

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2013

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2013 riporta un risultato positivo pari a Euro 16.466.

Condizioni operative e sviluppo dell'attività

Come più volte ribadito, Casalpi è una SPA anomala, in quanto le norme che ne regolano l'attività sono tali da limitare fortemente lo spazio di autonomia gestionale.

L'impossibilità di intervenire sui canoni d'affitto Erp – interamente determinati dai parametri legislativi - che rappresentano circa il 90% dei ricavi di bilancio, non consentono di trovare giusti punti d'equilibrio fra risorse disponibili, costi e investimenti, con la conseguenza che i margini di manovra vanno ricercati nel contenimento e nell'efficientamento della spesa.

Ma anche qui le voci su cui realmente si può agire sono poche, considerato che circa il 50% dei costi è di natura fiscale o è riconducibile ad accantonamenti obbligatori e ammortamenti.

Sul restante 50% abbiamo, pertanto, cominciato a focalizzare la nostra attenzione, concentrandoci sui due fronti che rappresentano la parte principale dei costi della società: le spese generali e quelli per la manutenzione ordinaria del patrimonio in gestione.

Resta la questione del canone concessorio, quale possibilità di aumentare i margini di azione della società. Siamo ben consapevoli che la situazione degli Enti Locali da voi rappresentati, rende il tema della riduzione del corrispettivo versato dalla società agli enti estremamente delicata. Tuttavia, crediamo che programmare una progressiva riduzione del canone possa essere considerato un obiettivo da condividere, ovviamente nella prospettiva di sviluppare le politiche abitative dei Comuni.

D'altronde è evidente che solo riuscendo ad aumentare gli introiti e diversificando le fonti, Casalpi potrà dare piena risposta alle esigenze che ne hanno motivato la costituzione anche con riferimento agli strumenti alternativi all'ERP che oggi si prospettano più che mai essenziali per dare risposta alla situazione di emergenza che gli strumenti tradizionali non sembrano in grado di sopportare.

Su queste linee l'Amministratore Unico intende muoversi per il prossimo futuro, cosciente delle difficoltà, dei tempi lunghi che tali operazioni richiedono e dalla naturale necessità di ricercare sempre il coinvolgimento dei soci.

Ruolo di Casalpi, attività e vincoli derivanti dall'impianto tecnico-normativo del settore.

Casa Livorno e Provincia (CASALPI) è una S.p.A. a totale partecipazione pubblica, costituita dai 20 Comuni della provincia di Livorno, in attuazione della Legge Regionale n.77/98 con cui la regione Toscana, avviando la revisione della normativa in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, ha disposto lo scioglimento delle vecchie Ater, il trasferimento ai Comuni della proprietà del patrimonio abitativo pubblico insistente nei loro territori e l'istituzione dei Lode come sedi della programmazione associata dei Comuni in materia di Erp e di politiche abitative.

A Casalpi, costituita il 1 Aprile 2004, è stato conferito l'intero patrimonio della disciolta ATER con esclusione degli immobili di edilizia residenziale pubblica che sono stati conferiti ai Comuni territorialmente competenti. Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che la società svolge la sua attività principale nella sede di Livorno.

Lo Statuto sociale ed il contratto di servizio stipulato con i comuni del LODE Livornese configurano Casalpi come braccio operativo delle Amministrazioni Comunali per la gestione del servizio pubblico, individuano la sua mission fondamentale nella gestione degli alloggi pubblici divenuti di proprietà dei Comuni rappresentate:

- dall'amministrazione, gestione, manutenzione, recupero del patrimonio di ERP;

- dalla progettazione, gestione e direzione dei lavori per la realizzazione di nuovi alloggi e per la riqualificazione del patrimonio esistente;
- dalla realizzazione, sulla base di apposite convenzioni stipulate con i Comuni Soci, di interventi finalizzati alla costruzione di alloggi destinati al mercato delle locazioni a canone concordato;
- dall'esercizio di attività strumentali alla realizzazione dei compiti indicati.

