabile, sono stati individuati errori contabili effettuati prima dell'inizio dell'esercizio precedente a quello in chiusura. Tali errori sono riconducibili: alla classificazione di alcuni cespiti e conseguentemente alla contabilizzazione degli ammortamenti; alla contabilizzazione dei ratei ferie del personale; alla identificazione contabile di contributi ottenuti in esercizi precedenti per il recupero edilizio di fabbricati.

Gli errori rilevati sono stati valutati e trattati contabilmente coerentemente con quanto previsto dal principio contabile OIC 29, con specifico riferimento ai paragrafi 44 e seguenti. In particolare, sulla base della natura e della complessiva dimensione degli errori rilevati, sono stati considerati rilevanti e di conseguenza contabilizzati a riduzione del saldo di apertura delle attività e passività interessate e del patrimonio netto (con utilizzo delle riserve disponibili per complessivi euro 416.866). Ogni dettaglio in merito è contenuto nella nota integrativa del Bilancio nelle relative parti di competenza e nella sezione dedicata al Patrimonio netto.

Analisi economico-patrimoniale e finanziaria

Si riportano di seguito dei dati di sintesi di bilancio.

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Valore della produzione	12.670.515	13.388.915	(718.400)
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	3.102.809	2.178.435	924.374
Reddito operativo (Ebit)	235.040	(956.337)	1.191.377
Utile (perdita) d'esercizio	77.120	(914.219)	991.339
Attività Fisse	24.958.957	23.901.645	1.057.311
Patrimonio netto complessivo	13.715.128	13.638.008	77.120
Posizione Finanziaria netta	3.920.642	3.439.197	481.445

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Principali dati economici

La tabella che segue riporta il conto economico riclassificato dal quale emergono i risultati conseguiti negli ultimi due esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e risultato netto.

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Ricavi netti	12.670.515	13.388.915	(718.400)
Costi esterni	6.789.379	8.583.083	(1.793.704)
Valore Aggiunto	5.881.136	4.805.832	1.075.304
Costo del lavoro	2.778.327	2.627.397	150.930
Margine Operativo Lordo	3.102.809	2.178.435	924.374
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	2.867.769	3.134.772	(267.003)
Reddito operativo	235.040	(956.337)	1.191.377
Proventi e oneri finanziari	(21.291)	(69.421)	48.130
Risultato prima delle imposte	213.749	(1.025.758)	1.239.507
Imposte sul reddito	136.629	(111.539)	248.168
Risultato netto	77.120	(914.219)	991.339

La riduzione del valore della produzione è principalmente influenzata dalla riduzione di circa 480.000 euro dei Canoni di emessi per locazioni ERP e di circa 408.000 euro dei Compensi per Interventi costruttivi e Manutenzioni straordinarie. Nel primo caso la riduzione, in parte attesa, è dovuta al ricalcolo dei canoni di locazione effettuato biennialmente ai sensi dall'art. 28 della LRT 2/2019 sulla base dell'acquisizione massiva delle consistenze reddituali degli utenti, che storicamente, comporta un aumento dei canoni negli anni "pari".

Si precisa inoltre che la riduzione della voce aggregata Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti è quasi esclusivamente dovuta all'impatto a conto economico dell'accantonamento a fondo svalutazione crediti. In questo esercizio non è stato necessario alcuno straordinario accantonamento a Fondo svalutazione crediti per servizi a rimborso (che lo scorso anno fu di 284.360 euro) bensì solo un adeguamento dello stesso.

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.

	31/12/2023	31/12/2022
ROE netto	0,56%	-6,70%
ROE lordo	1,71%	-7,01%
ROI	2,40%	-9,38%
ROS	1,86%	-7,14%

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).

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Gli indici si attestano su valori positivi in quanto, contrariamente a quanto avvenuto lo scorso anno, la Società ha conseguito un utile di esercizio. Indipendentemente dalla specificità dei risultati degli ultimi due esercizi, i risultati si sono allineati tendenzialmente allo zero in quanto la Società non persegue l'obiettivo del conseguimento di utili, ma del massimo utilizzo delle risorse nell'ottica di pareggio di bilancio. Peraltro, le disposizioni normative regionali dispongono che nel caso in cui le risorse provenienti da canoni non siano interamente utilizzate, gli "eventuali residui" devono essere accantonati per futuri utilizzi sul patrimonio ERP.

Controllo di gestione per centri di costo

Anche per l'esercizio 2023 è stato elaborato il riepilogo del risultato economico suddiviso per centri di costo che, oltre a rendicontare la gestione dell'ERP (allegata al bilancio è presente anche la suddivisione del risultato ERP suddiviso per centri di costo relativi a ciascun Comune della Provincia), rappresenta come le varie aree abbiano impattato sul risultato di esercizio.

AMBITO DI RISULTATO	EURO
Gestione degli alloggi ERP	(16.788)
Gestione degli immobili extra-ERP	343.908
Interventi Edilizi	(224.333)
Interventi di Manutenzione Straordinaria	65.706
Altri interventi di nuova Costruzione Extra-ERP	(71.580)
Gestione Finanziaria	29.325
Agenzia per l'Affitto	(38.504)
Gestione degli alloggi della provincia di Livorno	(10.614)
Utile d'esercizio	77.120

Principali dati patrimoniali

Di seguito si espongono alcune delle voci più significative dello stato patrimoniale riclassificato e confrontate con quelle dell'esercizio precedente (in euro). Si segnala che la Società, ha proceduto alla più opportuna riclassificazione per natura di circa 10,4 milioni di euro dalla voce di bilancio Altri debiti a lunga scadenza alla sezione Fondi per rischi e oneri. Tali consistenze sono rappresentate da accantonamenti che la Società ha posto in essere negli anni sulla base di specifiche disposizioni normative afferenti alla disciplina E.R.P. Maggiore dettaglio relativo a tale riclassificazione è contenuto nella nota integrativa al bilancio.

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	81.648	66.579	15.069
Immobilizzazioni materiali nette	19.935.571	20.576.029	(640.458)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni Finanziarie	55.697	55.697	-
Altre attività esigibili oltre l'esercizio successivo	4.886.041	3.203.341	1.682.700
Capitale immobilizzato	24.958.957	23.901.645	1.057.311
Crediti verso Clienti	20.766.375	21.979.982	(1.213.607)
Altri crediti	6.984.111	7.972.918	(988.807)
Ratei e risconti attivi	27.034	33.097	(6.063)
Attività d'esercizio a breve termine	27.777.520	29.985.997	(2.208.476)
Debiti verso Fornitori	(3.028.301)	(2.930.110)	(98.192)
Debiti tributari e previdenziali	(385.428)	(196.960)	(188.468)
Altri debiti	(12.200.960)	(13.660.645)	1.459.685
Ratei e risconti passivi	(692.948)	(721.545)	28.597
Passività d'esercizio a breve termine	(16.307.637)	(17.509.260)	1.201.622

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Capitale d'esercizio netto	11.469.883	12.476.737	(1.006.854)
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(1.630.109)	(1.536.000)	(94.109)
Altre passività a medio e lungo termine	(25.004.245)	(24.643.572)	(360.673)
Passività a medio lungo termine	(26.634.354)	(26.179.572)	(454.783)
Capitale investito	9.794.485	10.198.811	(404.325)
Patrimonio netto	(13.715.128)	(13.638.008)	(77.120)
Posizione Finanziaria netta	3.920.642	3.439.197	481.445
Mezzi propri e indebitamento Finanziario netto	(9.794.485)	(10.198.810)	404.325

A migliore descrizione della situazione patrimoniale della Società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine, che alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente.

	31/12/2023	31/12/2022
Margine primario di struttura	(11.243.829)	(10.263.638)
Quoziente primario di struttura	0,55	0,57
Margine secondario di struttura	15.390.525	15.915.934
Quoziente secondario di struttura	1,62	1,67

Gli indici confermano che, nonostante il capitale proprio sia inferiore rispetto alle attività immobilizzate, considerando anche l'indebitamento con scadenza oltre l'esercizio, la struttura complessiva è congrua rispetto all'ampiezza dell'attivo immobilizzato.

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2023 era la seguente (in euro):

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Depositi bancari	5.100.923	4.803.319	297.604
Denaro e altri valori in cassa	15.473	3.167	12.306
Disponibilità liquide	5.116.396	4.806.486	309.910
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	(232.933)	(208.116)	(24.817)
Debiti finanziari a breve termine	(232.933)	(208.116)	(24.817)
Posizione finanziaria netta a breve termine	4.883.463	4.598.370	285.093
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)	(962.821)	(1.159.173)	196.352
Posizione finanziaria netta	3.920.642	3.439.197	481.445

Dallo schema sopra esposto si evince un ulteriore incremento della posizione finanziaria netta rispetto a quanto avvenuto nel precedente esercizio. Al fine di leggere adeguatamente questo dato è opportuno ricordare che le giacenze di cassa al termine dell'esercizio includono euro 895.416 giacenti presso c/c intestati alla Società, la cui destinazione è vincolata all'utilizzo per interventi di recupero e nuova costruzione finanziate dalle L.560/93 e L.457/78 (e s.m.i.).

	31/12/2023	31/12/2022
Indice Liquidità secondaria	2,02	1,99
Indebitamento	4,22	4,30
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,55	0,57
Tasso di copertura globale degli immobilizzi	1,62	1,67

L'indice di liquidità secondaria, che mette in relazione le attività a breve con le passività a breve, è pari a 1,61. Il valore assunto dal capitale circolante netto è soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

L'indice di indebitamento, che mette in correlazione il totale delle passività con il patrimonio netto resta sostanzialmente invariato rispetto all'esercizio precedente.

Il tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,61, mette in relazione il patrimonio netto con il totale valore delle immobilizzazioni per evidenziare il grado di indipendenza finanziaria dell'impresa come autonomia rispetto alle fonti di finanziamento esterne.

Per quanto riguarda la situazione debitoria, vale la pena menzionare l'esposizione verso i Comuni Soci relativamente ai debiti per canone concessorio, pari a 8.985.325 euro, al termine dell'esercizio 2023. Pur essendo il debito di natura commerciale, in quanto il suo presupposto è la concessione della gestione del patrimonio immobiliare, qualora dovessero emergere nel corso della gestione situazioni di detrimento finanziario, sarà opportuno tenere in considerazione la coincidenza del profilo soggettivo dei Comuni nella loro qualità congiunta di ente concedente ma anche, e soprattutto, nella loro qualità di soci creditori.

Il patrimonio della Società

L'Azienda è proprietaria di beni immobili il cui costo storico iscritto in bilancio pari a 29.903.063 euro rappresentati da:

Aree urbane	€ 236.180
Aree a parcheggio	€ 165.832
Fondi Commerciali e magazzini	€ 17.554.347
Sede Aziendale	€ 3.247.256
Immobili residenziali in proprietà	€ 7.802.968
Immobilizzazioni in corso	€ 895.235

I ricavi per l'anno 2023 riferiti a tali proprietà ammontano a 866.410 euro circa, con un risultato netto di gestione di 343.843,42 euro.

Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in esercizi precedenti in base a specifiche leggi (speciali, generali o di settore) e in tal caso non si è proceduto a rivalutazioni discrezionali o volontarie, trovando le rivalutazioni effettuate il limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa. Tali rivalutazioni sono state effettuate per categorie omogenee in base al D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009. L'operazione di rivalutazione è stata effettuata sulla base di una perizia di stima commissionata e asseverata. Si attesta, pertanto, che la rivalutazione dei beni non eccede i limiti di valore indicati al comma 3 dell'articolo 11 della legge n. 342/2000, richiamato dall'articolo 15, comma 23, del D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009.

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio (euro)
Terreni e fabbricati	37.393
Attrezzature industriali e commerciali	95.190
Altri beni	0

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Gli incrementi nel costo storico di Terreni e Fabbricati, pari a 37.393 euro, si riferiscono principalmente a lavori di manutenzione straordinaria su immobili di proprietà.

Funzioni tecniche di Recupero, Manutenzione e Nuova costruzione del patrimonio

Lo svolgimento delle funzioni tecniche può contare su risorse derivanti da:

- o Canoni di locazione;
- o Alienazione degli alloggi e fondi di accantonamento;
- o Fondi messi a disposizione dalla Regione Toscana;
- o Fondi messi a disposizione dallo Stato
- o Fondi Comunali.

Di fatto, salvo rari casi eccezionali, le risorse derivanti da canoni di locazione si esauriscono completamente attraverso la realizzazione dei soli interventi di manutenzione ordinaria e pronto intervento.

L'utilizzo delle risorse derivanti dall'alienazione degli alloggi (attività esaurita con l'attuazione dei Piani di vendita approvati con la Legge Regionale n.560/1993) e dei vari fondi di accantonamento, è subordinata al versamento di dette somme presso specifiche contabilità speciali presso la Tesoreria della Banca d'Italia e successiva redazione di Piani Operativi di Reinvestimento (P.O.R.) approvati prima dal LODE e poi dalla Giunta Regionale recanti la localizzazione di dette risorse nei vari Comuni e la loro destinazione (Manutenzione Straordinaria, Recupero, ripristino alloggi e nuova costruzione). L'erogazione delle risorse avviene, a cura della Regione, previa rendicontazione delle spese da parte del soggetto gestore.

Vi sono poi risorse messe a disposizione dalla Regione Toscana od anche dallo Stato, ulteriori rispetto a quelle sopra richiamate, la cui entità, destinazione, ripartizione, rendicontazione ed erogazione viene disciplinata di volta in volta nei rispettivi atti deliberativi e Bandi.

Infine, i Comuni Soci possono, discrezionalmente ed in base alla loro disponibilità, mettere a disposizione risorse in favore della Società per l'effettuazione di interventi che di norma riguardano la manutenzione straordinaria e, più frequentemente, il ripristino degli alloggi sfitti.

L'aumento dei prezzi della fornitura dei materiali da costruzione e conseguentemente anche delle opere finite che ha caratterizzato il biennio 2020/2022 ha continuato ad interessare, sebbene in misura ridotta, anche l'esercizio 2023, confermando quindi la criticità legata alla scarsità delle risorse. Infatti, pur a parità di risorse disponibili, si configura la possibilità di eseguire un minore numero di interventi manutentivi ordinari ed un minore numero di ripristino alloggi.

Nel corso del 2023 la Società ha effettuato una analisi di tutti gli investimenti destinati alla gestione tecnica del Patrimonio ERP, dalla data di costituzione fino al 31 dicembre 2023. Ne è scaturito un quadro piuttosto significativo che appare utile richiamare, seppur sinteticamente, nel presente documento.

L'investimento complessivo ammonta ad **oltre 190 milioni di euro** così suddivisi:

NUOVA COSTRUZIONE E RECUPERO	€ 67.892.273,36
MANUTENZIONE ORDINARIA	€ 59.580.406,09
RIPRISTINO ALLOGGI	€ 33.157.614,14
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	€ 32.140.991,58

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

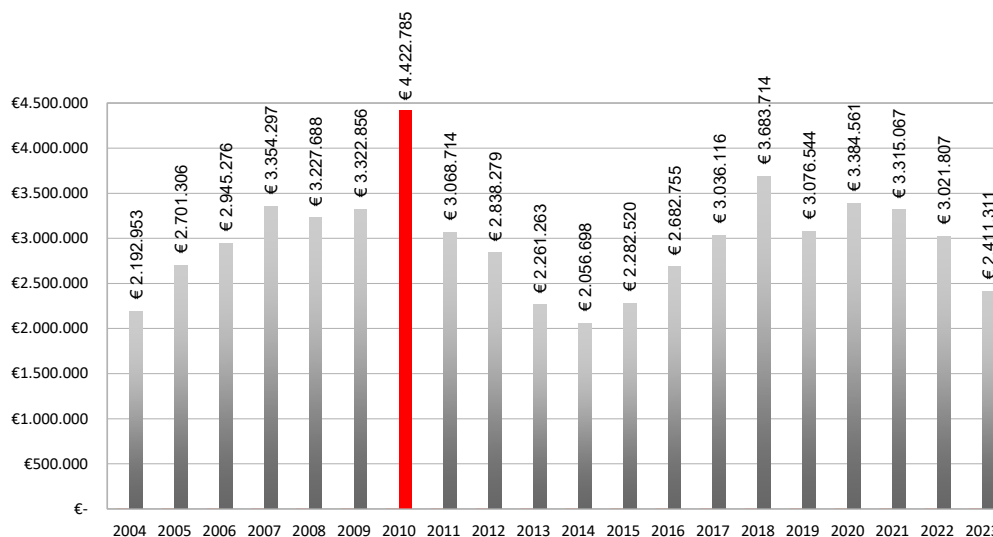
€ 192.771.285,17

Nei paragrafi successivi si esporrà il dettaglio dei suddetti investimenti, per le singole attività tecniche.

Di seguito si darà atto dell'attività tecnica svolta nell'esercizio 2023 nei vari settori con indicazione dell'entità e della provenienza delle risorse utilizzate.

Manutenzione ordinaria e pronto intervento

Gli investimenti dedicati a questo settore nel periodo 2004/2023 ammontano a circa **60 milioni di euro**, così suddivisi:



Al 31 dicembre 2023 le spese per la manutenzione degli edifici a carico della Società ammontano ad euro 2.411.311, comprensivi di spese manutentive direttamente sostenute per l'esecuzione di lavori, per il pagamento di canoni per l'esecuzione di alcuni servizi (manutenzione impianti elevatori, terzo responsabile, sorveglianza impianti, manutenzione presidi antincendio, servizio di vigilanza, servizio di reperibilità) e di quote corrisposte per la manutenzione degli alloggi in condominio.

