

Dati anagrafici dell'impresa aggiornati alla data di estrazione del documento: 17/07/2025

## INFORMAZIONI SOCIETARIE

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



YTB8HW

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

## DATI ANAGRAFICI

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

## Indice

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

## 1 Allegati

### Bilancio

#### Atto

**711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO**  
**Data chiusura esercizio 31/12/2024**  
**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 2024 )**

**Capitolo 7 - ALTRO DOCUMENTO (ALLEGATO 2 -  
RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO 2024  
)**

**Capitolo 8 - ALTRO DOCUMENTO (ALLEGATO 1 -  
RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO 2024  
)**

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

v.2.14.2

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

## CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

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)
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 31/12/2024

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

v.2.14.2

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

## Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	31.140	34.297
6) immobilizzazioni in corso e acconti	22.936	22.936
7) altre	18.628	24.414
Totale immobilizzazioni immateriali	72.704	81.647
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	18.890.597	18.884.959
3) attrezzature industriali e commerciali	0	-
4) altri beni	172.240	155.377
5) immobilizzazioni in corso e acconti	13.486	895.235
Totale immobilizzazioni materiali	19.076.323	19.935.571
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	11.933	55.697
Totale crediti verso altri	11.933	55.697
Totale crediti	11.933	55.697
Totale immobilizzazioni finanziarie	11.933	55.697
Totale immobilizzazioni (B)	19.160.960	20.072.915
<b>C) Attivo circolante</b>		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	12.834.709	20.766.375
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.316.922	301.490
Totale crediti verso clienti	17.151.631	21.067.865
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	103.993	118.109
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	5.780
Totale crediti tributari	103.993	123.889
5-ter) imposte anticipate	1.448.700	1.444.969
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.448.878	6.774.711
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.882.840	3.133.803
Totale crediti verso altri	7.331.718	9.908.514
Totale crediti	26.036.042	32.545.237
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	10.703.392	5.100.923
2) assegni	0	0
3) danaro e valori in cassa	7.871	15.473
Totale disponibilità liquide	10.711.263	5.116.396
Totale attivo circolante (C)	36.747.305	37.661.633
D) Ratei e risconti	366.787	27.034
Totale attivo	56.275.052	57.761.582
<b>Passivo</b>		

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

v.2.14.2

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

<b>A) Patrimonio netto</b>		
I - Capitale	6.000.000	6.000.000
IV - Riserva legale	102.144	98.288
<b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Riserva straordinaria	82.393	9.129
Varie altre riserve	7.377.196	7.439.299
Totale altre riserve	7.459.589	7.448.428
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	53.276	77.120
Totale patrimonio netto	13.615.009	13.623.836
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	131.117	44.208
2) per imposte, anche differite	131.117	44.208
4) altri	13.136.265	12.288.721
Totale fondi per rischi ed oneri	13.267.382	12.332.929
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.759.818	1.630.109
<b>D) Debiti</b>		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	203.122	232.933
esigibili oltre l'esercizio successivo	772.472	962.821
Totale debiti verso banche	975.594	1.195.754
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.262.596	3.028.301
Totale debiti verso fornitori	3.262.596	3.028.301
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	174.646	266.570
Totale debiti tributari	174.646	266.570
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	133.886	118.858
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	133.886	118.858
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.354.953	12.200.960
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.089.094	12.671.317
Totale altri debiti	22.444.047	24.872.277
Totale debiti	26.990.769	29.481.760
E) Ratei e risconti	642.074	692.948
Totale passivo	56.275.052	57.761.582

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

v.2.14.2

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

## Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.770.366	11.359.949
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.215.005	1.310.566
Totale altri ricavi e proventi	1.215.005	1.310.566
Totale valore della produzione	12.985.371	12.670.515
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	16.731	15.597
7) per servizi	5.232.023	5.011.179
8) per godimento di beni di terzi	33.866	136.620
9) per il personale		
a) salari e stipendi	2.116.377	1.942.769
b) oneri sociali	715.479	649.862
c) trattamento di fine rapporto	127.037	129.284
e) altri costi	24.307	56.411
Totale costi per il personale	2.983.200	2.778.326
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	27.519	24.399
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	792.796	796.776
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	2.805.581	2.046.594
Totale ammortamenti e svalutazioni	3.625.896	2.867.769
14) oneri diversi di gestione	1.750.297	1.625.983
Totale costi della produzione	13.642.013	12.435.474
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(656.642)	235.041
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	1.356.836	365.858
Totale proventi diversi dai precedenti	1.356.836	365.858
Totale altri proventi finanziari	1.356.836	365.858
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	89.357	387.150
Totale interessi e altri oneri finanziari	89.357	387.150
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	1.267.479	(21.292)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	610.837	213.749
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	474.384	359.991
imposte relative a esercizi precedenti	-	3.423
imposte differite e anticipate	83.177	(226.785)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	557.561	136.629
21) Utile (perdita) dell'esercizio	53.276	77.120