L'esercizio dell'attività gestionale dell'Edilizia Residenziale Pubblica, che è l'attività principale di Casalp, è regolato da norme e procedure nazionali e regionali, immutate da anni e tali da ridurre in maniera significativa l'esercizio della responsabilità dei Consigli di Amministrazione o Amministratori Unici, erodendo ogni possibile spazio di autonomia gestionale e vincolando fortemente l'attività ed i risultati della gestione in contrasto con le più importanti innovazioni introdotte con la legge n.77/98 dalla Regione Toscana e che riguardano la natura di società per azioni del soggetto gestore e il nuovo ruolo di programmazione dei Comuni proprietari degli alloggi.

I principali vincoli all'autonomia gestionale ed alla disponibilità di risorse derivano dalla legge regionale n.96/96 (sui requisiti soggettivi, i criteri di determinazioni dei canoni, in genere bassissimi, le coabitazioni) che pone seri problemi dal punto di vista gestionale, economico e dell'equità sociale; A differenza degli altri servizi pubblici locali impostati sul sistema delle tariffe che consente di trovare il giusto punto di equilibrio tra i costi ed i ricavi, nel caso dei servizi di Erp i canoni di affitto sono definiti per legge con criteri sottratti alle regole dell'equilibrio economico/finanziario del settore.

L'assenza di forme di compensazione economica utili a garantire tale necessario equilibrio, insieme con la difficoltà a recuperare in tempi medi situazioni di morosità che hanno origini lontanissime o che fanno capo a condizioni di non colpevolezza (per es. redditi zero o sotto la soglia della povertà oppure condizioni di estremo degrado) riorientate solo in pochissimi casi dai Comuni in attuazione del Contratto di Servizio, finiscono con lo scaricare su Casalp, società per azioni, in maniera impropria e con evidenti contraddizioni, i costi sociali dei servizi erogati.

E' un dato inconfutabile che l'equilibrio economico-finanziario di Casalp sia condizionato dallo scarto evidente fra i livelli della principale fonte di entrata rappresentata dai ricavi da canoni di affitto ed i costi di mercato che Casalp sostiene per la gestione del patrimonio immobiliare. Tale equilibrio può essere mantenuto soltanto attraverso la compressione della spesa per interventi di manutenzione sul patrimonio immobiliare che comporta un progressivo peggioramento della qualità dello stesso.

Casalp, ha affrontato e sta affrontando alcune delle criticità gestionali prodotte dalla situazione complessiva attraverso:

■ SUL PIANO ORGANIZZATIVO:

- nell'ottimizzazione del modello di gestione per adeguarlo alle esigenze della nuova forma societaria improntato su procedure di qualità certificate, sulla contabilità analitica, sul controllo di gestione, sulla formazione del personale;
- nella promozione della flessibilità di tale modello di gestione per renderlo sempre più aderente ai problemi del disagio e dell'emergenza abitativa, nonché alle esigenze di miglioramento dei servizi erogati;
- nella sperimentazione di nuovi modelli gestionali e nuovi servizi con la collaborazione dei Servizi territoriali, l'Associazionismo ed il Volontariato;

■ SUL PIANO OPERATIVO:

- nel perfezionamento dei modelli informatizzati di monitoraggio del patrimonio esistente (Progetto Atlante);
- nella elaborazione di proposte di manutenzione del patrimonio utili a migliorare il budget disponibile per la manutenzione ordinaria attraverso la ricerca di ulteriori fonti di finanziamento rispetto a quelle dei canoni di affitto ed attraverso la definizione in maniera più adeguata degli interventi di manutenzione straordinaria e di ripristino alloggi finanziabili dalla Regione;
- nella sperimentazione di nuove procedure interne indirizzate alla prevenzione ed al recupero di una situazione di forte morosità che crea preoccupazioni sul piano del rispetto delle regole e dei flussi di cassa, pretendendo un atteggiamento di contrasto molto deciso da parte di Casalp e dei Comuni;
- il perfezionamento delle procedure interne indirizzate al miglioramento del rapporto con i fornitori;