Di seguito la Tabella riepilogativa del numero di interventi di manutenzione ordinaria e pronto intervento, suddivisi per Comune, ed il costo effettivamente sostenuto nell'esercizio 2023.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Comune	Numero interventi	Importo
BIBBONA	5	5.803,05
CAMPIGLIA MARITTIMA	22	14.580,08
CAMPO ELBA	1	1.156,48
CAPOLIVERI	2	2.979,19
CAPRAIA ISOLA	1	1.338,67
CASTAGNETO CARDUCCI	18	19.440,63
CECINA	161	153.021,00
COLLESALVETTI	46	24.037,31
LIVORNO	2.397	1.578.214,49
MARCIANA	0	0,00
MARCIANA MARINA	2	1.173,54
PIOMBINO	279	293.566,58
PORTO AZZURRO	12	15.641,72
PORTOFERRAIO	60	74.569,38
RIO MARINA	1	153,68
RIO NELL ELBA	5	3.898,39
ROSIGNANO MARITTIMO	110	96.380,93
SAN VINCENZO	0	0,00
SASSETTA	2	456,82
SUVERETO	7	9.962,90
Totale	3.131	2.296.374,84 *

**Il presente dato non comprende i costi relativi ai vari servizi (a titolo esemplificativo la manutenzione degli ascensori, il giardinaggio e la sorveglianza impianti) che sono stati contrattualizzati con modalità diverse (accordi quadro) e con periodicità pluriennale.*

La Società stante la limitatezza delle risorse disponibili e le problematiche di bilancio non ha potuto aumentare ed anzi moderare il numero di interventi manutentivi. Tuttavia tale politica, dettata dalla scarsità delle risorse, considerati anche i noti aumenti nei prezzari di riferimento che a parità di risorse destinate non garantiscono il medesimo numero di interventi, non si ritiene ottimale e sostenibile ai fini di una corretta gestione del patrimonio, in quanto costituisce un livello minimale di manutenzioni non comprimibile e che, se mantenuto nel medio-lungo periodo, potrà comportare un graduale ed eccessivo deperimento dello stato manutentivo del patrimonio.

Per questo motivo si è cominciato ad attuare alcune strategie mirate all'ottimizzazione delle risorse destinate alla Manutenzione Ordinaria.

In primo luogo, per quanto riguarda gli interventi di carattere straordinario per natura o entità economica (quali ad esempio l'adeguamento impiantistico della rete gas condominiale richiesta dal distributore, la messa in sicurezza di parti anche strutturali degli immobili, in seguito ad eventi particolari o semplicemente dettati dalla vetustà del fabbricato, ecc.) di cui si è data evidenza negli scorsi esercizi, a partire dal 2023 sono state stipulate con alcuni Comuni del LODE specifiche Convenzioni con le quali le Amministrazioni si sono fatte carico di tali interventi. In particolare sono state stipulate le seguenti Convenzioni:

- Comune di Livorno - Delibera CC 164/2023 - Autorimesse - € 201.000,00
- Comune di Piombino - Delibera GC 63/2023 - Via di Vittorio - € 113.547,67
- Comune di Collesalveti - Parrana San Giusto - Delibera GC 124-125/2023 - € 18.000,00

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Inoltre, sempre a partire dallo scorso esercizio, come anticipato paragrafi iniziali, si è data attuazione alla previsione dell'art.16, comma 2 del Contratto di servizio per quanto attiene gli interventi di Manutenzione Straordinaria in edifici amministrati da terzi, richiedendone il rimborso alle singole Amministrazioni, per un importo complessivo di € 315.622,37:

Comune	n. Interventi	Importo
Capoliveri	1	8.991,79
Castagneto Carducci	1	14.491,70
Collesalveti	1	5.180,80
Livorno	37	212.509
Piombino	7	35.698,53
Portoferraio	6	36.081,06
Rosignano M.mo	1	767,58
Totale	54	313.721

Manutenzione straordinaria

Gli investimenti dedicati a questo settore nel periodo 2004/2023 ammontano a circa **32 milioni di euro**, così suddivisi:

COMUNE	IMPORTO FINANZIAMENTO	N.° INTERVENTI
LIVORNO	€ 19.687.577,58	96
PORTOFERRAIO	€ 3.929.078,29	10
PIOMBINO	€ 2.370.442,38	13
ROSIGNANO MARITTIMO	€ 772.369,14	5
RIO NELL'ELBA	€ 681.052,48	1
CECINA	€ 624.538,83	6
CASTAGNETO CARDUCCI	€ 546.226,11	2
PORTO AZZURRO	€ 265.203,03	1
RIO MARINA	€ 243.140,85	1
CAMPIGLIA MARITTIMA	€ 228.894,76	2
COLLESALVETTI	€ 205.425,60	1
MARCIANA MARINA	€ 132.601,51	1
VARI	€ 2.454.441,02	1
	€ 32.140.991,58	140

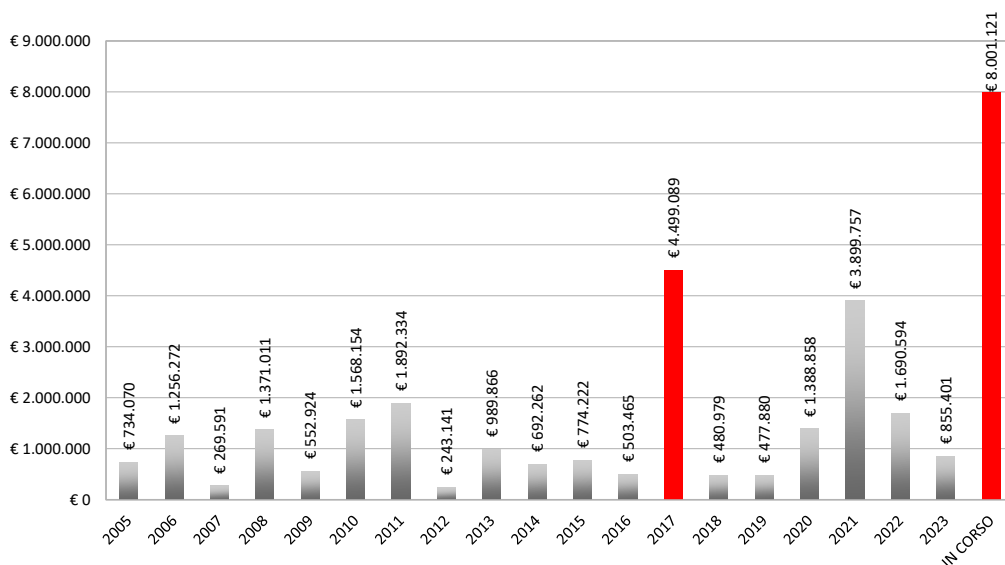
Tale importo è stato suddiviso nelle seguenti annualità (interventi conclusi nell'esercizio):

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

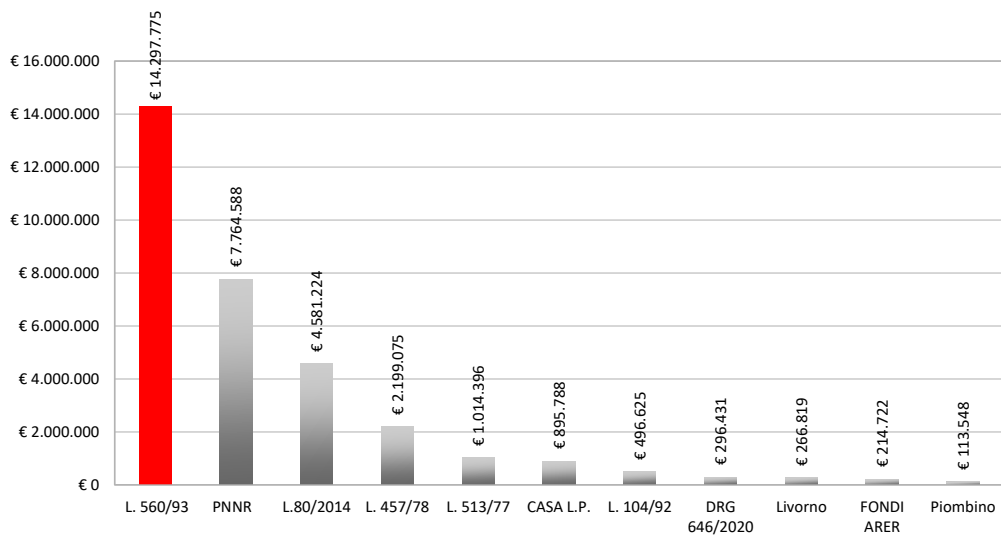
Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.



Si riporta infine il dettaglio delle risorse impiegate per linea di finanziamento:



CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

I dati di cui sopra confermano come la manutenzione straordinaria rappresenti allo stato attuale una delle maggiori criticità che la Società deve gestire in quanto la carenza strutturale di risorse da destinare a questa attività, che ha caratterizzato gli anni scorsi, ha reso di fatto impossibile una programmazione organica degli interventi.

Oltre a tale problematica la grande frammentazione della proprietà che caratterizza il patrimonio, continua a determinare difficoltà di attuazione degli interventi, che hanno condotto nel periodo recente, a non poter giungere all'approvazione dei lavori in sede assembleare. Infatti, anche nei casi in cui la Società dispone della maggioranza dei millesimi, ai fini del voto in assemblea condominiale rappresenta comunque un unico proprietario e spesso le capacità economiche degli altri proprietari (che sono nella maggioranza dei casi ex inquilini) non sono sufficienti a sostenere le ingenti quote a loro carico derivanti dalla ripartizione millesimale delle spese. Vi è quindi in molti casi una oggettiva difficoltà nel giungere alla deliberazione da parte dell'assemblea condominiale.

In occasione della seduta del LODE del 17 aprile 2023 la Società ha presentato un documento nel quale, richiamando nuovamente le criticità legate all'assenza di risorse da dedicare alla Manutenzione Straordinaria, dovuta anche al fallimento dell'operazione *Superbonus*, ha richiesto che tutte le risorse residue di cui sopra (al tempo stimate in circa **9,5 milioni di euro**) venissero destinate a tale finalità. In tale documento la Società profilava anche l'ipotesi, nel perdurare delle attuali condizioni, di non poter continuare a far fronte agli impegni assunti con la sottoscrizione del Contratto di Servizio.

È stato quindi strutturato un gruppo di lavoro composto da 12 dipendenti tecnici, coordinati dal Responsabile del Settore Manutenzione, con il compito di procedere ad uno studio degli edifici gestiti e addivenire alla redazione di un primo elenco di immobili, a loro volta ordinati secondo un livello di priorità decrescente, cui destinare le risorse, già disponibili e da reperire nel breve/medio termine, per l'esecuzione di interventi di Manutenzione Straordinaria.

Sono stati quindi identificati **65 edifici** suddivisi in 9 diversi comuni

Comune	Consistenza edifici (n. alloggi)				Fabbisogno finanziario QTE		
	Edifici	Totale	Comune	Privati	A Carico Comune	A Carico Proprietari	Totale
Livorno	41	1370	1102	268	€ 69.012.834,66	€ 17.714.895,31	€ 86.727.730,01
Cecina	1	26	16	10	€ 1.039.587,35	€ 721.601,48	€ 1.761.188,83
Marciana	1	4	2	2	€ 227.111,03	€ 233.378,35	€ 460.489,38
Marciana M.	1	5	5	0	€ 638.288,03	€ 0,00	€ 638.288,03
Piombino	14	280	245	35	€ 19.146.755,78	€ 3.574.783,99	€ 22.721.539,76
Portoferraio	3	71	57	14	€ 5.219.921,98	€ 1.059.686,58	€ 6.279.608,55
Campiglia M	2	24	19	5	€ 927.322,68	€ 291.430,79	€ 1.218.753,48
Castagneto C.	1	12	12	0	€ 723.128,39	€ 0,00	€ 723.128,39
Rosignano	1	16	16	0	€ 655.444,24	€ 0,00	€ 655.444,24
	65	1808	1474	334	€ 97.590.394,14	€ 23.595.776,50	€ 121.186.170,67

Tale studio è stato trasmesso al Coordinatore del LODE con Prot. 6762 del 23 febbraio 2024.

Le principali criticità risiedono in primo luogo nell'entità del costo dei singoli interventi che corrisponde ad una media per alloggio di € 74.000,00 per gli edifici di Tipo A (struttura portante in muratura e finitura ad intonaco) e di € 54.000,00 per gli edifici di tipo B (struttura portante in C.A. e finitura in mattoni a faccia vista). Ciò è dovuto principalmente a due fattori.

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Il primo è dato dai vincoli della normativa tecnica vigente, in particolar modo dalle disposizioni del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. per quanto attiene gli aspetti energetici. Senza entrare nel merito dei dettagli specifici, tale norma prevede che, ogni qualvolta si intervenga su oltre il 10 per cento della superficie dell'involucro dell'intero edificio (facciate e/o copertura), divenga obbligatorio incrementare l'efficienza energetica dell'intero immobile. Tale incremento, i cui valori sono ad oggi identificati dal Decreto Interministeriale 26/06/2015 denominato "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici", aumenta con l'aumentare della superficie interessata dall'intervento, fino a giungere, in taluni casi, a quello previsto per gli edifici di nuova costruzione.

Tali vincoli rendono necessario, nella maggior parte dei casi, estendere l'intervento manutentivo all'intero involucro dell'edificio (e non solo alle parti maggiormente ammalorate) ed a realizzare opere (quali il cappotto termico e la sostituzione degli infissi) notevolmente più onerose rispetto al mero rifacimento dell'intonaco. Ad aggravare il quadro vi è poi l'aumento dei costi dei materiali avvenuto a partire dal 2020, che ha condotto ad un incremento medio di oltre il 40% e nel caso di alcune particolari tipologie di opere (quali proprio ad esempio il cappotto e gli infissi) anche molto superiore.

Sono state quindi formulate tre diverse ipotesi di intervento che utilizzerebbero le risorse già disponibili, da sottoporre alla valutazione del LODE nella prima seduta utile.

Per quanto riguarda l'Esercizio 2023 si riportano di seguito i dati degli interventi effettuati. Tutti gli interventi avviati negli anni precedenti sono stati conclusi

INTERVENTI FINANZIATI DAL PNRR

Tutti gli interventi approvati con Delibera G.R. n. 595 del 23/05/2022 - Manutenzione Straordinaria del patrimonio derivanti dal, *Fondo Complementare PNRR – PNC - Programma "sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica"* sono iniziati entro il termine del 20/6/2023.

Si riporta di seguito lo stato attuativo:

	Comune	Indirizzo	N. All	Importo	Inizio Lavori	Avanzamento 31/12/23
1	PORTOFERRAIO	VIA PERTINI, 23/29	22	€ 1.245.024,00	15/05/2023	19,76%
2	LIVORNO	VIA PASSAPONTI, 23/29	33	€ 1.219.294,00	06/03/2023	42,79%
3	LIVORNO	VIA AMENDOLA, 43	28	€ 1.644.827,00	13/03/2023	62,11%
4	LIVORNO	VIA PASSAPONTI, 7/13	33	€ 1.219.294,00	01/03/2023	65,60%
5	LIVORNO	VIA PASSAPONTI, 15/21	34	€ 1.219.294,00	07/03/2023	81,66%
6	PIOMBINO	VIA C. PISACANE, 66	17	€ 535.801,00	30/03/2023	26,71%
7	RIO NELL'ELBA	LOC. PADRETERNO, 2,4	8	€ 426.161,00	29/03/2023	100,00%
8	intero ambito Lode	Indirizzi vari	100	€ 3.528.936,00	26/06/2023	4,27%
9	intero ambito Lode	Indirizzi vari	140	€ 2.730.468,00	14/06/2023	0,00%
			415	€ 13.769.099,00		

Per quanto riguarda i 7 interventi di Manutenzione Straordinaria finanziati dal PNC alle parti comuni degli edifici si prevede l'ultimazione dei lavori per tutti entro il primo semestre 2024. Per gli interventi di ripristino alloggi e realizzazione impianti in alloggi locati si prevede la realizzazione del 50% degli interventi entro dicembre 2024 e l'ultimazione di tutte le opere entro dicembre 2025.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Ripristino degli alloggi sfitti

Gli investimenti dedicati a questo settore nel periodo 2004/2023 ammontano a circa **33 milioni di euro**, così suddivisi:

LEGGE FINANZIAMENTO	IMPORTO FINANZIAMENTO
L. 560	€ 13.697.560,00
PNNR	€ 7.198.314,68
DGR 648/20	€ 4.964.783,05
Risorse Comune di Livorno	€ 2.457.914,46
DGR 853/13	€ 1.713.624,56
Misura A	€ 1.631.140,60
L. 80	€ 533.360,17
D.D. 21606	€ 509.581,00
DGR 1065	€ 372.359,34
Risorse Comune di Collesalveti	€ 50.000,00
Risorse Comune di Rosignano Marittimo	€ 28.976,28
Totale	€ 33.157.614,14

L'attività di ripristino degli alloggi sfitti nel corso del 2023 è stata caratterizzata da un complessivo riassetto del settore, sia dal punto di vista organizzativo, che operativo. È stato creato infatti un ufficio dedicato composto da due dipendenti tecnici, cui è stata affidata l'intera attività, dalla ripresa in possesso dell'alloggio, alla sua computazione, direzione lavori e riconsegna al nuovo Assegnatario. Si è altresì provveduto ad una riorganizzazione della strategia di appalto delle opere, integrando lo strumento degli Accordi Quadro con altre procedure di affidamento, sia diretto che tramite procedura negoziata, che hanno consentito di aumentare il numero delle Ditte coinvolte nell'attività. Infine, alle risorse dell'ultima annualità delle DGR 648/2020, si sono aggiunte quelle del Primo Stralcio del POR approvato dal LODE nel mese di maggio, ed in parte anche quelle del PNC, che hanno consentito di avere una sostanziale continuità.