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2024	31-12-2023
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	53.276	77.120
Imposte sul reddito	557.561	136.629
Interessi passivi/(attivi)	(1.267.479)	21.292
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(181.434)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(838.076)	235.041
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	820.315	821.175
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	17.234	-
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(60.378)	(24.225)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	777.171	796.950
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(60.905)	1.031.991
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	4.600.840	1.650.511
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	207.523	98.191
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(339.753)	6.063
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(50.874)	(28.597)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	198.977	(12.336.572)
Totale variazioni del capitale circolante netto	4.616.713	(10.610.404)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	4.555.808	(9.578.413)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	582.873	(21.292)
(Imposte sul reddito pagate)	(555.023)	(185.037)
(Utilizzo dei fondi)	1.064.162	10.553.265
Totale altre rettifiche	1.092.012	10.346.936
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	5.647.820	768.523
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(222.668)	(156.318)
Disinvestimenti	470.554	-
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(18.576)	(39.467)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	229.310	(195.785)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	(29.811)	24.817
(Rimborso finanziamenti)	(190.349)	(196.352)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(62.103)	(91.292)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(282.263)	(262.827)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	5.594.867	309.911
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	5.100.923	4.803.319
Danaro e valori in cassa	15.473	3.167

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

v.2.14.2

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.116.396	4.806.486
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	10.703.392	5.100.923
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	7.871	15.473
<b>Totale disponibilità liquide a fine esercizio</b>	<b>10.711.263</b>	<b>5.116.396</b>

## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

### Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 53.276.

#### **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, sia per comprendere alcuni elementi della vita aziendale, con specifico riferimento anche al fenomeno della morosità, sia per 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**

In data 27 febbraio 2024 l'Assemblea dei Soci ha approvato l'aggiornamento annuale 2024 al Piano d'Impresa 2023-25, redatto in ottemperanza delle linee di mandato assegnate al CdA.

Nel febbraio 2024, la Società ha inoltre sottoposto all'attenzione del LODE un documento di analisi del fabbisogno manutentivo del patrimonio gestito evidenziando rilevanti criticità in ordine allo stato di necessità degli interventi. A valle della valutazione del LODE e degli opportuni approfondimenti resisi necessari, con deliberazione n.4 del 19 dicembre 2024, il LODE ha approvato un Piano Operativo di Reinvestimento, da sottoporre al vaglio della Regione Toscana, il quale prevede interventi di manutenzione straordinaria su 13 edifici ed il cofinanziamento di un intervento di nuova edificazione per un ammontare complessivo di circa 12 milioni di euro.

Infine, con nota prot.63040 del 30/12/2024, il Presidente del Consiglio di Amministrazione ha avanzato al LODE una proposta di interlocuzione rispetto all'obbligazione del canone concessorio e all'opportunità di una sua totale eliminazione, al fine, soprattutto, di massimizzare il reimpiego delle risorse derivanti da canoni nella manutenzione ordinaria del patrimonio, ma anche di un maggiore allineamento ai principi normativi.

#### **Criteri di formazione**

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2024 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 state effettuate modifiche nei principi contabili sino ad oggi adottati.

## Correzione di errori rilevanti

Durante l'esercizio 2024, in occasione di verifiche contabili straordinarie, è stato individuato un errore contabile commesso in esercizi precedenti e riconducibile al non corretto recepimento dei riflessi contabili conseguenti la cancellazione dal registro delle imprese di una impresa appaltatrice. Tale errore è stato valutato e trattato contabilmente coerentemente con quanto previsto dal principio contabile OIC 29, con specifico riferimento ai paragrafi 44 e seguenti. In particolare, sulla base della sua natura e della complessiva dimensione, è stato considerato rilevante e, di conseguenza, ai sensi dell'OIC 29 par.49 lett.b, è stato contabilizzato rideterminando i saldi di apertura di attività, passività e patrimonio netto dell'esercizio precedente.

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 nella sezione del presente bilancio dedicata al patrimonio netto, sono rappresentati gli effetti delle correzioni effettuate.