- 1) nella sperimentazione dell'affidamento di lavori sulla base dei principi dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
 - 2) nell'istituzione e l'aggiornamento periodico dell'Albo dei Fornitori da invitare alle procedure negoziate;
 - 3) all'introduzione di nuove regole relative ai controlli delle prestazioni ricevute;
- nel rafforzamento delle iniziative di controllo sui redditi e sui requisiti soggettivi per l'accesso e la permanenza nell'Erp, nonché sulla composizione di nuclei familiari e le condizioni di stabilità nell'uso dell'alloggio attraverso verifiche mirate e/o a campione richiedendo la collaborazione degli uffici Anagrafe dei Comuni, dell'Agenzia delle Entrate, dei Servizi Sociali e Socio-sanitari, del PRA, delle residenze per anziani, della CCIAA, dei vigili urbani ed anche, ove ritenuto opportuno, della Guardia di Finanza;
 - nell'ampliamento dei servizi a favore dell'utenza: sportelli di Urp a Livorno, Piombino, Portoferraio, Donoratico e Cecina; servizio urgenze ed emergenze per 24 ore al giorno tutti i giorni dell'anno;
 - nella sperimentazione di nuove iniziative utili a responsabilizzare l'utenza Erp nell'uso di beni pubblici ed a ripristinare un clima di rispetto della legalità, nonché a migliorare le condizioni di vivibilità, sicurezza e integrazione nell'Erp:
 - servizio di mediazione e portierato sociale con la collaborazione dell'Associazionismo, del Volontariato e la rete dei Servizi Territoriali per la risoluzione dei conflitti, affermazione di una cultura della legalità, della solidarietà, dell'inclusione sociale e del reciproco aiuto;
 - iniziative di collaborazione strutturata con i Servizi Sociali e Socio-sanitari sulla base di un protocollo di intesa promosso da Casalp, reso necessario dai forti elementi di socialità afferenti i servizi erogati evidenziati, in particolare, dalla presenza di situazioni "a rischio" che non possono essere gestiti da Casalp, ma necessitano degli interventi propri dei servizi territoriali che curano tali situazioni al fine di garantire la piena tutela dei soggetti deboli ed il loro inserimento nel tessuto sociale in un contesto di vivibilità, sicurezza, legalità.

Andamento della gestione ed evoluzione prevedibile

La missione di Casalp, che si sostanzia nella erogazione di servizi rivolti al settore abitativo prioritariamente all'Edilizia Residenziale Pubblica, oltre che al mercato delle abitazioni, ben si collega con la necessità impellente della creazione di un grande mercato sociale dell'affitto, comprensivo del canone sociale e del canone concordato e/o sostenibile.

Tale esigenza nasce dagli enormi ritardi accumulati dal nostro Paese nel delicatissimo settore della casa. L'Italia, infatti, a differenza della maggior parte dei Paesi europei, ha, per molti anni, "rimosso" il problema della casa nella convinzione diffusa che l'elevato tasso di proprietà (l'80% degli alloggi) e la presenza dell'Edilizia Residenziale Pubblica indirizzata alla fascia debole della popolazione (il 5% degli alloggi) fossero una garanzia sufficiente per la soddisfazione del fabbisogno generale.

Ma negli anni, fattori di pressione sul fronte demografico e sociale e sul fronte economico, hanno modificato i termini del problema, sia dal lato della domanda, sia dal lato dell'offerta dimostrando come l'assetto del sistema abitativo italiano e la sua rigidità non siano in grado di fronteggiare le situazioni di disagio e di emergenza abitativa alimentate dalle profonde trasformazioni demografiche, sociali, culturali della nostra società ed, in particolare, dalla crisi economica che accresce la domanda di casa a "canone sociale" o a "canone sostenibile" non solo dei ceti tradizionalmente deboli indirizzati all'ERP, ma anche di larga parte dei ceti medi che non riesce più a pagare il mutuo o l'affitto di alloggi privati i cui canoni sono, spesso, insostenibili.

Tra i fattori di pressione: la crescita del numero delle famiglie, l'aumento dei fenomeni migratori e l'invecchiamento della popolazione, la precarizzazione dei rapporti di lavoro e la difficoltà dei giovani di uscire dalle famiglie di origine, la perdita del lavoro, il crescente indebitamento delle famiglie e le difficoltà connesse all'andamento delle dinamiche salariali.