Di seguito si riporta il dettaglio degli interventi di ripristino effettuati nel corso dell'esercizio, raffrontato con quelli dell'esercizio precedente:

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Comune di riferimento	I Trimestre		II Trimestre		III Trimestre		IV Trimestre		TOTALE	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
LIVORNO	17	29	38	27	50	15	27	44	132	115
PIOMBINO	6	5	5	5	2	0	15	2	28	12
ROSIGNANO MARITTIMO	0	4	1	2	1	2	5	0	7	8
CECINA	3	3	1	0	0	0	10	0	14	3
PORTOFERRAIO	0	1	3	0	1	0	3	0	7	1
COLLESALVETTI	0	1	4	0	0	0	0	0	4	1
CAMPGLIA MARITTIMA	0	1	2	0	0	0	0	0	2	1
GASTAGNETO CARDUCCI	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0
SAN VINCENZO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PORTO AZZURRO	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0
RIO	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0
BIBBONA	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0
CAMPO ELBA	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0
CAPOLIVERI	0	0	1	0	1	0	0	0	2	0
SUVERETO	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0
MARCIANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MARCIANA MARINA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SASSETTA	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0
CAPRAIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	26	44	59	34	55	17	63	46	203	141

Recupero e nuova costruzione

Gli investimenti dedicati a questo settore nel periodo 2004/2023 ammontano a circa **68 milioni di euro**, così suddivisi:

COMUNE	IMPORTO FINANZIAMENTO	ALLOGGI
LIVORNO	€ 48.676.852,15	326
PIOMBINO	€ 8.448.980,00	62
CECINA	€ 8.095.295,21	58
PORTOFERRAIO	€ 1.388.394,00	12
GASTAGNETO C.CCI	€ 1.282.752,00	12
Totale	€ 67.892.273,36	470 *

* Di cui 356 ultimati e 114 in corso di progettazione/esecuzione

Le risorse destinate a tale finalità derivano da i seguenti finanziamenti:

LEGGE FINANZIAMENTO	IMPORTO FINANZIAMENTO
DM P/83/05 CDQ II	€ 19.598.747,02
L.560/93	€ 16.820.698,34
MISURA B	€ 11.258.363,00
L.R. 25/2011	€ 8.500.000,00
DPCM 2016	€ 6.985.435,00
MISURA E	€ 1.762.915,00
DPCM 16/07/09	€ 1.500.000,00
COMUNE LIVORNO CDP	€ 1.466.115,00
Totale	€ 67.892.273,36

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Purtroppo, anche nel 2023 non sono stati consegnati alloggi di nuova costruzione o derivanti da ristrutturazioni.

LIVORNO - INTERVENTO EX CASERMA LAMARMORA

La ristrutturazione di parte della Ex Caserma La Marmora, intervento finanziato dalla Regione Toscana con le risorse derivanti dalla cd. "Misura E", consiste nella realizzazione di 10 unità abitative da destinare al "co-housing" e 4 Residenze temporanee. Il cantiere è stato caratterizzato da un andamento discontinuo a causa di limiti organizzativi dell'Impresa. La pandemia di Covid19 ha imposto ripetute ed ulteriori interruzioni che hanno poi procrastinato la fine dei lavori al luglio del 2022. Infine, l'incremento dei prezzi dei materiali ha indotto l'Impresa a sospendere i lavori nel mese di agosto 2022. I lavori sono stati ripresi a dicembre 2022. Al 31 dicembre 2023 l'avanzamento lavori si attesta a circa il 72%.

LIVORNO – INTERVENTO "CHICCAIA"

Per l'intervento la Nuova Costruzione del complesso edilizio in Livorno loc. Shangay "La Chiccaia", l'Amministrazione comunale, con Decisione di Giunta n. 206 del 2 settembre 2022, ha stabilito di chiedere l'autorizzazione a procedere con un appalto suddiviso in due Lotti, in modo da potere utilizzare le eventuali economie ottenute con i ribassi di gara, per integrare le risorse mancanti. Tali autorizzazioni sono pervenute nel corso del 2023.

Con delibera del C.d.A. n. 10 del 27 marzo 2023 è stato approvato il progetto esecutivo per i Lavori di Nuova Costruzione per la realizzazione di 4 edifici per complessivi n. 54 alloggi di E.R.P. nel Comune di Livorno, località Shangay Isolato 417 – Via Bixio, Via Paretti, Via Wanbergher, Via Poerio suddiviso in due stralci.

Con bando di gara (Protocollo CASALP/AOO.001 GE/2023/0013204 del 29/03/2023) è stata indetta per il giorno 02/05/2023 una procedura aperta per l'appalto dei lavori sopra indicati. A seguito dello svolgimento della procedura in data 26/9/2023 è stato sottoscritto il contratto di appalto con l'impresa appaltatrice e i lavori sono stati consegnati con verbale in data 06/11/2023.

LIVORNO – INTERVENTO VIA GIORDANO BRUNO

Per quanto riguarda invece, la nuova costruzione di n. 60 alloggi in Via G. Bruno, a seguito Delibera del Consiglio Comunale n. 100 del 10/5/2023, con Decisione CASA L.P. n. 171 del 5/6/2023 è stata avviata la progettazione esecutiva. Attualmente l'Amministrazione Comunale sta provvedendo all'espletamento delle procedure espropriative ed è in corso la progettazione esecutiva.

ALTRI INTERVENTI

Gli interventi inseriti nel P.O.R. approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 1208 del 7/09/2020 (Collesalveti 33 alloggi, Livorno, Mercato Ortofrutticolo 78 alloggi e Livorno Corea, 16 alloggi) per i quali la Società ha avviato le attività di indagine preliminare e progettazione definitivi, non hanno invece avuto inizio entro il termine previsto dalla normativa (un anno dalla data della Delibera della Giunta Regionale) e pertanto il relativo finanziamento è da considerarsi decaduto. Le risorse corrispondenti ammontano a 18.526.156 euro.

La rilocalizzazione delle suddette risorse è stata destinata in parte alla realizzazione di interventi di ripristino (POR approvato con Delibera G.R. n. 691 del 19/6/2023) mentre la restante somma sarà indirizzata in primo luogo a coprire i maggiori costi degli interventi già in corso, di Via Giordano Bruno e Chiccaia, per circa 5,5 milioni di euro, e per quanto residuo alla realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria.

LIVORNO – INTERVENTO PINQUA

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

L'attuazione dell'intervento finanziato con le risorse del Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) con Decreto Ministeriale dell'Ottobre 2021, relativo alla riqualificazione di due isolati ERP compresi tra la via Tripoli – via Giacomo Puccini – via Luigi Cherubini – viale Risorgimento per un importo complessivo stimato di circa **15 milioni di euro**, originariamente affidata a CASALP, è stata in seguito attribuita direttamente al Comune di Livorno. La Società ha assunto un ruolo di supporto dell'Amministrazione Comunale sia per quanto riguarda gli aspetti tecnico operativi che quelli di raccordo con l'inquilinato. Nel corso del 2023 è stata affidata la progettazione definitiva dell'intervento che si è conclusa alla fine dell'anno.

Gestione amministrativa del patrimonio

L'utenza

I nuclei familiari assegnatari di alloggi ERP, alla data del 31 dicembre 2023, erano 7,749, per un totale di 17,046 utenti. Il 70,68% dei nuclei familiari è collocato nel Comune di Livorno. Di seguito si riportano i dati analitici della tipologia dei nuclei familiari, evidenziando le categorie caratterizzate da profili di maggiore fragilità reddituale.

Tabella 1 – Nuclei familiari ERP per fascia di reddito convenzionale

Categoria reddituale	2023 (%)	2022 (%)
Reddito fino a € 8.000 (F0)	34,20%	32,67%
Reddito da € 8.000 a € 16.000 (F1)	21,91%	21,82%
Reddito da € 16.000 a € 28.000 (F2)	28,29%	28,69%
Reddito oltre € 28.000 (F3)	15,60%	16,82%
Totale	100%	100%

Come noto, l'utenza ERP è, per sua natura, costituita da una fascia di popolazione caratterizzata da significative fragilità di carattere economico-sociale. I dati sopra riportati mostrano come la maggior parte dei nuclei familiari assegnatari sia riconducibile a redditi molto bassi o prossimi allo zero, quindi potenzialmente e fisiologicamente destinati a creare quote non trascurabili di morosità. Significativo è il dato relativo ai nuclei familiari con reddito convenzionale fino a 8.000 euro che rappresentano una quota maggiore dell'utenza rispetto all'esercizio precedente, passando dal 32,67% del totale dei nuclei familiari al 34,20%. In generale i dati mostrano uno scivolamento dell'utenza verso fasce reddituali inferiori, seppur in un periodo di inflazione non trascurabile in cui, già a parità di reddito, si registrerebbe una perdita del potere di acquisto dei nuclei familiari. Il canone ERP medio per l'esercizio 2023 ammonta a 98,64 euro, contro 102,27 euro registrati nell'esercizio precedente.

Per quanto concerne il contrasto alle occupazioni abusive si registra una riduzione importante del numero di alloggi occupati senza alcun titolo che risultano, al termine dell'esercizio, pari a 241 unità, rispetto alle 287 dell'esercizio precedente (e alle 313 del 2021). La riduzione si ritiene principalmente dovuta ad una attività sinergica portata avanti in tal senso dalla Società e dai Comuni. Significativa è stata l'attività posta in essere dal Comune di Livorno nel procedere attivamente con le ordinanze di sgombero.

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

La morosità

Al termine dell'esercizio, i crediti per canoni e servizi accessori iscritti in bilancio al netto del relativo fondo svalutazione crediti, sono pari a 13.536.376 euro, registrando un decremento del loro valore netto di 958.696 euro rispetto all'esercizio precedente. In altre parole, si osserva per tale posta, una riduzione in bilancio del rischio residuo non coperto da fondo svalutazione.

Quest'ultima circostanza, sicuramente positiva, è principalmente dovuta da un lato alla costante attività contrasto alla morosità intrapresa dalla Società e, dall'altro, al fatto che in ottica prudenziale, per effetto degli accantonamenti effettuati nell'esercizio, il fondo svalutazione crediti per canoni e servizi accessori registra un incremento più che proporzionale rispetto alla variazione in aumento del valore nominale dei crediti per canoni e servizi accessori.

2 - Valore in bilancio dei Crediti per canoni e servizi accessori

Data di riferimento	Crediti per canoni e servizi accessori	Fondo svalutazione crediti (FSC)	Crediti per canoni e servizi accessori al netto del FSC	Variazione	Copertura percentuale FSC
31/12/2019	30.303.465	(15.231.377)	15.072.088	1.158.456	50,3%
31/12/2020	31.503.810	(15.790.471)	15.713.339	641.251	50,1%
31/12/2021	32.959.754	(17.512.947)	15.446.807	(266.532)	53,1%
31/12/2022	33.998.670	(19.503.599)	14.495.071	(951.736)	57,4%
31/12/2023	35.082.109	(21.545.734)	13.536.376	(958.696)	61,4%

Come meglio specificato nella nota integrativa al bilancio, l'adeguamento al valore di presumibile realizzo dei crediti per canoni e servizi accessori è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

L'accantonamento al suddetto fondo ammonta per l'esercizio 2023 a complessivi 2.043.033 euro ed è stato calcolato secondo il metodo storicamente utilizzato dalla Società. Quest'ultimo prevede la determinazione dell'accantonamento applicando una percentuale alle somme bollettate agli utenti nel periodo di riferimento. La percentuale da applicare, pari al 10,39% (11,62% nel 2022), è stata quindi determinata calcolando la percentuale di morosità residua, alla data di riferimento, sulle somme bollettate il nono esercizio precedente.

È opportuno evidenziare che, in aggiunta al metodo sopra descritto, si è deciso di utilizzare, in ottica prudenziale, un criterio ad hoc, per la copertura mediante accantonamento a fondo svalutazione crediti delle somme bollettate a titolo di interessi attivi per ritardato pagamento. È stato quindi accantona una ulteriore somma pari all'ammontare dell'interesse attivo contabilizzato nell'esercizio e non ancora incassato.

3 - Movimentazione fondo svalutazione crediti per canoni e servizi accessori

Descrizione	2023
Saldo all'inizio dell'esercizio	19.503.599
Utilizzo/rettifiche nell'esercizio	(24.388)
Riclassifica da FSC per servizi a rimborso	23.490
Accantonamento dell'esercizio	2.043.033
Saldo al termine dell'esercizio	21.545.734

Come risultato, in parte dell'attività di analisi interna ed in parte di quella dei legali che collaborano con la Società nelle attività di recupero crediti, nell'esercizio 2023 sono state contabilizzate perdite su crediti per 446.309 euro, parzialmente compensate dall'utilizzo dell'apposito fondo svalutazione per 24.388 euro. In ottica prudenziale, ed in continuità con l'esercizio precedente, si è proceduto all'utilizzazione del fondo svalutazione

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

crediti, non per l'intero ammontare delle perdite su crediti registrate, ma proporzionalmente sulla base della percentuale di accantonamento appostata in bilancio nell'anno di maturazione del credito.

Secondo quanto previsto dall'art. 30 c.1 della Legge Regionale 2/2019, il concetto di morosità si configura con il mancato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie dopo trenta giorni dalla scadenza del termine previsto per il pagamento. Si riporta quindi la tabella che rappresenta i crediti per canoni di locazione e servizi accessori alla data del 31/12/2023, con esclusione delle somme relative alle emissioni di dicembre 2023, in quanto relative a bollette il cui termine di pagamento, alla fine dell'esercizio, non è scaduto da oltre 30 giorni. Poiché i dati riportati nella tabella sottostante hanno natura extra-contabile, l'importo totale pari a 35.060.088 euro, non coincide perfettamente con l'importo dei Crediti per canoni e servizi accessori riportato in bilancio. Nella nota integrativa al bilancio d'esercizio è riportato il dettaglio di riconciliazione tra i due dati.

4 - Morosità al 31/12/2023 (emissioni fino a nov-2023)

Anno	Monte canoni e servizi	Morosità al 31/12 (euro)	Morosità al 31/12 (%)	Morosità al 31/12/2023 (euro)	Morosità al 31/12/2023 (%)
fino al 2010				5.714.878	
2011	15.965.985	2.923.819	18,31%	1.126.051	7,05%
2012	16.330.622	3.495.388	21,40%	1.432.095	8,77%
2013	15.404.068	3.573.846	23,20%	1.548.195	10,05%
2014	15.606.308	3.700.520	23,71%	1.704.212	10,92%
2015	14.941.258	3.734.280	24,99%	1.551.821	10,39%
2016	17.499.723	4.577.323	26,16%	2.214.644	12,66%
2017	17.413.940	4.012.841	23,04%	2.066.812	11,87%
2018	18.200.750	5.532.185	30,40%	3.426.730	18,83%
2019	17.724.819	4.889.563	27,59%	2.951.025	16,65%
2020	16.090.838	4.133.542	25,69%	2.427.172	15,08%
2021	16.198.901	4.047.264	24,98%	2.397.788	14,80%
2022	17.219.948	4.368.015	25,37%	2.888.368	16,77%
2023	16.222.774			3.610.296	22,25%
Totale				35.060.088	

Come noto, la Società sconta alti livelli di morosità in relazione ai crediti per canoni di locazione e servizi accessori, ovvero quelli derivanti dalla bollettazione effettuata nei confronti dei conduttori degli immobili ERP, ed in via residuale non ERP. In linea generale è opportuno sottolineare che il settore ERP è strutturalmente caratterizzato da alti tassi di morosità, in quanto la clientela di riferimento si sostanzia nelle fasce socialmente ed economicamente più deboli della popolazione. La posta contabile in oggetto è storicamente un elemento di elevata criticità per la Società. Per questo, come dettagliato precedentemente, l'accantonamento al fondo svalutazione crediti è un elemento fondamentale e funzionale alla copertura e gestione del rischio di inesigibilità intrinseco in questa posta patrimoniale.

L'applicazione del criterio di determinazione dell'accantonamento, in continuità con gli esercizi precedenti, unitamente all'accantonamento ulteriore ed aggiuntivo effettuato per la copertura delle somme emesse a titolo di interessi attivi sulle morosità, ha consentito una riduzione dei Crediti per canoni e servizi accessori, rispetto all'esercizio precedente, pari a 958.696 euro.

L'analisi dei dati storici relativi alla morosità mostra che la parte più difficilmente abbattibile e contrastabile del fenomeno è attribuibile alle famiglie che appartengono alle fasce di reddito più basse (individuate nei nuclei familiari con un reddito convenzionale inferiore a 8.000 euro). Questi nuclei familiari rappresentano storicamente la maggioranza relativa dell'utenza ERP e la maggioranza assoluta in termini di utenti ERP attivi morosi.

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

La Società provvede ad inviare periodicamente ai Comuni Soci, come previsto dal contratto di servizio all'art. 10, l'elenco degli utenti morosi al fine di consentire l'individuazione degli 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. Inoltre, per meglio regolare il procedimento di avvio delle decadenze, a partire dal 2019, è stato adottato un Accordo Operativo tra alcuni Comuni e la Società. L'Accordo prevede una ordinata suddivisione dei compiti tra Società e Comuni, comunque nell'ottica di un'azione congiunta, al fine di regolare ed efficientare l'attività istruttoria necessaria per l'avvio dei procedimenti di decadenza di cui si dirà meglio nel proseguo del documento.

La morosità si distingue in due principali tipologie legate alle cause che determinano il mancato pagamento da parte dell'utente: morosità incolpevole e morosità sociale. Mentre la prima tipologia è specificamente normata dalla Legge della Regione Toscana n.2/2019, la seconda, cosiddetta "morosità sociale", ad oggi non trova riscontro in nessuna delle normative che regolamentano l'Edilizia Residenziale Pubblica, pur rappresentando una delle principali criticità del settore.

La morosità incolpevole è quella derivante da una delle cause elencate dall'art.14 comma 3 della L.R. 2/2019. Dalla formulazione della norma, si ravvisa che la stessa voglia riferirsi a situazioni insorgenti, e costituire una forma di tutela per i nuclei assegnatari che si trovino ad affrontare un periodo di fragilità socioeconomica che potrebbe diventare irreversibile, qualora sopravvenisse anche la decadenza dall'alloggio ERP. La morosità rientrante in questa casistica non può infatti rappresentare causa di decadenza dall'assegnazione.

Con il termine morosità sociale, pur non essendo quest'ultima richiamata in alcuna norma, si intende quella riferibile a quei nuclei familiari in situazioni di gravissimo disagio economico. Convenzionalmente ci si riferisce 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 da loro dovute per canone di locazione e servizi condominiali che, in alcuni casi, possono essere di molto superiori al canone di locazione stesso.

Tali situazioni spesso sono stabili nel tempo e comportano morosità strutturali, con scarsa o nulla probabilità di recupero, che gravano in maniera rilevante e continuativo sui bilanci delle Società. Nel sistema ERP, a cui si accede attraverso bandi pubblici che privilegiano, nell'attribuzione dei punteggi, i redditi più bassi, le situazioni descritte sono tutt'altro che rare e costituiscono una criticità per la stabilità economica e finanziaria della gestione del servizio. Appare evidente che gli importi richiesti a soggetti completamente privi di reddito, di qualunque entità essi siano, si trasformino automaticamente in morosità, la cui probabilità di recupero è pressoché nulla, che tende anche ad auto incrementarsi per effetto dell'applicazione delle penali e degli interessi previsti dalla normativa. Nelle situazioni di maggiore disagio può risultare addirittura antieconomico attivare procedure per il recupero coattivo del credito verso nuclei familiari del tutto incapienti.