Inoltre, è opportuno evidenziare la diversa esposizione in conto economico, a partire dall'esercizio 2024, dell'utilizzo del fondo svalutazione crediti. Fino all'esercizio precedente, in fase di contabilizzazione delle perdite su crediti, l'utilizzo del fondo svalutazione veniva classificato nella voce A.5 di conto economico "Altri ricavi e proventi" andando ad incidere sul Valore della produzione. Le perdite su crediti venivano invece contabilizzate, al lordo dell'utilizzo del fondo svalutazione, nella voce B.14 "Oneri diversi di gestione". Tuttavia, il principio contabile OIC 15 par.26 prescrive che "le perdite realizzate su crediti iscritti nell'attivo circolante [...] si classificano nella voce B.14 "oneri diversi di gestione" del conto economico per la parte che eccede l'importo del credito già svalutato".

Pertanto, per un maggiore allineamento al suddetto principio contabile e, soprattutto, al fine di migliorare la rappresentazione in bilancio dell'effetto reddituale derivante dalla contabilizzazione di perdite su crediti, si ritiene più opportuno esporle al netto dell'utilizzo del fondo svalutazione, quest'ultimo accantonato, negli esercizi precedenti, proprio allo scopo di coprire l'eventuale impatto reddituale futuro derivante dall'emersione di perdite. Inoltre, considerata la crescente significatività degli importi in questione, continuare ad esporre l'utilizzo per perdite del fondo svalutazione crediti tra i ricavi, avrebbe significato influenzare in modo rilevante il Valore della produzione in funzione di una componente reddituale, l'utilizzo del fondo svalutazione crediti, che poco ha a che vedere con il valore prodotto dalla Società.

Adeguata evidenza dell'effetto di questa variazione di esposizione verrà data nella sezione dedicata ai Crediti e agli Oneri diversi di gestione.

Per garantire la comparabilità è anche opportuno evidenziare che nel 2024, addebitando le rimanenze iniziali, si è proceduto ad incrementare il valore dei Terreni in proprietà Casalp, per una migliore rappresentazione del 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.

## 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 Euribor 3/365 al 30/12/2024. Qualora il tasso di interesse effettivo sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, quest'ultimo viene utilizzato per attualizzare i flussi finanziari futuri derivanti dal credito al fine di determinare il suo valore iniziale di iscrizione.

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:

- 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 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
72.704	81.647	(8.943)

#### 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>							
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
<b>Variazioni nell'esercizio</b>							
Incrementi per acquisizioni	-	-	15.122	-	-	4.238	19.360
Ammortamento dell'esercizio	-	-	18.280	-	-	10.023	28.303
Totale variazioni	-	-	(3.159)	-	-	(5.785)	(8.943)
<b>Valore di fine esercizio</b>							
Costo	82.911	1.002.310	419.332	7.285	22.936	143.178	1.677.951
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	82.911	1.002.310	388.192	7.285	-	124.549	1.605.247
Valore di bilancio	-	-	31.140	-	22.936	18.628	72.704

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 31/12/2024 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.

Il valore netto contabile delle immobilizzazioni immateriali di euro 72.704, al termine dell'esercizio è costituito principalmente da costi sostenuti per vari applicativi software ed immobilizzazioni su beni di terzi, ad oggi non completamente ammortizzati.

#### Immobilizzazioni materiali

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

v.2.14.2

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
19.076.323	19.935.571	(859.248)

#### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
Costo	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
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
Incrementi per acquisizioni	38.481	-	59.538	-	98.020
Riclassifiche (del valore di bilancio)	908.279	-	-	(881.749)	26.530
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	310.579	-	-	-	310.579
Ammortamento dell'esercizio	761.437	-	42.675	-	804.113
Altre variazioni	(130.894)	-	-	-	(130.894)
Totale variazioni	(125.255)	-	16.863	(881.749)	(990.141)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
Costo	29.642.764	49.898	597.895	13.486	30.304.043
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(10.752.167)	(49.898)	(425.655)	-	(11.227.720)
Valore di bilancio	18.890.597	0	172.240	13.486	19.076.323

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 forfettario 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.

Nel corso del 2024, si è proceduto alla riclassifica dalle immobilizzazioni in corso del valore del terreno sito in Collesalveti, per euro 881.749, facendolo confluire nella voce "Terreni e fabbricati". Si è proceduto inoltre alla riclassifica della Polizza assicurativa stipulata per l'edificio sito in Piombino, via Landi, per un importo di euro 26.530. I decrementi, pari ad euro 289.120, fanno riferimento all'eliminazione del costo storico rivalutato dei cespiti oggetto dell'esproprio per la nuova costruzione sita in Livorno, V. G. Bruno.