E' da rilevare che, nei principali paesi europei, il settore pubblico svolge un ruolo fondamentale, accanto al settore privato, nella gestione di abitazioni in affitto e nella stimolazione dell'offerta di alloggi a canone accessibile quale elemento costitutivo di una strategia globale che favorisce la tutela di categorie economicamente svantaggiate, il sostegno alle famiglie in difficoltà anche temporanea, lo sviluppo economico, la mobilità territoriale della forza lavoro, l'integrazione degli immigrati.

In Italia è indispensabile ripensare le logiche dell'intervento sociale per l'abitare dotando il paese di una strategia per governare il cambiamento indirizzato al rilancio dell'Erp ed alla promozione dell'housing sociale al fine di fornire risposte flessibili.

Le aziende casa pubbliche che nel panorama nazionale risultano di varia natura, perché regolate da leggi regionali diverse successive alla modifica del Titolo v della Costituzione e del decentramento alle Regioni delle funzioni in materia di politiche abitative, rappresentano, allo stato attuale, un importante riferimento per le politiche pubbliche del settore.

L'esperienza avviata in Toscana con l'attuazione della legge regionale n.77/98 che ha consentito di raggiungere risultati discreti consente, oggi, di essere giocata positivamente.

Principali dati economici

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

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Ricavi netti	11.321.192	12.972.116	(1.650.924)
Costi esterni	8.926.568	9.652.415	(725.847)
Valore Aggiunto	2.394.624	3.319.701	(925.077)
Costo del lavoro	2.449.969	2.616.763	(166.794)
Margine Operativo Lordo	(55.345)	702.938	(758.283)
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	722.487	512.290	210.197
Risultato Operativo	(777.832)	190.648	(968.480)
Proventi diversi	618.555	195.156	423.399
Proventi e oneri finanziari	579.075	481.423	97.652
Risultato Ordinario	419.798	867.227	(447.429)
Componenti straordinarie nette	82.613	(288.885)	371.497
Risultato prima delle imposte	502.411	578.342	(75.931)
Imposte sul reddito	485.945	555.114	(69.169)
Risultato netto	16.466	23.228	(6.762)

I costi esterni comprendono quelli di natura generale-amministrativa, quelli commerciali e quelli inerenti ai servizi.

Il controllo di gestione per centri di costo.

Il controllo di gestione per centri di costo conferma per il 7° anno consecutivo il trasferimento a favore dell'Erp di significative risorse aziendali provenienti dal settore di gestione del patrimonio di proprietà della Società e dal settore tecnico. Il sistema contabile permette di rendicontare la gestione dell'Erp per centri di costo riferito a ciascun Comune della Provincia.

Ne deriva un risultato finale pari a € 16.466 (utile d'esercizio) che è così composto:

- ❖ il risultato di gestione degli alloggi di Erp è negativo per € 61.409;
- ❖ il risultato di gestione degli immobili extra Erp (principalmente fondi commerciali) è positivo per € 727.408;
- ❖ il risultato degli interventi edilizi è negativo per € 150.408;
- ❖ il risultato degli interventi di Manutenzione Straordinaria è negativo per € 220.017;
- ❖ il risultato degli altri interventi di nuove costruzioni extra erp è negativo per € 17.368;
- ❖ il risultato della gestione finanziaria è negativo per € 901;
- ❖ il risultato dell'agenzia dell'affitto è positivo per €. 6.362.