Per dare un dato rappresentativo del fenomeno si evidenzia che, al 31/12/2023, il 65,29% della morosità relativa ad alloggi attivi di ERP è afferente a nuclei familiari il cui reddito convenzionale è inferiore a 8.000 euro annui, mentre il 33,34 % è riconducibile a nuclei familiari con reddito pari a zero.

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 e di difficilissimo recupero che grava sui bilanci del soggetto gestore.

Non essendo ipotizzabile un ulteriore prelievo a carico delle risorse provenienti dai canoni di locazione in quanto 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 Pubblica Amministrazione che assuma a suo

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

carico l'onere sociale di supportare questa fascia di utenza economicamente fragile. Fino ad oggi, solo il Comune di Livorno ha strutturato una modalità operativa per il calcolo delle suddette quote, conducendo al riconoscimento a favore della Società di somme significative che, tuttavia, coprono solo una parte dell'esposizione generata dal cosiddetto fenomeno della "morosità sociale" il quale, al contrario, rappresenta una delle maggiori componenti della morosità complessiva. La maggior parte degli altri Comuni non provvede al riconoscimento di alcuna somma a copertura della cosiddetta "morosità sociale", salvo alcune eccezioni.

Nel corso del 2023 il comune di Livorno, con criteri precedentemente stabiliti, ha deliberato di riconoscere alla Società 250.682 euro relativamente al mancato pagamento dei canoni 2022 da parte di questa particolare categoria di debitori e, 72.325 euro, afferenti al mancato pagamento dei canoni relativi all'anno 2007.

Inoltre, anche altri Comuni hanno riconosciuto alla Società delle somme a titolo di "morosità Sociale":

- Castagneto Carducci per complessivi €. 6.089;
- Rosignano Marittimo per complessivi €. 20.000;
- Collesalveti €. 6.483.

Pur non essendo disciplinato dalla Legge Regionale di riferimento (L.R.T. n. 2/2019), il concetto della cosiddetta Morosità Sociale, viene menzionato dal Contratto di Servizio all'art. 10 comma 5 laddove si prevede che *"i Comuni assicurano all'Azienda interventi finanziari pari all'entità dei canoni e degli oneri accessori dovuti e non pagati da parte dei soggetti che rientrano in casi, accertati e documentati, di gravissimo disagio sociale meritevole dell'intervento pubblico di sostegno assistenziale"*. Come accennato nei paragrafi precedenti, la Società ha formalmente proposto ai Comuni Soci di intervenire in tal senso stanziando annualmente delle risorse a copertura delle cosiddette morosità sociali, auspicabilmente definendo un criterio condiviso in ambito LODE.

In questo senso il LODE, nella seduta del 7 dicembre 2023 ha gettato importanti fondamenta, in quanto ha assunto un atto di impegno affinché i singoli Comuni adeguino, a partire dall'annualità 2024 i rispettivi strumenti di programmazione finanziaria alla previsione del Contratto di Servizio (art. 10, comma 5), avviando inoltre un confronto in ambito LODE, per addivenire possibilmente ad un criterio unitario per la definizione dei casi di morosità sociali. L'atto di impegno del LODE, ci si auspica, darà i propri riflessi a partire dall'annualità 2024 ed ancora di più si valuta nel 2025. Rispetto a questo, sarà fondamentale che i singoli Comuni diano declinazione concreta all'impegno assunto.

Completamente diverso il caso della morosità cosiddetta "colpevole" in quanto riferita ad utenti economicamente in grado di sostenere il pagamento degli importi dovuti. In tali casi resta assolutamente ferma volontà della Società di proseguire con l'attività straordinaria e ordinaria di contrasto al fenomeno, continuando ad agire con il monitoraggio/sollecito e affidamento a legali esterni per il recupero forzoso delle posizioni creditorie, intraprendendo altresì, parallelamente, l'introduzione di nuove soluzioni maggiormente standardizzate ed informatizzate. Nell'esercizio 2023 si è confermata l'adeguatezza degli strumenti operativi già utilizzati dalla Società per il recupero dei crediti (ingiunzioni fiscali, decreti ingiuntivi, piani di rientro secondo i parametri deliberati dall'organo amministrativo, accordi operativi decadenze, costituzioni in mora interrutture dei termini di prescrizione). Le attività di recupero svolte nell'esercizio, sono state dettagliatamente riportate nei Report trimestrali prodotti dalla Società. Nel periodo sono state complessivamente affidate ulteriori n. 180 posizioni di recupero relative all'ERP mediante lo strumento dell'ingiunzione fiscale e n. 84 posizioni di recupero relative a crediti non ERP mediante lo strumento del decreto ingiuntivo.

L'attività di affidamento ai legali, oltre a consentire il recupero di parte delle somme dovute, è anche funzionale all'analisi di esigibilità delle posizioni creditorie presenti in bilancio. Dal punto di vista dell'analisi del credito, in

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

linea generale l'affidamento dell'azione di recupero consente di classificare il credito come esigibile o con possibilità di recupero oppure come inesigibile laddove il legale incaricato, una volta espletate le necessarie ricerche e le opportune azioni di recupero forzoso, dichiara tramite relazione di inesigibilità, che il credito è da considerarsi inesigibile.

Nell'esercizio 2023 complessivamente gli incassi relativi a canoni e servizi accessori maturati negli esercizi precedenti ammontano a 3.496.429 euro (nel 2022 ammontavano a 2.845.444 euro) mostrando un risultato incoraggiante a fronte delle attività di recupero crediti svolte, con particolare riferimento alle ingiunzioni fiscali, decreti ingiuntivi e attività nell'ambito degli Accordi Operativi per le Decadenze.

Le azioni di recupero del credito attuate dalla Società, pur fondamentali e imprescindibili, si dimostrano solo parzialmente efficaci nella repressione del fenomeno in assenza di un esercizio congiunto tra azioni di recupero attuate dalla Società e l'avvio da parte dei Comuni in maniera massiva e sistematica dei procedimenti di decadenza, previsti dall'art 30 comma 2 della LRT n. 2/2019, e la successiva esecuzione della liberazione degli alloggi. Quest'ultimo passaggio può esercitare un effetto apprezzabile nella mitigazione del fenomeno e rendere più credibile l'azione di recupero avviata dalla Società. Nell'esercizio 2023 questa sinergia ha prodotto risultati apprezzabili, seppur non possano ancora essere considerati sufficienti.

La dichiarazione di decadenza rappresenta un provvedimento di deterrenza necessario verso quelle morosità, generate da nuclei familiari con redditi capienti rispetto ai canoni e servizi accessori richiesti, e risulta di fondamentale importanza per dare credibilità a qualsiasi azione di recupero intrapresa dalla Società. Il moroso abituale, in molti casi paga soltanto quando l'azione di recupero riesce ad aggredire i suoi beni e limitatamente agli importi aggrediti. Per ottenere ulteriori pagamenti è spesso necessario avviare una nuova azione di recupero del credito con aggravio di costi. Un approccio diverso da parte dell'utente potrebbe essere sicuramente ottenuto qualora lo stesso avesse la certezza che il mancato pagamento, in assenza di situazioni esimenti, comportasse la decadenza e lo sgombero effettivo dell'alloggio.

Significativo è stato l'incremento avvenuto nell'esercizio 2023, sia in ordine alle posizioni trattate che rispetto al numero dei Comuni coinvolti, delle attività svolte nell'ambito dell'*Accordo Operativo per la gestione dei procedimenti di decadenza dall'assegnazione degli alloggi ERP per morosità ultrasemestrale*, stipulato nel 2019 con il Comune di Livorno e successivamente con altri otto Comuni.

Al termine dell'esercizio 2023 il totale dei nuclei familiari trattati era di 364 (di cui n. 233 nel Comune di Livorno ed i restanti n. 131 nel territorio della provincia). Nell'esercizio 2023 l'attività è stata intensificata sul territorio provinciale e si è concretizzata nell'avvio di attività istruttorie relativamente all'Accordo Operativo per 131 nuclei familiari morosi (di cui n. 50 nel Comune di Livorno ed i restanti n. 81 nel territorio provinciale), una parte delle quali si sono tramutate in richieste di avvio del procedimento di decadenza inviato ai Comuni. Nel medesimo periodo è stata inoltre svolta una ricognizione sul rispetto dei piani di rientro stipulati dai soggetti decadenti dalla data di avvio del Protocollo siglato con i Comuni aderenti: su 124 piani di rientro in essere, 53 risultano adempiti mentre i residui piani non sono stati rispettati. Su questi ultimi saranno attivate le azioni conseguenti, graduate secondo la gravità dell'inadempimento.

La trattazione delle posizioni debitorie nell'ambito dell'Accordo Operativo ha avuto complessivamente un riscontro positivo in termini di risorse incassate, sia per le posizioni che si risolvono in via bonaria con stipula immediata di piani di rientro o saldi (rari a dire il vero), sia per quelle per le quali il Comune avvia il procedimento di decadenza e dalle quali emerge la stipula di ulteriori piani di rientro e saldi del debito. Di seguito si riporta un resoconto delle somme incassate in conseguenza di questa attività.

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

5 - Incassi derivanti da Accordo Operativo per decadenze

Gruppo DEC	Nuclei Familiari coinvolti	Data invio diffide	Data chiusura istruttoria	Morosità alla selezione della tranche	Incassi totali	Incassi 2023	Incassi 2022	Incassi 2021	Incassi 2020	Incassi 2019
DEC.LI.1.2019.1S19	50	12-2019	1-2020	1.473.574	413.798	79.811	91.170	68.134	118.415	56.268
DEC.LI.2.2020.1S19	50	2-2020	10-2020	855.146	252.807	70.292	60.663	69.823	52.029	ND
DEC.LI.3.2021.1S20	33	1-2021	10-2022	572.811	105.581	43.453	38.985	23.143	ND	ND
DEC.PIOM.1.2021.1S21	50	7-2021	3-2022	639.114	65.351	22.577	27.380	15.394	ND	ND
DEC.LI.4.2022.1S22	50	11-2022	3-2023	899.780	120.813	84.784	36.029	ND	ND	ND
DEC.COLLE.1.2023.1S22	7	3-2023	4-2023	111.948	31.572	31.572	ND	ND	ND	ND
DEC.PIOM.2.2023.2S22	50	3-2023	7-2023	369.172	44.534	44.534	ND	ND	ND	ND
DEC.LI.5.2023.2S22	50	6-2023	10-2023	541.142	83.311	83.311	ND	ND	ND	ND
DEC.ROSI.1.2023.2S22	24	8-2023	11-2023	192.592	9.805	9.805	ND	ND	ND	ND
DEC.PORTOF.1.2023.1S2023	34	1-2024	in corso		0	ND	ND	ND	ND	ND
Totale	398			5.655.278	1.127.572	470.140	254.227	176.494	170.444	56.268

Infine, si evidenzia che la Società nel corso dell'esercizio ha deciso di indirizzare la propria strategia di riscossione verso un ulteriore strumento, maggiormente standardizzato e quindi potenzialmente in grado di permettere l'avvio massivo di azioni di recupero. In particolare è stato intrapreso il percorso per il riconoscimento della legittimazione all'utilizzo dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione per il recupero dei crediti. A marzo 2023 la Società ha richiesto al MEF - Dipartimento delle Finanze - l'autorizzazione alla riscossione dei propri crediti a mezzo ruolo. Nel settembre 2023 è stato pubblicato in Gazzetta ufficiale il decreto di autorizzazione. Successivamente è iniziata la fase di censimento della Società da parte dell'Agenzia di Riscossione, completata ad inizio 2024 con l'attribuzione del codice "Ente Creditore" e la registrazione dei soggetti autorizzati ad operare, nonché della tipizzazione delle voci di entrata da riscuotere.

Attualmente la Società sta affrontando internamente gli aspetti informatici, che consentiranno la gestione dei flussi di dati tra Casalp ed Agenzia di Riscossione in modo necessariamente strutturato, curando altresì gli aspetti propedeutici alla corretta gestione di tale attività. A tal fine è stata individuata una soluzione informatica ad hoc, attualmente in corso di implementazione.

ALTRE INFORMAZIONI

Agenzia per l'affitto

La Società ha proseguito l'attività volta alla dismissione degli alloggi compresi nel progetto Agenzia Affitto.

Il graduale abbandono del progetto è da ritenersi un elemento migliorativo dal punto di vista economico-finanziario, in quanto la Società corrisponde per ogni alloggio un canone passivo al proprietario e bolletta canoni attivi ai conduttori. Tuttavia, mentre il flusso finanziario in uscita per canoni passivi è certo, quello in entrata è caratterizzato da alti tassi di morosità rendendo pertanto il saldo economico e finanziario strutturalmente negativo per la Società. È necessario sottolineare che, considerando i costi per spese legali e i costi da corrispondere al locatore alla riconsegna degli alloggi, si è stimato che siano necessari circa 12 mesi dopo il rilascio di ogni unità, affinché per la Società si concretizzi il beneficio finanziario dovuto alla singola dismissione.

Nell'anno 2023 sono stati restituite alla proprietà n. 10 unità immobiliari (dopo le 5 restituite nel 2022), con conseguente corresponsione alla proprietà di somme richieste per le contestate condizioni manutentive in cui versavano gli alloggi riconsegnati. La Società ha inoltre continuato nella disdetta progressiva degli ulteriori

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

rapporti locativi in essere, allo scopo di giungere alla riconsegna di altri appartamenti nell'anno 2024. Le attività propedeutiche alla riconsegna di ulteriori alloggi stanno proseguendo con costanza.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Ambiente

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la Società è stata dichiarata colpevole in via definitiva, né sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

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"*.

Con deliberazione del 27 febbraio 2024 l'Assemblea dei Soci ha approvato la proposta di modifica e aggiornamento per l'atto di indirizzo sulle Spese di Funzionamento per l'anno 2023, come dettagliata nel Pre-consuntivo 2023, lasciando invece invariato l'atto di indirizzo relativo al Piano Occupazionale, in considerazione del fatto che, l'ultimo indicatore in materia, approvato dall'Assemblea in data 6 maggio 2021, prevede già dei meccanismi di attualizzazione dei valori rispetto a quelli originariamente fissati.

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.

Dall'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
esercizio 2013	€ 2.449.969

per una media quindi annuale di 2.671.944 euro alla quale, aggiunti gli incrementi derivanti dalle citate dinamiche contrattuali, che ammontano ad 359.249 euro, determinano un importo pari ad 3.031.193 euro che

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

viene assunto come riferimento nella valutazione della riduzione delle spese di personale.

Le spese del personale, Punto 9) Voce B dei Costi della produzione, al netto degli oneri per rinnovi contrattuali, ammontano per il 2023 ad euro 2.419.078 e quindi rispettose del limite suddetto.

Durante l'esercizio 2023 si è resa necessaria la correzione, ai sensi di quanto previsto dal principio contabile OIC 29, della mancata contabilizzazione dei ratei ferie dei dipendenti relativi agli esercizi precedenti. Ai sensi del suddetto Principio si è pertanto provveduto a sanare tale posizione rideterminando i saldi di apertura delle poste patrimoniali interessate. Maggiori dettagli sono riportati nella nota integrativa al bilancio a cui si fa espresso rimando.

Nel corso del 2023 l'Azienda ha attuato le seguenti politiche del personale:

1. dal 02/01/2023 assunzione a tempo indeterminato di n. 1 dipendente di Area B, Livello B3 CCNL Feder-casa – Indirizzo Tecnico, destinato al Servizio Manutenzione Ordinaria, a copertura del posto che si è reso vacante, a far data dal 01/06/2022, a seguito delle dimissioni rassegnate da un dipendente con la qualifica di geometra;
2. dal 12/06/2023 assunzione a tempo determinato di n. 1 dipendente di Area B, Livello B3 CCNL Feder-casa – Indirizzo Contabile, destinato al Servizio Condomini, al fine di adeguarne la dotazione organica a seguito delle dimissioni rassegnate da una dipendente dell'ufficio a far data dal 6/09/2022.

Si segnala, inoltre, che a far data dal 05/03/2024 è stato assunto un dipendente di Area B, Livello B3 CCNL Feder-casa – Indirizzo Tecnico, al fine di rafforzare la dotazione organica del settore tecnico, con particolare riferimento all'attività manutentiva e di ripristino degli alloggi sfitti, allo scopo di mantenere i livelli di risultato raggiunti nel 2023.

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.

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*

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della società".

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

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

Dati di riferimento: (866.410 euro+ 85.010euro) / 12.670.515 euro = **7,51 %**

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"*.

L'Assemblea dei Soci in data 6 maggio 2021, pur mantenendo la stessa impostazione delle annualità precedenti, ha approvato l'Atto di Indirizzo in materia di obiettivi specifici sul complesso delle spese di funzionamento per l'esercizio 2021. Per l'esercizio 2022, nelle more della determinazione ed approvazione da parte del LODE di nuovi indicatori, è stato considerato ancora applicabile quello relativo al 2021, in quanto ultimo atto di indirizzo formalmente approvato e quindi ritenuto sempre idoneo.

In considerazione dei cambiamenti intervenuti nella struttura dei costi, dal momento dell'elaborazione dell'atto di indirizzo, a causa di elementi sia di natura interna che macroeconomici, e della necessità di orientare alcune scelte di gestione nell'ottica di perseguimento del pareggio di bilancio la Società ha ritenuto opportuno proporre degli adeguamenti all'indicatore sulle Spese di funzionamento. L'Assemblea ha deliberato di approvare la proposta nella adunanza del 27 febbraio 2024.

Di seguito si esplicitano le componenti che contribuiscono al calcolo.

Indicatore delle Spese di funzionamento: Spese di Funzionamento / Costo di Produzione

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Indicatore spese di funzionamento		2023
Numeratore:		
B6 - Costi per materie prime, sussidiarie e di consumo	(+)	15.597
B7 - Costi per servizi	(+)	5.011.179
Spese di manutenzione degli edifici	(-)	(2.417.529)
Spese per interventi edilizi	(-)	(287.057)
Costi per servizi condominiali alloggi sfitti	(-)	(173.321)
Canone concessorio su immobili dei Comuni	(-)	(841.239)
B8 - Costi per godimento beni di terzi	(+)	136.620
B9 - Costi per il personale	(+)	2.419.078
Quote associative (presenti in B14)	(+)	35.796
Interessi e spese bancarie	(+)	387.150
Interessi e spese bancarie	(-)	(387.150)
Totale numeratore (a)		3.899.122
Denominatore		
Totale B Costi della produzione	(+)	12.435.475
B10 Ammortamenti e svalutazioni	(-)	(2.867.769)
Canone concessorio su immobili dei Comuni	(-)	(841.239)
Costi per servizi condominiali alloggi sfitti	(-)	(173.321)
Totale denominatore (b)		8.553.145

Atto di indirizzo spese di funzionamento	2023
Spese di funzionamento (a)	3.899.122
Totale dei costi della produzione (b)	8.553.145
Indice ex art 19 D. Lgs. 175/2016 "spese funzionamento" (a/b)	45,59%
Valore soglia	48,44%

Risulta pertanto rispettato l'obiettivo 2023.

Rinvio dell'Assemblea per l'approvazione del Bilancio Rif. art. 2364, comma 2, C.c.

La società è ricorsa alla possibilità di fruire del maggior termine di 180 giorni per la convocazione dell'Assemblea dei soci chiamata ad approvare il Bilancio d'esercizio, sussistendo particolari esigenze di seguito dettagliate.

Sulla base delle linee di mandato conferite dall'Assemblea al Consiglio di Amministrazione, con specifico riferimento "all'avvio di un'attività di analisi straordinaria della situazione creditoria da svolgersi in collaborazione con gli organi di controllo" e agli "aspetti economico-finanziari connessi alla perdita evidenziata nel Bilancio di esercizio" gli uffici competenti hanno svolto, di concerto con la Società di Revisione, di recente nomina, delle approfondite attività di controllo sulle risultanze contabili e di verifica sulla applicazione di alcuni criteri di valutazione. Ciò ha comportato l'impiego di notevoli risorse in termini di tempo ed energie, incidendo sullo svolgimento delle attività di redazione del bilancio d'esercizio, provocandone lo slittamento della sua conclusione. Si è ritenuto tuttavia opportuno e nel maggior interesse dei Comuni soci, al fine di apportare elementi migliorativi in ordine al contenuto del bilancio, attendere l'esito delle analisi e recepirne i risultati già nel bilancio d'esercizio 2023.

Tali verifiche hanno infatti portato, a valere sul bilancio d'esercizio 2023, ad un adeguamento dell'applicazione del criterio del costo ammortizzato (ai sensi del Principio Contabile OIC 15 pp. 32 e ss.) ai Crediti per servizi

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

a rimborso ed alla correzione di alcuni errori contabili ai sensi di quanto disposto dal principio contabile OIC 29, così come meglio dettagliato nel presente documento e nella nota integrativa al bilancio d'esercizio.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

L'esercizio in chiusura ha visto il ritorno della Società all'equilibrio economico dopo un biennio complicato da punto di vista reddituale. La riduzione del canone concessorio, il contenimento dei costi (anche per manutenzioni ordinarie) e, nondimeno, il riesame condotto sulle modalità di applicazione del contratto di Servizio che ha permesso di riconsiderare alcuni elementi rispetto al precedente assetto, hanno generato un positivo impatto, sull'andamento della gestione presente e, ancor di più, ci si attende, lo faranno su quella futura.

Tuttavia, permangono degli elementi di forte criticità sotto l'aspetto sostanziale. L'equilibrio reddituale, seppur essenziale, non esaurisce le grandi difficoltà che la Società sta affrontando e dovrà affrontare. La specificità del presente documento non può esimerci dal sottolineare le conseguenze pesantemente negative che l'assenza di risorse in primo luogo nazionali sta causando sull'intero sistema dell'ERP. L'impossibilità di sviluppare programmi di natura poliennale costringe gli enti gestori a risposte emergenziali, non sempre tempestive ed efficaci, comunque prive di una visione di medio-lungo periodo collegata alla necessaria innovazione tecnologica e industriale.

La politica di contenimento dei costi per manutenzione ordinaria e pronto intervento, dettata dalla limitatezza delle risorse, non può ritenersi sostenibile ai fini di una corretta gestione del patrimonio, in quanto si sostanzia in un livello minimale di manutenzione se paragonato con l'ampiezza e la vetustà del patrimonio, non ulteriormente comprimibile e che, se mantenuto nel medio lungo periodo, comporterà un graduale ed ulteriore deperimento dello stato di conservazione dello stesso.

Lo stato di degrado degli edifici ERP rappresenta attualmente la criticità maggiore che la Società sta affrontando nell'espletamento dei compiti affidatigli dal Contratto di Servizio, in qualità di Soggetto Gestore. La presentazione al LODE dell'Analisi del fabbisogno di Manutenzione Straordinaria avvenuta a febbraio 2024, rappresenta un importante strumento per le decisioni che il LODE vorrà assumere nel breve termine per la localizzazione delle risorse. Lo sforzo sinergico tra Soggetto Gestore e Comuni Soci dovrà, nel prossimo futuro, concentrarsi nell'affrontare con decisione tale problematica. Anche per questo settore appare necessario un intervento normativo che consenta di alleviare i costi prevedibili necessari per ottemperare alle complesse regole vigenti, soprattutto nel caso di condomini con presenza di proprietari privati, in massima parte a basso reddito.

Ulteriore criticità da segnalare è quella relativa alla limitatezza di risorse destinate ad interventi di Nuova costruzione nel breve/medio periodo. Ad eccezione infatti dei finanziamenti dedicati agli interventi di Livorno, Via Bruno e Chiccaia, per un totale di 114 alloggi, rispettivamente in fase di progettazione esecutiva e di parziale esecuzione, e del potenziale finanziamento dell'intervento di Vicarello, (33 alloggi, ancora in fase istruttoria) non vi sono prospettive ulteriori in questo settore. Occorre considerare la necessità, più volte sottolineata sia dai soggetti gestori che dalle organizzazioni sindacali dell'inquilinato, della messa a disposizione di alloggi di nuova costruzione per rispondere a liste di attesa sempre più numerose. Per questo diventano essenziali nuove risorse finanziarie a ciò destinate e politiche urbanistiche, di competenza comunale, che consentano la rapida attuazione dei progetti finanziati.

Conseguentemente l'unica possibilità, nel breve-medio periodo, per i Comuni per nuove assegnazioni sarà

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

il ripristino degli alloggi di risulta. Fortunatamente per questa finalità sono già disponibili e/o se ne renderanno disponibili a breve termine, risorse che consentiranno di fare fronte al fabbisogno stimato fino al termine del 2025.

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

ARCH. MARCELLO CANOVARO

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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



CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi
dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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



Crowe Bompani SpA
Member Crowe Global
Via Mezzanina, 18
56121, Pisa
Tel. +39 050 25177
Fax +39 06 45422624
infopisa@crowebompani.it
www.crowe.com/it/crowebompani

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

Agli azionisti della
Casa Livorno e Provincia S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Casa Livorno e Provincia S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, 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 2023, 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.

Richiami di informativa

Richiamiamo l'attenzione su quanto riportato dagli amministratori in nota integrativa relativamente ai seguenti aspetti:

- *Fenomeno della morosità*

L'adeguamento al valore di presumibile realizzo dei crediti verso clienti per canoni e servizi accessori è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

L'accantonamento al suddetto fondo ammonta per l'esercizio 2023 ad euro 2.043.033 corrispondente al 10,39% dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione compresi i servizi a rimborso, maturati nel 2023.

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

È opportuno evidenziare che, in aggiunta al metodo sopra descritto, si è deciso di utilizzare, in ottica prudenziale, un criterio ad hoc, per la copertura mediante accantonamento a fondo

MILANO ROMA TORINO PADOVA GENOVA BRESCIA PISA BOLOGNA

Crowe Bompani SpA
Sede Legale e Amministrativa
Via Leone XIII, 14 - 20145 Milano

Capitale Sociale € 700.000 i.v. - Iscritta al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi
Codice fiscale, P.IVA e numero iscrizione: 01414060200
Iscritta nel Registro dei Revisori presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze (D.M. del 12.04.1995)



UNI EN ISO 9001:2015
<https://www.crowe.com/it/crowebompani/about-us/certificazioni-aziendali>

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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



Crowe Bompani SpA
Member Crowe Global

svalutazione crediti delle somme bollettate a titolo di interessi attivi per ritardato pagamento sui canoni scaduti (ex art. 30 c.1 della L.R. 2/2019). È stata quindi accantonata una ulteriore somma pari all'ammontare dell'interesse attivo contabilizzato nell'esercizio e non ancora incassato.

- *Correzione di errori rilevanti*

In fase di chiusura del bilancio di esercizio 2023, in occasione di verifiche contabili straordinarie, sono stati individuati alcuni errori contabili effettuati prima dell'inizio dell'esercizio precedente a quello in chiusura, riconducibili: alla classificazione di alcuni cespiti e conseguentemente alla contabilizzazione degli ammortamenti; alla contabilizzazione dei ratei ferie del personale; alla identificazione contabile di contributi ottenuti in esercizi precedenti per il recupero edilizio di fabbricati.

Tali errori sono stati valutati e trattati contabilmente coerentemente con quanto previsto dal principio contabile OIC 29, con specifico riferimento ai paragrafi 44 e seguenti. In particolare, sulla base della natura e della complessiva dimensione degli errori rilevati, sono stati considerati rilevanti e di conseguenza contabilizzati a riduzione del saldo di apertura delle attività e passività interessate e del patrimonio netto. Ai sensi dell'OIC 29 par.49, gli impatti che gli errori hanno avuto prima dell'inizio dell'esercizio precedente sono stati contabilizzati rideterminando i saldi di apertura di attività, passività e patrimonio netto dell'esercizio precedente, mentre, quelli residuali, sull'esercizio 2022 sono stati recepiti rideterminando gli importi comparativi per l'esercizio precedente a quello in chiusura.

La descrizione di dettaglio delle correzioni apportate, nonché del loro trattamento e riflesso contabile è esposta nel proseguo del documento nei paragrafi interessati.

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

Altri aspetti

Il bilancio d'esercizio di Casa Livorno e Provincia S.p.A. per l'esercizio chiuso il 31 dicembre 2022 è stato sottoposto a revisione contabile da parte di un altro revisore che, il 9 giugno 2023, ha emesso una relazione con giudizio con richiami di informativa.

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.



Crowe Bompani SpA
Member Crowe Global

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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



Crowe Bompani SpA
Member Crowe Global

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 di Casa Livorno e Provincia S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Casa Livorno e Provincia S.p.A. al 31 dicembre 2023, 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 di Casa Livorno e Provincia S.p.A. al 31 dicembre 2023 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 di Casa Livorno e Provincia S.p.A. al 31 dicembre 2023 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.

Pisa, 11 maggio 2024

Crowe Bompani SpA

Simone Sartini

(Revisore Legale)

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI EX ART. 2429 C.C.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE

ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

Ai signori azionisti di Casalp spa,
nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2023 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

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del Consiglio di amministrazione, nelle quali, sia in relazione alle operazioni deliberate che sulla base delle informazioni acquisite, non sono state riscontrate 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 gli incontri svolti, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire, se si eccettua la necessità che in tempi brevi sia affrontata da Soci e Società la rilevante questione del canone concessorio di competenza e del debito per canoni pregressi, questione che, nonostante il preventivato dimezzamento il canone di competenza a partire dal 2023, ha un impatto significativo sugli equilibri economico finanziari.

Abbiamo acquisito dalla società di revisione durante gli incontri svolti informazioni e, da quanto da essa riferito, non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

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 possono esser rassegnate le seguenti osservazioni:

-il Collegio Sindacale ha avuto modo di rilevare che la nomina del dirigente amministrativo ha contribuito a implementare gli assetti amministrativi;

-nell'ambito del già menzionato riassetto organizzativo sono stati affrontati i punti di debolezza intrinseci con particolare riferimento al funzionamento del sistema amministrativo-contabile, sistema che ha mostrato, all'atto pratico, di aver tuttora bisogno di implementazione dei canoni di adeguatezza e di affidabilità soprattutto alla luce degli errori sopravvenuti e trattati secondo il principio contabile OIC 29;

- l'organo amministrativo è chiamato, quindi, a proseguire con decisione nelle attività di adeguamento, degli assetti organizzativi, amministrativi e contabili, alla natura e alle dimensioni dell'impresa e ciò, dunque, in base al combinato disposto di cui agli articoli 2086 c.c. e 2381 c.c.

Abbiamo poi svolto la funzione di Organismo di vigilanza e nell'espletamento di tale funzione, seppur in presenza di un modello organizzativo efficace in astratto, invitiamo gli amministratori, per quanto sopra esposto, a riverificare il modello organizzativo stesso e soprattutto la sua applicazione.

Non sono pervenute denunce *ex art.* 2408 c.c.

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

Nello svolgimento dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione o comunque fatti significativi che non siano stati ampiamente trattati nella nota integrativa al bilancio, nella relazione della società di revisione, nella relazione sulla gestione e nella relazione sul governo societario.

Il Collegio, anche sulla scorta delle direttive provenienti dai Soci, e in continuità coi precedenti Organi di controllo, ha monitorato l'attività di ricognizione dei crediti svolta dal management, così come indicato nella nota integrativa.

Bilancio d'esercizio

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2023, in merito al quale riferiamo quanto segue.

Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

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.

Nell'ambito delle attività del management sulla verifica dei crediti iscritti in bilancio è emersa l'esistenza di errori di minor rilevanza rispetto a quanto emerso nel bilancio riferito all'anno 2022, che sono stati trattati attingendo alle regole sancite dal principio contabile OIC 29 e sulla cui applicazione questo Collegio nulla eccepisce ritenendo esaustiva la spiegazione, ai fini di questo bilancio, come fornita in nota integrativa, nella relazione sulla gestione e nella relazione della società di revisione in carica.

Conclusioni

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione del bilancio, espressa senza rilievi, anche con riferimento all'utilizzo dell'OIC 29, propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31/12/2023, così come redatto dagli amministratori, concordando con quanto da loro proposto in ordine al risultato di esercizio.

Livorno 13 maggio 2024

Il collegio sindacale

Francesco Carpano

Serenella Conte

Simone Morfini

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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)

Esercizio 2023

In discussione nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 10/05/2024

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

Relazione su Governo Societario 2023 CASALP S.p.A. Livorno

Sommario

1	prologo	3
1.1.1	premessa	3
1.1.2	Introduzione	3
2	Nascita ed Evoluzione della società per la Casa	4
2.1.1	Origine.	4
3	Il nuovo sistema provinciale.	6
3.1	La compagine societaria.	7
3.2	Il Lode Livornese	7
4	Il Sistema Regionale	10
5	Il Governo societario	13
5.1	Descrizione della governance societaria	13
5.2	Relazioni operative con enti pubblici soci	14
5.3	Strumenti di Governance e Controllo adottati	15
5.4	Strumenti di programmazione e Controllo	17
6	programma di valutazione del rischio di crisi aziendale	18
6.1	Definizioni	18
6.2	Modello di valutazione del rischio	19
6.3	Monitoraggio periodico	27
7	Relazione sul monitoraggio e verifica del rischio di crisi aziendale	28

1 PROLOGO

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

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

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

1.1.1 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 S.p.A. - 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

1.1.2 INTRODUZIONE

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

Le funzioni si sostanziano, in linea generale, nell'erogazione di servizi rivolti al settore abitativo prioritariamente all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) consistenti nelle seguenti macro attività:

gestione amministrativa, manutenzione, recupero e conservazione del patrimonio ERP; acquisizione o realizzazione di nuovo patrimonio di ERP. Inoltre la Società svolge anche attività di amministrazione dei servizi condominiali, di 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

2.1.1 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 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 3.714 vani. All'inizio del '900 una buona attività di edilizia popolare, realizzata 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 1.846 appartamenti.

1945-1962 Il periodo della ricostruzione. Livorno e la sua Provincia uscirono dalla guerra con gravi danneggiamenti, i 2/3 delle case popolari risultarono gravemente danneggiate o addirittura distrutte. Pur affrontando elevate 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 Ardenza. 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.

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

Relazione su Governo Societario 2023 CASALP S.p.A. Livorno

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 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) sotto la forma giuridica di società per Azioni.

3 IL NUOVO SISTEMA PROVINCIALE.

L'anno 2004, 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 (attualmente 19 per effetto della fusione di Rio Elba e Rio Marina) una società per azioni sotto la denominazione "Casa e Livorno e Provincia S.p.A." (Casalp S.p.A.).

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;

9. tutte le attività strumentali, complementari e finanziarie connesse alla realizzazione dei compiti di cui ai punti precedenti.

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
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 (art. 3): la proprietà degli immobili è dunque passata ai 19 Comuni della Provincia di Livorno che hanno individuato nel LODE (Livello Ottimale di Esercizio) la loro struttura operativa comune.

3.2 IL LODE LIVORNESE

La Legge Regionale Toscana 3 novembre 1998, n.77 "*Riordino delle competenze in materia di Edilizia Residenziale Pubblica*" ha individuato i comuni quali i principali attori per la messa in opera delle politiche della casa, al fine di favorire la gestione unitaria ed efficiente e la riqualificazione del patrimonio, l'ottimizzazione delle risorse finanziarie disponibili, anche attraverso una razionalizzazione dei modelli organizzativi, il miglioramento della qualità generale degli insediamenti urbani.

Sono state conferite ai Comuni tutte le funzioni non espressamente riservate alla Regione e tra queste in particolare:

- il rilevamento, secondo le procedure stabilite dalla Regione, del fabbisogno abitativo;
- l'attuazione degli interventi idonei a soddisfare i fabbisogni rilevati;
- l'individuazione degli operatori incaricati della realizzazione degli interventi e la ripartizione dei finanziamenti;
- l'accertamento dei requisiti soggettivi per l'accesso ai finanziamenti di ERP;
- l'accertamento dei requisiti oggettivi degli interventi;
- la vigilanza sulla gestione amministrativo-finanziaria delle cooperative edilizie comunque fruente di contributi pubblici;
- l'autorizzazione alla cessione in proprietà del patrimonio edilizio realizzato dalle cooperative a proprietà indivisa;
- l'autorizzazione alla cessione anticipata degli alloggi di ERP;
- la formazione e gestione dei bandi di assegnazione;
- La formazione e approvazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi;
- la promozione della mobilità degli assegnatari;
- la determinazione in ordine alle decadenze delle assegnazioni ed alle occupazioni abusive;
- ogni altra iniziativa finalizzata allo sviluppo del settore non attribuita da leggi nazionali o regionali ad altri soggetti.