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	68.965	93.762	(24.797)
Immobilizzazioni materiali nette	26.095.124	26.007.416	87.708
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	7.265.860	7.425.671	(159.811)
Capitale immobilizzato	33.429.949	33.526.849	(96.900)
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	15.403.406	13.143.202	2.260.204
Altri crediti	11.964.064	6.874.800	5.089.264
Ratei e risconti attivi	245.962	240.467	5.495
Attività d'esercizio a breve termine	27.613.432	20.258.469	7.354.963
Debiti verso fornitori	1.968.336	742.371	1.225.965
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	579.507	802.564	(223.057)
Altri debiti	23.193.595	20.626.892	2.566.703
Ratei e risconti passivi			
Passività d'esercizio a breve termine	25.741.438	22.171.827	3.569.611
Capitale d'esercizio netto	1.871.994	(1.913.358)	3.785.352
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	457.576	424.430	33.146
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	22.929.456	19.722.852	3.206.604
Passività a medio lungo termine	23.387.032	20.147.282	3.239.750
Capitale investito	11.914.911	11.466.209	448.702
Patrimonio netto	(15.585.533)	(15.769.389)	183.856
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	55.513	54.563	950
Posizione finanziaria netta a breve termine	3.615.109	4.248.617	(633.508)
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	(11.914.911)	(11.466.209)	448.702

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

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2012, era la seguente (in Euro):

	31/12/2013	31/12/2012	Variazione
Depositi bancari	3.616.794	4.252.347	(635.553)
Denaro e altri valori in cassa			
Azioni proprie			
Disponibilità liquide ed azioni proprie	3.616.794	4.252.347	(635.553)
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro 12 mesi)			
Debiti verso banche (entro 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	1.685	3.730	(2.045)

Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti			
Debiti finanziari a breve termine	1.685	3.730	(2.045)
Posizione finanziaria netta a breve termine	3.615.109	4.248.617	(633.508)
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre 12 mesi)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre 12 mesi)			
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti			
Crediti finanziari	(55.513)	(54.563)	(950)
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	55.513	54.563	950
Posizione finanziaria netta	3.670.622	4.303.180	(632.558)

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

	31/12/2013	31/12/2012
Liquidità primaria	1,21	1,11
Liquidità secondaria	1,07	1,11
Indebitamento	2,32	2,64
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,15	1,05

L'indice di liquidità primaria è pari a 1,21. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,07. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,15, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. I mezzi propri unitamente ai debiti consolidati sono da considerarsi di ammontare appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

Ambiente

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

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

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	720.028
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	45.143

Attività di ricerca e sviluppo

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2 numero 1 si dà atto delle seguenti informative:

Il Progetto Qualità.

L'Azienda ha ottenuto nel 2007 la certificazione ISO 9001:2000. Nel corso del 2013 ha ottenuto il rinnovo della certificazione.

L'URP

Nel corso dell'anno 2013 è stato attivato il nuovo URP, come sviluppato nel progetto di riorganizzazione e potenziamento elaborato nell'anno 2012. Tra le altre novità, si è provveduto ad implementare gli orari di apertura al pubblico, la presenza sul territorio aprendo gli sportelli a Donoratico e Cecina, e riorganizzare l'attività del centralino telefonico.

L'Agenzia per l'Affitto

Nel corso dell'anno 2013 è definitivamente entrata in funzione l'Agenzia per l'Affitto. Nata a seguito di una convezione stipulata tra Comune di Livorno, Fondazione Cassa di Risparmio di Livorno e Casalp Spa, ed avente come scopo, quello di dare una risposta alternativa a quella parte di popolazione, che avendo un reddito familiare troppo elevato per partecipare ai bandi di ERP, non è comunque in grado di sostenere i normali canoni di mercato.

E' allo studio un progetto di revisione delle attività dell'Agenzia, che dovrebbe portare alla sua completa autonomia.

Il nuovo soggetto, che dovrebbe nascere, medierà tra le richieste delle famiglie in cerca di un alloggio ad un canone calmierato ed i proprietari di appartamenti che troveranno nell'attività dell'Agenzia maggiori garanzie sulla riscossione dei canoni d'affitto.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

La società non detiene e non ha detenuto, nel corso dell'esercizio, azioni proprie.

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile in merito all'utilizzo degli strumenti finanziari, stante la natura dell'attività svolta da Casalp, non vi sono informazioni rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Non vi sono particolari segnalazioni da fare.

Destinazione del risultato d'esercizio

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2012	Euro	20.862
5% a riserva legale	Euro	1.043
a riserva straordinaria	Euro	19.819

a dividendo

Euro

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

L'Amministratore Unico
Stefano Taddia