Le funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione e alla gestione amministrativa del patrimonio destinato all'ERP già in proprietà dei comuni e del patrimonio loro attribuito nonché quelle attinenti a nuove realizzazioni sono esercitate dai Comuni stessi in forma associata nei *Livelli Ottimali Di Esercizio*. I Comuni gestiscono le funzioni loro conferite preferibilmente in forma associata, le cui modalità di esercizio sono stabilite mediante apposita conferenza, nel rispetto del principio di economicità e dei criteri di efficienza ed efficacia.

Tra i 19 comuni della Provincia di Livorno in data 14 Aprile 2003 è stata stipulata una Convenzione, ex art. 30 decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" con la quale è stato costituito il LODE Livornese.

La Convenzione ha durata a tempo indeterminato e cessa per l'esaurimento del fine ovvero per recesso deciso almeno dalla metà più uno dei comuni contraenti, con determinazione unitaria degli stessi. Il Comune di Livorno è preposto come sede e come ente coordinatore.

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 Carducci	1,58
Cecina	5,52
Collesalveti	3,02
Marciana	0,36
Marciana Marina	0,35
Piombino	9,75
Porto Azzurro	0,85

Relazione su Governo Societario 2023 CASALP S.p.A. Livorno

Porto Ferraio	4,27
Rio	0,79
Rosignano Marittimo	5,93
San Vincenzo	1,09
Sassetta	0,17
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 esistente e nuovo;
2. eventuali interventi di recupero e di ristrutturazione urbanistica, operando direttamente ovvero promuovendo la costituzione di società per la trasformazione urbana ai sensi dell'art. 120 TUEL;
3. 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;
4. tutte le attività strumentali per la realizzazione dei compiti.

La Conferenza dei Sindaci - come organo di indirizzo e controllo politico amministrativo del LODE - ha competenza all'approvazione dei seguenti atti:

1. relazione periodica sul fabbisogno abitativo del LODE elaborata sulla base del monitoraggio dei fenomeni economici e sociali connessi ai problemi abitativi territoriali;
2. piano degli interventi elaborato sulla base del fabbisogno abitativo registrato e di predefiniti criteri di priorità sociale e territoriale, corredato del corrispondente piano economico e finanziario;
3. indirizzi unitari per l'attività di concertazione con le formazioni sociali interessate e con l'utenza;
4. affidamento della gestione del patrimonio ERP al soggetto gestore;
5. schema del contratto di servizio per la 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 convenzione in essere.

4 IL SISTEMA REGIONALE

Il sistema regionale toscano dell'Edilizia Residenziale Pubblica è costituito da 11 Aziende Pubbliche, di cui una è Casalp S.p.A.

Ogni anno la Regione Toscana - e nello specifico l'Osservatorio Sociale Regionale – elabora un Rapporto sulla condizione abitativa. Il 26 ottobre 2023 è stato pubblicato il XII Rapporto "Abitare in Toscana – anno 2023" dal quale sono riportati i dati, riferiti al 2022, di seguito esposti. Il rapporto è consultabile all'indirizzo:

https://www.regione.toscana.it/documents/10180/13844663/Abitare+in+Toscana_WEB_2023.pdf/edf8f54b-c14a-04d9-cfc4-f00a8a2803c3?t=1698396024995) ed offre alcuni elementi utili a *dimensionare* la Società in una logica comparativa con il contesto regionale.

Il patrimonio regionale di edilizia residenziale pubblica al 31/12/2022 è composto n. 49.924 unità immobiliari: subito dopo il capoluogo di Regione, il numero maggiore di unità immobiliari è nel LODE Livornese (n. 8.490).

TABELLA - DISTRIBUZIONE NUMERO DI ALLOGGI PER LODE

LODE	N. DSU NUCLEI<16.500	UNITÀ IMMOBILIARI	N. DSU<16.500/N.U.I. ERP
Arezzo	26.316	3.121	8,43
Empolese Valdelsa	12.694	1.580	8,03
Firenze	66.127	12.814	5,16
Grosseto	19.392	3.140	6,18
Livorno	32.187	8.490	3,79
Lucca	30.844	4.118	7,49
Massa-Carrara	17.701	3.669	4,82
Pisa	35.675	6.377	5,59
Pistoia	25.144	2.198	11,44
Prato	17.449	1.828	9,55
Siena	19.925	2.589	7,70
Totale	303.454	49.924	7,11

Come si può osservare nella tabella, la media toscana del rapporto tra i nuclei che hanno presentato la DSU nella fascia inferiore ai 16.500 euro e il numero di alloggi ERP è pari a 7,11 nuclei per alloggio ERP censito (in netto aumento rispetto allo scorso anno che risultava pari a 5,50). Il Lode con il rapporto più alto è quello di Pistoia con 11,44 nuclei per alloggio ERP, quello con il rapporto più basso è quello di Livorno, pari a 3,79 nuclei per alloggio ERP. Livorno è sicuramente tra le primum città in Italia per disponibilità di alloggi ERP, per ragioni storiche e di

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

Relazione su Governo Societario 2023 CASALP S.p.A. Livorno

cultura politica. Questo è anche il motivo per cui ha uno dei patrimoni ERP più numerosi, in rapporto alla popolazione, ma anche più vecchi e con maggior bisogno di manutenzioni.

TABELLA - RAPPORTO TRA SPESA PER IL PERSONALE E NUMERO DI ALLOGGI NEL 2022

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	1.841.215	3.121	589,94
Publicasa Spa	716.991	1.580	453,79
Casa Spa	4.169.815	12.814	325,41
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	1.607.757	3.140	512,02
Casa Livorno e Provincia Spa	3.135.438	8.490	369,31
Erp Lucca Srl	1.919.145	4.118	466,04
Erp Spa di Massa e Carrara	2.737.857	3.669	746,21
APES Scpa	2.890.367	6.377	453,25
SPES Scrl	1.118.943	2.198	509,07
Edilizia pubblica pratese Spa	1.185.322	1.828	648,43
Siena Casa Spa	1.613.254	2.589	623,12
Totale	22.936.105	49.924	517,87

Nella difficoltà di individuare singoli parametri che possano offrire indicazioni dirette in termini di *benchmarking* anche "operativo", il *Rapporto abitare sociale 2023* 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 unitamente a quella per incarichi esterni ed il numero di alloggi gestiti da ciascun ente: il secondo valore più basso in assoluto per alloggio (€ 369,31) si registra a Livorno, inferiore di oltre il 28% rispetto alla media regionale (€ 517,87).

TABELLA - RAPPORTO TRA SPESA PER ORGANI E N. ALLOGGI NEL 2022

AZIENDA PER LA CASA	COSTO TOTALE DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	ALLOGGI	COSTO ORGANI/ALLOGGI
Arezzo Casa Spa	49.700	3.121	15,92
Publicasa Spa	34.360	1.580	21,75
Casa Spa	110.919	12.814	8,66
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	57.957	3.140	18,46
Casa Livorno e Provincia Spa	83.180	8.490	9,80
Erp Lucca Srl	46.231	4.118	11,23
Erp Spa di Massa e Carrara	92.154	3.669	25,12
APES Scpa	79.427	6.377	12,46
SPES Scrl	64.614	2.198	29,40
Edilizia pubblica pratese Spa	56.342	1.828	30,82
Siena Casa Spa	67.500	2.589	26,07
Totale	742.384	49.924	19,06

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

Relazione su Governo Societario 2023 CASALP S.p.A. Livorno

Un secondo indice tra i molteplici possibili indicatori di economicità della gestione riguarda il rapporto tra la spesa totale per gli organi di amministrazione e controllo ed il numero di alloggi ERP: ancora una volta Livorno registra il secondo valore più basso (€ 9,80), subito sotto il Capoluogo di regione e comunque dimezzato rispetto alla media regionale (€ 19,06).

Sintetizzando la breve analisi comparativa condotta si può evincere che la provincia livornese, ha un patrimonio ERP significativo e, rispetto al panorama regionale, con una dotazione complessiva maggiormente idonea in proporzione alla fascia di popolazione più indigente.

In termini di efficienza, la Società risulta tra le più virtuose della Regione relativamente al complesso dei costi del personale, per incarichi esterni e per organi di amministrazione e controllo, rapportandoli al numero di alloggi gestiti.

Tali risultati sono determinati da un lato dalla numerosità degli alloggi che permette economie di scala positive in termini di costi di gestione, dall'altro dal fatto che la scarsità di risorse rispetto ai fabbisogni ha spinto il soggetto gestore ad efficientare quanto più possibile la propria azione in modo da destinarne quante più risorse possibili alla manutenzione degli edifici. Nonostante questo, le risorse risultano strutturalmente insufficienti considerata la numerosità e vetustà degli immobili e la inadeguata dotazione impiantistica degli stessi. Questa criticità, da tempo evidenziata dalla Società nelle opportune sedi, non è sostenibile nel lungo periodo e mina lo stato conservativo del patrimonio.

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 S.p.A. è formato:

1) da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 membri (nominato dall'Assemblea dei Soci del 2/08/2022):

- Marcello Canovaro: Presidente;
- Dino Lorenzini: membro;
- Luca Ardenghi: membro (eletto Vice-Presidente solo con funzioni di rappresentanza, escludendo quindi l'esercizio di poteri delegati);
- Samira Karoui: membro;
- Barbara Corso: membro.

2) da un Collegio Sindacale composto da tre membri (nominato dall'Assemblea dei Soci del 2/08/2022):

- 2.1 Francesco Carpano (Presidente);
- 2.2 Serenella Conte (membro effettivo);
- 2.3 Simone Morfini (membro effettivo);
- 2.4 Eva Gradassi (membro supplente);
- 2.5 Federico Cartei (membro supplente).

Il Collegio è stato nominato in occasione dell'Assemblea del 2/08/2022 con assegnazione allo stesso, oltre alle funzioni tipiche, anche di funzione di Organismo di Vigilanza (ODV), ex D. Lgs. 231/2001.

Con apposita delibera del Consiglio di Amministrazione, in conseguenza alle modifiche normative dell'Autorità nazionale Anticorruzione, si sono ulteriormente attribuite le funzioni equivalenti dell'OIV (Organismo Interno di Valutazione) all'ODV (Organismo di Vigilanza).

Per ottemperare all'art.3 comma 2. del D.Lgs. 19 agosto 2016, n.175 le funzioni di Revisore Legale dei Conti sono affidate ad un soggetto diverso dal Collegio Sindacale.

3) da un Revisore Legale (Società di revisione):

L'art. 13 del D.Lgs. 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. 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".

In considerazione che il mandato attribuito alla società Baker Tilly Revisa S.p.A. è scaduto con l'approvazione del Bilancio d'esercizio 2022, l'Assemblea dei Soci, in occasione della seduta convocata per l'approvazione dello stesso Bilancio ha nominato, su parere motivato del Collegio Sindacale, la società Crowe Bompani S.p.A. per il triennio 2023-2025. Il Revisore ha accettato l'incarico iniziando sin da subito le attività propedeutiche alla conoscenza di Casalp ed alla redazione del relativo piano di revisione.

5.2 RELAZIONI OPERATIVE CON ENTI PUBBLICI SOCI

L'atto principale che disciplina i rapporti con i Comuni Soci è il Contratto di Servizio.

Il LODE Livornese con Delibera n. 8 del 3 marzo 2004 aveva provveduto ad affidare alla Società "i servizi pubblici e le attività afferenti alla gestione del patrimonio ERP".

In sede di avvio dell'attività della Società il LODE Livornese con delibera n.1 del febbraio 2005 aveva deliberato la concessione del servizio a Casalp S.p.A. ed approvato lo schema del Contratto di Servizio sottoscritto con lo stesso Soggetto gestore. Il Contratto aveva decorrenza 1 aprile 2004, con 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 e con una durata di anni quindici, rinnovabili per un uguale periodo salvo disdetta da parte di una delle parti entro sei mesi dalla scadenza. Sarebbe auspicabile la programmazione di una revisione dell'attuale Contratto di Servizio al fine di giungere ad un testo più rispondente alle esigenze gestionali, di settore ed aggiornato rispetto all'evoluzione normativa intervenuta.

Nel corso dell'esercizio la Società ha compiuto un puntuale riesame interpretativo sulla applicazione e sulle modalità di gestione del Contratto di Servizio. Tale riesame ha consentito di riconsiderare alcuni elementi rispetto al precedente assetto, concernenti i rapporti tra la Società e i Comuni Soci. In particolare tali aspetti hanno riguardato tre temi fondamentali, per l'attuale ed il futuro sviluppo della gestione: la morosità sociale, i compensi per spese tecniche e generali, le spese di manutenzione straordinaria e di investimento nell'ambito delle gestioni condominiali. Per maggiori dettagli si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

Il Contratto prevede inoltre, all'art. 24 c. 4, la "graduale eliminazione del canone" concessorio (oggi canone di servizio). Le modalità di eliminazione avrebbero dovuto essere stabilite, "nei tempi e negli importi in armonia agli strumenti pluriennali dei Comuni Soci entro il 30 giugno 2016, con apposita delibera del LODE". Contestualmente, come noto, l'attuale testo normativo di riferimento

in materia ERP, ovvero la Legge Regionale 2/2019 (Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica) all'art.3 c.3 lett. a, auspica un modello "che consenta il massimo livello di reinvestimento nel settore delle risorse derivanti dai canoni, escludendo ogni forma di remunerazione dei comuni". In tale contesto, a partire dall'esercizio 2023, i Comuni Soci hanno concesso alla Società un dimezzamento del canone concessorio riconosciuto annualmente. Apprezzando l'importante decisione dei Comuni Soci di dimezzare il canone, si ritiene comunque indispensabile, ai fini di un maggiore allineamento ai principi normativi, e soprattutto, di un maggiore reimpiego delle risorse nella manutenzione ordinaria del patrimonio, prevedere una sua ulteriore riduzione finalizzata alla sua eliminazione.

5.3 STRUMENTI DI GOVERNANCE E CONTROLLO ADOTTATI

Il sistema di *governance* della Società, che assicura il raccordo con i diciannove Comuni, pone le proprie basi 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 congiunto che rappresenta una delle tre caratteristiche dell'affidamento *in house providing*. Tale elemento è stato reso ancor più pregnante a seguito delle modifiche statutarie intervenute all'inizio del 2023.

Per l'espletamento in regime di affidamento diretto di servizi e/o di attività, la Società è assoggettata da parte dei Comuni Soci ad uno stringente controllo funzionale, gestionale e finanziario *che, con l'attuazione del controllo analogo congiunto*, viene sempre più configurandosi come sostanzialmente equivalente a quello da essi esercitato sui propri uffici. Il controllo analogo congiunto è esercitato mediante il Comitato Tecnico del LODE.

Come specificato all'articolo 12 dello Statuto "*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 preventivo, obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico del Lode, affinché i Comuni soci possano esercitare una influenza determinante sugli obiettivi strategici e sulle decisioni significative della persona giuridica controllata, così da escludere in capo alla società qualsiasi volontà di natura imprenditoriale autonoma*". Se ne evince che il controllo esercitato dai comuni hanno carattere pregnante e vincolante sull'attività svolta dalla Società.

I comuni soci esprimono i propri indirizzi attraverso la determinazione delle linee di mandato, degli atti di indirizzo (relativi alle spese di funzionamento ed al piano occupazionale) e con l'approvazione dei documenti contenenti le attività di programmazione, gestione e rendicontazione.

Il controllo viene svolto mediante la creazione di un sistema informativo atto a rilevare:

- a) i rapporti finanziari tra Ente e Società;
- b) la situazione contabile, gestionale, organizzativa della società;

c) la qualità dei servizi erogati.

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. la redazione di report trimestrali redatti dall'Azienda da rendere disponibili a ciascun comune socio, contenenti: l'elenco degli atti assunti dall'organo amministrativo dell'Azienda, un report contenente i contatti avvenuti all'URP, l'andamento della manutenzione ordinaria, ripristini degli alloggi, l'avanzamento dei cantieri di nuove costruzioni e recuperi finanziati con i fondi regionali, l'andamento della morosità, il verbale trimestrale redatto dal Collegio Sindacale in occasione delle verifiche periodiche.

A livello statutario rilevano da questo punto di vista:

1. le competenze riservate all'Assemblea Ordinaria in materia di:
 - a) approvazione o aggiornamento del piano triennale di impresa, l'approvazione del budget, del piano degli investimenti e del piano economico-finanziario;
 - b) approvazione di obiettivi specifici, annuali e pluriennali sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale;
 - c) atti d'indirizzo sul piano occupazionale;
 - d) approvazione del bilancio d'esercizio e della relazione sul governo societario;
 - e) la semestrale per la verifica dello stato di attuazione degli obiettivi con individuazione delle azioni correttive in caso di scostamento;
 - f) nomina, revoca e compenso degli amministratori; la nomina ed il compenso del Collegio Sindacale e del soggetto a cui è demandata la revisione legale dei conti;
 - g) deliberazioni sulla responsabilità di amministratori e sindaci;
 - h) approvazione della relazione trimestrale trasmessa dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e contenente;
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 per la verifica sullo stato di attuazione degli obiettivi.

5.4 STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE E CONTROLLO

Rispetto agli strumenti di programmazione e controllo aziendale la Società ha adottato un sistema di contabilità analitica per centri di costo - anche distinti per ognuno dei 19 comuni - al fine di monitorare le singole attività aziendali e di intervenire prontamente rispetto alle singole problematiche che possono presentarsi durante la gestione.

I principali strumenti di programmazione adottati, classificati sulla base dell'orizzonte temporale verso cui sono rivolti, sono:

- Il Piano d'impresa triennale che viene aggiornato annualmente sulla base delle tempistiche previste per l'approvazione dei budget di previsione;
- i Budget annuali;
- la Situazione Semestrale come strumento di controllo e monitoraggio dei valori di bilancio rispetto ai budget approvati.

Tutti gli atti di programmazione e controllo sopra riportati sono approvati da LODE ed Assemblea dei Soci e sono redatti in conformità del rispetto sostanziale degli atti di indirizzo forniti dalle Pubbliche Amministrazioni socie. Si rileva però che nell'anno 2023 non è stato approvato l'aggiornamento di Piano d'Impresa secondo le tempistiche previste in quanto sono emersi alcuni elementi su cui l'Azienda ha ritenuto necessario effettuare degli approfondimenti. Contestualmente è stata richiesta una proroga per l'approvazione che il LODE ha accettato: l'Aggiornamento 2024-2025 del Piano d'Impresa ed il Budget 2024 sono stati formalmente approvati in data 27/02/2024.

In merito all'adozione ed al funzionamento degli strumenti previsti dall'articolo 6, comma 3, del D.Lgs. 175/2016, ed in considerazione sia delle ridotte dimensioni aziendali sia della natura dell'attività svolta la Società, nell'annualità 2023, non sono stati adottati gli strumenti di governo societario di cui alle lettere a) e d) comma 3, dell'articolo 6 del D.Lgs. 175/2016.

Relativamente alla lettera b), seppur nessun ufficio ad-hoc sia ad oggi costituito, come si evince dall'organigramma aziendale, nell'Area Servizi Amministrativi/Settore Gestione Risorse e Controllo/Servizio contabilità e sistemi informativi è prevista una specifica attività di supporto al *Collegio Sindacale, Organismo di Vigilanza e revisore Legale*. Inoltre ogni anno si procede alla revisione o nuova certificazione delle procedure di qualità attraverso le quali un organismo esterno accreditato effettua le opportune verifiche affinché le procedure definite siano correttamente applicate.

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. Nel corso dell'esercizio 2023 è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione il nuovo Regolamento di utenza da sottoporre all'approvazione del LODE che avverrà verosimilmente nei primi mesi del 2024. Si ritiene possano rientrare in questa fattispecie anche le Linee guida per il contrasto delle morosità, nonché i regolamenti approvati ed il M.O.G. che viene aggiornato annualmente, compresi tutti gli allegati e la sezione che contiene le misure di prevenzione della corruzione e della trasparenza.

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 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, discusso ed approvato con seduta del Cda 08/04/2024 che rimarrà in vigore fino a diversa e successiva deliberazione che potrà eventualmente aggiornarlo in ragione di mutamenti delle caratteristiche dell'azienda o dell'ambiente di riferimento.

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 i correlati flussi finanziari nel tempo al fine di mantenere l'equilibrio economico-finanziario.

Nella prospettiva della continuità quindi, l'azienda, si configura come un complesso economico funzionante e destinato alla produzione di reddito e al mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario 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.

Il concetto di **crisi** è definito nel Codice della crisi e dell'insolvenza (art. 2 comma 1 D.Lgs 14/2019) come *"lo stato del debitore che rende probabile l'insolvenza e che si manifesta con l'inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte alle obbligazioni nei successivi dodici mesi"*.

Insolvenza, a sua volta, è intesa come *"lo stato del debitore che si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrano 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 obbligazioni;
- Crisi a livello reddituale, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

Il D.Lgs 14/2019 prevede, oltre all'istituzione di un idoneo assetto organizzativo, amministrativo e contabile in relazione alla natura e dimensione dell'impresa, tutta una serie di indicatori che, sia l'imprenditore che gli organi di controllo, devono monitorare costantemente al fine di attivarsi tempestivamente per evitare che la crisi, appena all'inizio, sfoci nell'insolvenza.

Dal punto di vista logico il sistema è gerarchico e l'applicazione degli indici deve avvenire in sequenza: il superamento del valore soglia del primo indicatore (patrimonio netto negativo) rende ipotizzabile la presenza della crisi. In assenza di superamento del primo indicatore si passa alla verifica del secondo DSCR (Debit Service Coverage Ratio), 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 dei dottori commercialisti ed esperti contabili, di cui all'art. 13, co.2.

6.2 MODELLO DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO

In linea con lo scorso anno si è continuato con l'applicazione del modello unitamente ad ulteriori misure di monitoraggio di seguito esplicitate. Il modello non può prescindere dalla preventiva valutazione degli strumenti di programmazione e della loro effettiva applicazione.

L'orientamento stabilito dal D.Lgs. n. 14/2019, che prevede la rilevazione preventiva di indicatori che potrebbero portare ad una possibile crisi, è stato preso come base per associare all'analisi dei dati consuntivi (effettuata tramite la classica rilevazione degli indici di bilancio riportati nella relazione sulla gestione, alla quale si fa esplicito rimando, ed all'analisi del rendiconto finanziario 2023) quella dei dati preventivi 2023 secondo quanto sotto riportato.

Il modello si compone dei seguenti strumenti:

1. **analisi quantitativa**, in base al rendiconto finanziario 2023;
2. **analisi quantitativa**, in base all'analisi per indici del Bilancio chiuso al 31/12/2023;

3. **analisi quantitativa**, rispetto al quale è stato definito un set di indici ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 14/2019;
4. **analisi quantitativa**, basata su strumenti di monitoraggio continuo degli incassi e delle giacenze bancarie;
5. **analisi qualitativa** indicatori di cui agli artt. 15 e 25 del D.Lgs. n. 14/2019;
6. **analisi qualitativa** concernente la gestione della morosità;
7. **analisi qualitativa** rischi non finanziari.

1. **ANALISI QUANTITATIVA** - in base al rendiconto finanziario 2023

Vedasi [allegato 1](#) – Rendiconto Finanziario al 31/12/2023

Il rendiconto finanziario evidenzia un incremento delle disponibilità liquide di circa 310.000 euro su un totale disponibilità di 5,1 milioni di euro circa all'inizio del periodo. È utile evidenziare un lieve incremento delle disponibilità liquide, pur avendo la Società, erogato a dicembre 2023 una ingente anticipazione, come previsto da contratto, alla ditta appaltatrice del cantiere di nuova costruzione "Chiccaia".

Tra gli elementi che assumono maggiore significatività ai fini della complessiva sostenibilità dei flussi di cassa si evidenzia il canone concessorio, sotto un duplice aspetto. Il primo prettamente economico, ma che riversa i propri effetti anche sul piano finanziario, è costituito dal dimezzamento dello stesso rispetto alla quota di competenza prevista per il 2022, a partire dal 2023. Tale decisione, presa a livello LODE, è stata ritenuta necessaria per conformarsi al dettato normativo e per apportare un elemento migliorativo di respiro strutturale sul piano reddituale: la struttura dei ricavi e dei costi non permettono alla Società di sostenere anche tale onere che risulta, tra l'altro, in contrasto con la normativa di riferimento.

Il secondo aspetto riguarda il pagamento del debito per canone concessorio accumulato dalla Società negli ultimi esercizi. In tali annualità gli stessi pagamenti erano stati sospesi per permettere alla Società di onorare parte del debito con la Regione Toscana. Il Piano d'impresa 2023-25, aggiornato per le annualità 2024 e 2025, prevede pagamenti per canone concessorio per il triennio di entità coerente con la sostenibilità dei flussi di cassa previsti. Qualora si verificassero circostanze tali da avere riflessi sfavorevoli, anche finanziari, sarà necessario procedere alla rimodulazione dei pagamenti al fine di salvaguardare l'equilibrio finanziario prospettico. Questo sarebbe indispensabile anche per evitare l'innescò di quei meccanismi di prevenzione della crisi sulla base della novellata normativa. In uno scenario del genere, ritenuto comunque al momento non probabile, vista la coincidenza soggettiva tra destinatario del pagamento del canone concessorio e socio, si renderebbe necessario tenere in debita considerazione la normativa civilistica che, al verificarsi di specifiche condizioni, ipotizza il mutamento di tali debiti da commerciali in debiti verso soci, decretando la postergata soddisfazione del creditore stesso.

Il terzo argomento da tenere in considerazione, afferisce alla manutenzione straordinaria in edifici amministrati da amministratori esterni. In seguito ad approfondimenti riguardanti la piena applicazione dell'art. 16 comma 2 del Contratto di Servizio vigente, si prevede il riaddebito, ai Comuni proprietari degli immobili E.R.P., delle spese sostenute per manutenzione straordinaria e di investimento nell'ambito dei condomini. A partire del 2023 tali costi, comunque anticipati dalla Società su richiesta degli amministratori esterni, sono posti a carico dei comuni.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

Relazione su Governo Societario 2023 CASALP S.p.A. Livorno

2. ANALISI QUANTITATIVA - in base all'analisi per indici di bilancio chiuso al 31/12/2023

Il seguente schema sintetizza i valori maggiormente significativi della situazione economica patrimoniale e finanziaria.

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Valore della produzione	12.670.515	13.388.915	(718.400)
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	3.102.809	2.178.435	924.374
Reddito operativo (Ebit)	235.040	(956.337)	1.191.377
Utile (perdita) d'esercizio	77.120	(914.219)	991.339
Attività Fisse	24.958.957	23.901.645	1.057.311
Patrimonio netto complessivo	13.715.128	13.638.008	77.120
Posizione Finanziaria netta	3.920.642	3.439.197	481.445

Il conto economico riclassificato, confrontato con quello dell'esercizio precedente, è il seguente:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Ricavi netti	12.670.515	13.388.915	(718.400)
Costi esterni	6.789.379	8.583.083	(1.793.704)
Valore Aggiunto	5.881.136	4.805.832	1.075.304
Costo del lavoro	2.778.327	2.627.397	150.930
Margine Operativo Lordo	3.102.809	2.178.435	924.374
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	2.867.769	3.134.772	(267.003)
Reddito operativo	235.040	(956.337)	1.191.377
Proventi e oneri finanziari	(21.291)	(69.421)	48.130
Risultato prima delle imposte	213.749	(1.025.758)	1.239.507
Imposte sul reddito	136.629	(111.539)	248.168
Risultato netto	77.120	(914.219)	991.339

Per una migliore descrizione della situazione finanziaria si riportano nella tabella sottostante alcuni indici, confrontati con gli stessi indici relativi al bilancio dell'esercizio precedente.

	31/12/2023	31/12/2022
Indice Liquidità secondaria	2,02	1,99
Indebitamento	4,22	4,30
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,55	0,57
Tasso di copertura globale degli immobilizzi	1,62	1,67

	31/12/2023	31/12/2022
Margine primario di struttura	(11.243.829)	(10.263.638)
Quoziente primario di struttura	0,55	0,57
Margine secondario di struttura	15.390.525	15.915.934
Quoziente secondario di struttura	1,62	1,67

Il complesso degli indici non evidenzia la presenza di criticità in merito agli aspetti strutturali delle fonti di finanziamento rispetto agli impieghi.

Relativamente all'aspetto della redditività la Società, successivamente alla chiusura di due esercizi in perdita, evidenzia un utile. Questa inversione di tendenza è stata favorita dal già menzionato dimezzamento del costo per canone concessorio accordato dai Comuni Soci, nonché, tra gli altri, anche dal contenimento dei costi per manutenzione ordinaria e pronto intervento.

Quest'ultima voce di spesa rappresenta uno degli oggetti principali dell'attività della Società ed il suo contenimento, purtuttavia resosi necessario ai fini del riequilibrio economico, non è pertanto da considerarsi un elemento positivo ai fini di una corretta gestione del patrimonio. Considerata la

Relazione su Governo Societario 2023 CASALP S.p.A. Livorno

vetustà sia strutturale che impiantistica del patrimonio amministrato, le risorse destinate a tale voce risultano appena sufficienti per garantire il livello minimo di interventi ed il pronto intervento nei casi più urgenti.

I costi relativi al funzionamento dell'azienda, i costi afferenti alle obbligazioni tributarie ed alla normativa regionale, quelli per il personale e quelli riguardanti gli ammortamenti e le svalutazioni risultano difficilmente comprimibili se non in minima parte.

Altro elemento da evidenziare e su cui porre particolare attenzione è relativo alla posizione finanziaria netta a fine anno evidenziato nella seguente tabella in confronto al precedente esercizio.

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Depositi bancari	5.100.923	4.803.319	297.604
Denaro e altri valori in cassa	15.473	3.167	12.306
Disponibilità liquide	5.116.396	4.806.486	309.910
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	(232.933)	(208.116)	(24.817)
Debiti finanziari a breve termine	(232.933)	(208.116)	(24.817)
Posizione finanziaria netta a breve termine	4.883.463	4.598.370	285.093
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)	(962.821)	(1.159.173)	196.352
Posizione finanziaria netta	3.920.642	3.439.197	481.445

La posizione finanziaria netta risulta lievemente migliorata, grazie ad un incremento delle giacenze liquide rispetto all'esercizio precedente. Dal punto di vista dell'indebitamento finanziario, questo è dovuto esclusivamente alla presenza di mutui bancari stipulati in esercizi precedenti.

È importante che l'Azienda continui ad attenzionare i processi di monitoraggio e gestione dei flussi di cassa nonostante il livello apparentemente adeguato della posizione finanziaria. Gli ingenti interventi di manutenzione straordinaria finanziati con risorse PNC e gli interventi di nuova costruzione in corso (soprattutto quello della cosiddetta "Chiccaia"), comporteranno nell'esercizio 2024 significativi flussi finanziari, sia in uscita che in entrata.

3. 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 nella prospettiva di continuità aziendale. A questi fini, possono essere considerati 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 indicatore da prendere in considerazione è il patrimonio netto. Dovrà essere positivo e comunque al di sopra dei minimi di legge: al 31/12/2023 il Patrimonio Netto dell'azienda risulta pari a 13.715.128 euro rispettando entrambe le condizioni.

Secondo il modello, successivamente, si procede a calcolare l'indicatore DSCR (Debt Service Coverage Ratio), che esprime la capacità, nel breve periodo, dei flussi finanziari prospettici in entrata, di coprire le rate a scadenza delle obbligazioni finanziarie (nel caso specifico mutui passivi), comprensive di interessi. 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. In situazioni fisiologiche normali l'indice deve assumere un valore maggiore di uno: quanto più alto è, più l'azienda è solida dal punto di vista finanziario.

Nell'allegato 2 si riporta il prospetto di "Budget finanziario 2023" utilizzato per il calcolo del suddetto indicatore. Il budget finanziario è stato approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 31/01/2023 e redatto tramite la determinazione delle previsioni dei flussi di cassa. Il prospetto è

Relazione su Governo Societario 2023 CASALP S.p.A. Livorno

stato successivamente utilizzato per l'attività di monitoraggio delle risorse finanziarie in modo da intercettare tempestivamente scostamenti significativi dai valori attesi.

Il prospetto non ha, nel complesso, evidenziato alcuna situazione di pericolo in quanto, seppur la capacità dell'Azienda di generare liquidità tramite la gestione operativa sia limitata dal fenomeno della morosità, si è potuto contare su giacenze sufficienti a garantire la propria continuità.

4. ANALISI QUANTITATIVA - basata su strumenti di monitoraggio continuo degli incassi e delle giacenze bancarie

In continuità con gli esercizi precedenti la Società ha continuato ad attuare controlli per una verifica quasi in tempo reale della situazione finanziaria.

Controlli Saldi delle giacenze Bancarie: SETTIMANALMENTE viene effettuato un controllo sulle giacenze bancarie per individuare in tempo reale eventuali scostamenti dai livelli attesi delle stesse. Qualora si riscontrassero delle anomalie è prevista una analisi dettagliata sulle cause che le hanno prodotte.

5. 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.
- Quando 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 dalla Società per l'esercizio 2023.

6. ANALISI QUALITATIVA – la gestione della morosità

Una breve analisi afferente alla morosità sembra doverosa in quanto questa costituisce un elemento critico della gestione aziendale. Nonostante il susseguirsi di politiche e gli sforzi posti a contrasto del fenomeno il valore assoluto del dato resta in aumento. L'aumento registrato nel 2023 è tuttavia contenuto per effetto anche del riconoscimento della "morosità sociale" da parte dei comuni di Livorno, Rosignano, Collesalvetti e Castagneto Carducci. Complessivamente i riconoscimenti sono pari a quasi 351.000 euro. Tuttavia le somme a riconosciute dai Comuni risultano ampiamente inferiori rispetto alla reale dimensione del fenomeno della morosità sociale.

Ulteriore aspetto che ha contribuito al contenimento della crescita del saldo debitori è il proseguimento dell'analisi straordinaria della situazione creditoria che ha portato alla luce delle posizioni, curate dai legali incaricati di recuperare i crediti, ritenute meritevoli di essere messe a perdita perché definitivamente inesigibili. Nell'esercizio 2023 sono stati cancellati crediti per canoni di locazione e servizi accessori, contabilizzando perdite su crediti, per euro 446.309 parzialmente compensate dall'utilizzo dell'apposito fondo svalutazione per euro 24.388.

La società rivolge grande impegno al contrasto di questo fenomeno tramite l'incarico ai legali delle pratiche di recupero dei crediti attraverso vari strumenti: ingiunzioni fiscali, decreti ingiuntivi, azioni di sensibilizzazione degli utenti e stipula di accordi operativi con i comuni soci per la gestione delle dichiarazioni di decadenza dall'assegnazione. Inoltre, si evidenzia che la Società nel corso dell'esercizio ha deciso di indirizzare la propria strategia di riscossione verso un ulteriore strumento, maggiormente standardizzato e quindi potenzialmente in grado di permettere l'avvio massivo di azioni di recupero. In particolare è stato intrapreso il percorso per il riconoscimento della legittimazione all'utilizzo dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione per il recupero dei crediti. Nel settembre 2023 è stato pubblicato in Gazzetta ufficiale il decreto di autorizzazione. La fase di censimento della Società da parte dell'Agenzia di Riscossione è stata completata ad inizio 2024. Attualmente la Società sta affrontando internamente gli aspetti informatici, che consentiranno la gestione dei flussi di dati tra Casalp ed Agenzia di Riscossione in modo necessariamente strutturato, curando altresì gli aspetti propedeutici alla corretta gestione di tale attività. A tal fine è stata individuata una soluzione informatica ad hoc, attualmente in corso di implementazione.

Al fine ridurre in rischio di inesigibilità, ci preme sottolineare che viene appostato un accantonamento annuale a fondo svalutazione crediti calcolato su base parametrica dell'andamento storico della morosità. Al 31/12/2023 il fondo svalutazione crediti è pari a euro 21.545.734, che rappresenta il 61,4% della totale massa creditoria iscritta in bilancio nei confronti di utenti e assegnatari (euro 35.082.109).

Di seguito si riporta un prospetto di riepilogo della morosità dettagliata per anno di formazione del credito per fornire una rappresentazione sintetica del fenomeno. Poiché i dati riportati nella tabella sottostante hanno natura extra-contabile, l'importo totale pari a 35.060.088 euro, non coincide perfettamente con l'importo dei Crediti per canoni e servizi accessori riportato in bilancio. Nella nota integrativa al bilancio d'esercizio è riportato il dettaglio di riconciliazione tra i due dati.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

Relazione su Governo Societario 2023 CASALP S.p.A. Livorno

MOROSITÀ AL 31/12/2023 (canoni scaduti)

Anno	Monte canoni e servizi	Morosità al 31/12 (euro)	Morosità al 31/12 (%)	Morosità al 31/12/2023 (euro)	Morosità al 31/12/2023 (%)
fino al 2010				5.714.878	
2011	15.965.985	2.923.819	18,31%	1.126.051	7,05%
2012	16.330.622	3.495.388	21,40%	1.432.095	8,77%
2013	15.404.068	3.573.846	23,20%	1.548.195	10,05%
2014	15.606.308	3.700.520	23,71%	1.704.212	10,92%
2015	14.941.258	3.734.280	24,99%	1.551.821	10,39%
2016	17.499.723	4.577.323	26,16%	2.214.644	12,66%
2017	17.413.940	4.012.841	23,04%	2.066.812	11,87%
2018	18.200.750	5.532.185	30,40%	3.426.730	18,83%
2019	17.724.819	4.889.563	27,59%	2.951.025	16,65%
2020	16.090.838	4.133.542	25,69%	2.427.172	15,08%
2021	16.198.901	4.047.264	24,98%	2.397.788	14,80%
2022	17.219.948	4.368.015	25,37%	2.888.368	16,77%
2023	16.222.774			3.610.296	22,25%
Totale				35.060.088	

Per maggiori dettagli relativamente a questo tema si fa espresso rimando alla relazione sulla gestione e alla nota integrativa al bilancio.

7. ANALISI QUALITATIVA - rischi non finanziari

In questa parte si ritiene utile, per completezza di informazione, rendere conto degli specifici rischi inerenti all'attività svolta ai sensi dell'art. 2428 comma 2 punto 6-bis del codice civile. Tali rischi sono rappresentati da tutti quegli eventi atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali. Possono essere classificati in rischi di fonte interna ed esterna.

INTERNA:

- Risorse Umane → nel corso del 2023 sono fuoriusciti n. 2 dipendenti, uno per collocamento a riposo e uno per rassegna delle dimissioni, mentre sono stati assunti n. 2 dipendenti per i quali si è potuto attingere dalle graduatorie formate nel 2021 e 2022. Ugualmente allo scorso anno, persiste un limitato turn-over. Complessivamente il rischio è gestito.
- Integrità → la Società ha lavorato in questi anni, congiuntamente con la gestione dei sistemi informativi ed il DPO esterno, all'adeguamento della struttura organizzativa rispetto alla normativa dettata dal regolamento europeo. L'adeguamento complessivo si potrà definire concluso quando sarà implementato un Disaster recovery plan. Complessivamente si registra una riduzione di tale rischio.
- Informativa → grazie alle procedure WEB, a cui si è migrati tra la fine del 2020 e l'inizio del 2021, l'Organizzazione ha incrementato i propri livelli di efficienza operativa ad opera di implementazioni customizzate rispetto alle proprie esigenze. Nonostante ciò, si rilevano ulteriori margini di miglioramento del complessivo sistema attraverso l'opportunità di virtualizzazione dei server. In questo modo, oltre all'ulteriore efficientamento complessivo, si gettano le fondamenta per la messa a punto di un Disaster recovery plan che permetterà la completa sicurezza dei dati e delle procedure operative. Per questo si renderanno necessari nel breve periodo importanti investimenti sulla base della programmazione delle risorse. Complessivamente il rischio risulta gestito, seppur l'ulteriore adeguamento dei sistemi informativi potrebbe ridurlo ulteriormente.

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 in grado di mantenere un livello adeguato di sicurezza e comfort abitativo, soprattutto in considerazione della vetustà del patrimonio. 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. Ad oggi tale fonte di rischio risulta pendente.

La Società ha redatto un documento di analisi del fabbisogno manutentivo del patrimonio ERP che è stato posto all'attenzione del LODE nei primi mesi del 2024. Tale documento rappresenterà un importante supporto alle decisioni del LODE e dei singoli Comuni in materia di localizzazione delle risorse da finalizzare a manutenzione straordinaria.

- **Mutati scenari legislativi e Politici** → La normativa regionale (LRT 2/2019) non ha ancora sortito effetti in merito alla successiva ed auspicata deliberazione dell'ente regionale sugli indirizzi di accorpamento funzionale dichiarati in fase di emanazione né, tantomeno apportato novità in grado di migliorare strutturalmente le condizioni operative delle aziende ERP. Al momento non si ravvisa mutamento di rischio rispetto allo scorso anno.
- **Rischi di inesigibilità dei crediti** → È un rischio comune dei gestori ERP. L'Azienda fronteggia la possibile insolvenza dell'utenza con ingenti accantonamenti annuali a fondo svalutazione. Contestualmente impegna molte risorse ed energie per il contrasto al fenomeno attraverso diversi strumenti: il recupero dei crediti con gli strumenti messi a disposizione dalla normativa, azioni di sensibilizzazione nei confronti dei comuni soci per il riconoscimento delle "morosità sociali" e per la dichiarazione delle decadenze per quei nuclei che non hanno più diritto a vivere nel patrimonio ERP. Come meglio descritto nella Relazione sulla Gestione, il LODE Livornese nella seduta del 7 dicembre 2023 ha prodotto un atto di impegno in tema di morosità sociale. Tale decisione è da ritenersi un elemento migliorativo rispetto al precedente assetto favorendo la copertura da parte dei Comuni di una quota del "costo sociale" derivante dalla gestione di alloggi ERP. Fondamentale sarà tuttavia avere da parte dei Comuni una declinazione concreta rispetto all'atto di impegno assunto, nell'ambito del quale i Comuni si sono impegnati "ad adeguare, a partire dall'esercizio 2024, i rispettivi strumenti di programmazione finanziaria alla previsione dell'art. 10 comma 5 del Contratto di Servizio.

La Società è comunque attiva sotto diversi aspetti presidiando il fenomeno per ridurre gli effetti: nel 2024 si pone l'obiettivo di attivare un ulteriore canale per facilitare la riscossione tramite il supporto dell'Agenzia delle Entrate Riscossione.

- **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 31/12/2023 ammonta a 626.466 euro; la causa contro l'INPS per le contribuzioni minori, curata dall'avv. Vannucci, è stata vinta dalla Società, con la condanna dell'INPS al sostenimento delle spese di controparte, nell'appello a cui aveva fatto rimando la Cassazione. Gli importi accantonati sono tuttavia rimasti vincolati a causa dell'incertezza di ricalcolo di alcuni elementi contributivi. Nell'anno 2023 si è proceduto all'accantonamento a questo fondo di una

somma relativa alla copertura dal rischio di doppia contribuzione per i geometri che svolgono attività alle dipendenze di Casalp.

6.3 MONITORAGGIO PERIODICO

L'organo amministrativo provvederà a redigere, anche in adempimento di quanto prescritto dal D.Lgs. n. 14/2019, con cadenza almeno annuale un aggiornamento avente ad oggetto le attività di monitoraggio dei rischi in applicazione di quanto stabilito nel presente Programma, o comunque quando si rendesse necessario per intervenuti mutamenti.

Copia delle relazioni aventi ad 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 societario e all'organo competente del controllo analogo, 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 un idoneo piano di risanamento recante i provvedimenti necessari a prevenirne l'aggravamento, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell'art. 14, co. 2, D.Lgs. 175/2016.

Sarà tenuto inoltre 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 26/05/2023, si è proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31/12/2023, sono di seguito evidenziate e sintetizzate.

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 ad una valutazione complessiva, con particolare riferimento al rischio di crisi aziendale al 31/12/2023.

Tale rischio è valutato utilizzando gli strumenti di 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, del conto economico e del rendiconto finanziario consuntivo;
- elaborazione di strumenti per la valutazione degli indici di cui al D.Lgs. n. 14/2019 per una valutazione preventiva;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai due precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

I primi due punti dell'elenco, per evitare una duplicazione di informazioni, sono esposti dettagliatamente nella Nota Integrativa al Bilancio e nella Relazione sulla Gestione, che si intendono richiamati integralmente.

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

- il rendiconto finanziario consuntivo 2023 ha evidenziato un consolidamento delle giacenze di cassa per le motivazioni espresse nei documenti di bilancio. L'azienda ha continuato con regolarità ad assolvere alle proprie obbligazioni. Nonostante ciò i flussi di cassa rappresentano ancora un elemento di grande attenzione in quanto gli alti livelli di morosità costituiscono un forte limite sui flussi in entrata;
- l'analisi per indici non evidenzia alcuna criticità in nessuno degli aspetti studiati;
- l'analisi degli indicatori di una possibile crisi d'impresa non hanno evidenziato criticità tali da far pensare ad un pericolo per la continuità aziendale, attestandosi al di sopra dei livelli ritenuti congrui;
- Gli indicatori di natura qualitativa non hanno evidenziato aspetti anomali in merito al pagamento di debiti verso fornitori, dipendenti, Erario ed Istituti Previdenziali;

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

Relazione su Governo Societario 2023 CASALP S.p.A. Livorno

- La gestione della morosità presenta degli aspetti di lieve miglioramento, frutto della particolare attenzione che l'azienda rivolge da anni al contrasto di tale fenomeno, nonché dell'impegno intrapreso da parte dei comuni del LODE Livornese per il riconoscimento delle morosità sociali, per la sottoscrizione degli accordi operativi per la dichiarazione della decadenza dell'assegnazione, nonché per la riduzione del canone concessorio. Il fenomeno resta comunque di assoluto rilievo e rappresenta un rilevante elemento di criticità;
- Non si evidenziano ulteriori aspetti critici da comportare un pericolo per la continuità aziendale.

In conclusione, i risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 175/2016, inducono l'organo amministrativo a ritenere che il rischio di crisi aziendale, sia finanziaria che economica, relativo alla Società sia al momento **da escludere**. Tale conclusione è individuata anche in chiave prospettica alla luce della consapevolezza acquisita dalle amministrazioni controllanti sugli elementi che caratterizzano la Società e l'intero settore su cui porre maggiore attenzione. L'approvazione del Piano d'Impresa 2023-2025 e del Budget 2024, avvenuti nel mese di febbraio 2023, nonché il suo aggiornamento (febbraio 2024) pongono le basi per una pianificazione di medio periodo sostenibile in quanto orientata alla risoluzione condivisa delle criticità emerse.

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

Relazione sul Governo Societario 2023 CASALP S.p.A. Livorno

ALLEGATO 1 – Rendiconto Finanziario al 31/12/2023

Metodo indiretto - descrizione	esercizio 31/12/2023	esercizio 31/12/2022
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	77.120	(914.219)
Imposte sul reddito	136.629	(111.539)
Interessi passivi (interessi attivi)	21.292	69.421
(Dividendi)		
(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	235.041	(956.337)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	821.175	810.999
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	(24.225)	272
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	796.950	811.271
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.031.991	(145.066)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	1.650.511	3.792.077
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	98.191	(764.119)

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

Relazione sul Governo Societario 2023 CASALP S.p.A. Livorno

Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	6.063	(4.185)
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	(28.597)	721.545
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(12.427.864)	1.558.859
Totale variazioni del capitale circolante netto	(10.701.696)	5.304.177
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(9.669.705)	5.159.111

Altre rettifiche

Interessi incassati/(pagati)	(21.292)	(69.421)
(Imposte sul reddito pagate)	(185.037)	(83.428)
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)	10.553.265	914.516
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	10.346.936	761.667

FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA (A) 677.231 5.920.778

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento

Immobilizzazioni materiali	(156.318)	(175.009)
(Investimenti)	(156.318)	(175.009)
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni immateriali	(39.467)	(34.142)
(Investimenti)	(39.467)	(34.142)
Disinvestimenti		
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		

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

Relazione sul Governo Societario 2023 CASALP S.p.A. Livorno

FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	(195.785)	(209.151)
--	-----------	-----------

C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di terzi

Incremento (Decremento) debiti a breve verso banche	24.817	23.484
Accensione finanziamenti		
(Rimborso finanziamenti)	(196.352)	(171.729)

Mezzi propri

Aumento di capitale a pagamento		(1.957.231)
(Rimborso di capitale)		
Cessione (acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		

FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(171.535)	(2.105.476)
---	-----------	-------------

INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+-B+-C)	309.911	3.606.151
---	---------	-----------

Effetto cambi sulle disponibilità liquide

Disponibilità liquide a inizio esercizio

Depositi bancari e postali	4.803.319	1.200.334
Assegni		
Danaro e valori in cassa	3.167	
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.806.486	1.200.334

Di cui non liberamente utilizzabili

Disponibilità liquide a fine esercizio

Depositi bancari e postali	5.100.923	4.803.319
Assegni		
Danaro e valori in cassa	15.473	3.167
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.116.396	4.806.486

Di cui non liberamente utilizzabili

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

Relazione sul Governo Societario 2023 CASALP S.p.A. Livorno

Allegato 2 – Budget finanziario 2023

Rendiconto finanziario 2023	I trimestre 2023	II trimestre 2023	III trimestre 2023	IV trimestre 2023	Totale 2023
Disponibilità liquide iniziali	4.276.491	4.336.653	3.684.268	3.933.408	4.276.491
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa					
Entrate					
da ricavi per prestazioni di servizi	2.710.668	2.520.595	2.414.693	2.628.490	10.274.446
da altri ricavi e proventi	155.230	172.476	143.401	196.117	667.224
per interessi di ritardato pagamaneto su canoni attivi	67.575	49.852	180.074	35.199	332.700
Totale entrate	2.933.474	2.742.923	2.738.168	2.859.806	11.274.371
Uscite					
Materie prime, sussidiarie e di consumo	-2.271	-11.479	-1.418	-4.831	-20.000
Servizi	-1.354.944	-1.371.300	-1.238.634	-1.125.563	-5.090.441
Canone concessorio - parte compensata	0	0	0	852.337	852.337
Canone concessorio - crediti verso Comuni per lavori compensati	0	0	0	-558.012	-558.012
Canone concessorio - morosità sociale riconosciuta e compensata	0	0	0	-294.325	-294.325
Canone concessorio - pagamento per cassa	0	0	0	-321.024	-321.024
Canone concessorio (flusso finanziario netto)	0	0	0	-321.024	-321.024
Spese per il personale	-642.428	-851.607	-636.594	-710.154	-2.840.783
Oneri diversi di gestione	-305.866	-309.558	-279.610	-254.085	-1.149.118
Imposte	-38.653	-274.882	-117.929	-348.546	-780.011
Totale uscite	-2.344.162	-2.818.827	-2.274.186	-2.764.203	10.201.378
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	589.312	-75.903	463.982	95.602	1.072.993
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento					
Investimenti	-34.648	-121.427	-53.084	-8.415	-217.574
Disinvestimenti	0	0	0	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-34.648	-121.427	-53.084	-8.415	-217.574
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento					
Rimborso finanziamenti	-31.837	-62.770	-32.358	-63.635	-190.600
Interessi passivi e altri oneri	-14.270	-33.966	-13.513	-32.627	-94.375
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-46.107	-96.736	-45.870	-96.262	-284.975
D. Flussi finanziari derivanti dall'attività speciale					
Vendite alloggi L.560/1993	92.836	92.836	92.836	92.836	371.344
Versamento introiti vendite alloggi alla R.T.	0	0	-740.820	0	-740.820
Flusso finanziario per cessioni alloggi	92.836	92.836	-647.984	92.836	-369.476
Incaso finanziamenti da Comuni per esecuzione lavori	0	77.992	186.393	340.990	605.375
Pagamento fornitori per lavori finanziati dai Comuni	-306.483	-322.149	-208.421	-90.000	-927.052
Flusso finanziario per esecuzione lavori finanziati dai Comuni	-306.483	-244.156	-22.028	250.990	-321.677
Incaso fondi Ministeriali o Regionali per esecuzione lavori	851.691	1.828.000	4.589.950	4.783.168	12.052.809
Pagamento fornitori per lavori finanziati da Regione o Comuni	-1.061.986	-1.731.721	-4.006.894	-6.795.188	13.595.790
Flusso finanziario per esecuzione lavori finanziati con fondi Ministeriali o Regionali	-210.295	96.279	583.056	-2.012.020	-1.542.981
Pagamenti per gestione servizi condominiali	-1.045.496	-2.889.489	-1.080.918	-1.160.432	-6.176.334

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2023

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

Relazione sul Governo Societario 2023 CASALP S.p.A. Livorno

Incasso quote condominiali	1.021.043	2.586.211	1.051.986	1.117.910	5.777.151
Flusso finanziario gestione servizi condominiali e condomini amministrati da terzi	-24.453	-303.277	-28.931	-42.521	-399.183
Flusso finanziario dell'attività speciale (D)	-448.395	-358.318	-115.888	-1.710.716	-2.633.317
Totale flussi finanziari	60.162	-652.385	249.140	-1.719.791	-2.062.873
Disponibilità liquide finali	4.336.653	3.684.268	3.933.408	2.213.618	2.213.618

Saldo banca finale	4.336.653	3.684.268	3.933.408	2.213.618
---------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Flusso attività operativa	589.312	-	75.903	463.982	95.602
Pagamento Interessi	14.270	-	33.966	13.513	32.627
Investimenti - Flusso della Gestione Corrente	-	-	-	-	-

Flussi liberi (numeratore)	575.042	-	109.869	450.470	62.976
-----------------------------------	----------------	----------	----------------	----------------	---------------

Pagamento rate mutui passivi (denominatore)	46.107	-	96.736	45.870	96.262
--	---------------	----------	---------------	---------------	---------------

DSCR = Numeratore / Denominatore al netto della giacenza bancarie	12,4720	-	1,1358	9,8205	0,6542
--	----------------	----------	---------------	---------------	---------------

DSCR = Numeratore / Denominatore compreso giacenza bancarie	106,5292	-	36,9500	95,5713	23,6501
--	-----------------	----------	----------------	----------------	----------------