Il saldo dei Terreni e Fabbricati ammonta al 31/12/2024 a euro 19.076.323 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, il Comune di Livorno ha dato corso all'esproprio di alcuni cespiti in proprietà Casalp, siti in Livorno, Via Giordano Bruno. Con la contabilizzazione dell'operazione, propedeutica alla demolizione/ricostruzione dell'immobile ERP, si è proceduto ad eliminare dalle immobilizzazioni materiali della Società il costo storico di tutti i beni interessati, al netto del relativo fondo ammortamento, rettificando ove necessario anche la riserva di rivalutazione qualora i cespiti espropriati fossero stati oggetto di incremento del valore (ai sensi del D.L. n. 185/2008 convertito con modificazioni dalla legge n. 2/2009).

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

**Saldo al 31/12/2023** 895.235

**Saldo al 31/12/2024** 13.486

Nel corso del 2024, si è proceduto a incrementare il valore dei Terreni in proprietà Casalp, per una migliore rappresentazione del 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 Collesalveti. La somma restante di €. 13.486 si riferisce alle spese sostenute per gli interventi in Via Val di Denari a Cecina e Via Amendola a Livorno.

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

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

Ai sensi dell'articolo 10 legge n. 72/1983 si elencano di seguito le immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2024 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 7.258.652. L'importo netto al 31/12/2024 è pari a 4.735.981 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 31/12/2024 il saldo dei risconti passivi relativi ai contributi menzionati, ammonta ad euro 625.691.

#### **Immobilizzazioni finanziarie**

##### **Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati**

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
<b>Crediti immobilizzati verso altri</b>	55.697	(43.764)	11.933	11.933
<b>Totale crediti immobilizzati</b>	55.697	(43.764)	11.933	11.933

Le variazioni intervenute nel corso del 2024 nei crediti immobilizzati sono riconducibili per euro 26.530 alla riclassificazione nelle immobilizzazioni materiali, della Polizza assicurativa stipulata per l'edificio sito in Piombino, via Landi e per euro 17.023 all'incasso dei depositi cauzionali Enel.

##### **Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica**

La ripartizione dei crediti al 31/12/2024 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Italia	11.933	11.933
<b>Totale</b>	<b>11.933</b>	<b>11.933</b>

## Attivo circolante

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
26.036.042	32.545.237	(6.509.195)

### 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	21.067.865	(3.916.234)	17.151.631	12.834.709	4.316.922
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	123.889	(19.896)	103.993	103.993	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	1.444.969	3.731	1.448.700		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	9.908.514	(2.576.796)	7.331.718	3.448.878	3.882.840
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>32.545.237</b>	<b>(6.509.195)</b>	<b>26.036.042</b>	<b>16.387.580</b>	<b>8.199.762</b>

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 31/12/2024 si è altresì proceduto al ricalcolo dei flussi finanziari attesi relativi ai crediti per canoni e servizi accessori degli anni 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024. 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	Saldo al 31/12 /2024	Saldo al 31/12 /2023	Variazione
Crediti per canoni di locazione e servizi accessori al netto del FSC	11.885.447	13.536.376	(1.650.928)
di cui crediti per canoni e servizi accessori al lordo del fondo svalutazione	35.349.142	35.082.109	267.033
di cui fondo svalutazione crediti	(23.463.694)	(21.545.734)	(1.917.961)
Fatture da emettere	3.142.092	4.345.673	(1.203.581)
Crediti per servizi a rimborso	1.988.641	2.378.902	(390.260)
di cui crediti per servizi a rimborso al lordo del fondo svalutazione	2.252.428	2.642.688	(390.260)
di cui fondo svalutazione crediti per servizi a rimborso	(263.786)	(263.786)	-
Crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari	55.039	633.272	(578.233)
Crediti per Agenzia per l'Affitto	80.411	173.642	(93.231)
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>17.151.631</b>	<b>21.067.865</b>	<b>(3.916.234)</b>

## Crediti per canoni di locazione e servizi accessori

Si sottolinea che al 31/12/2024 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 1.650.928, evidenziando un significativo 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. Si evidenzia inoltre che il valore lordo dei Crediti per canoni di locazione e servizi accessori, seppur ancora una volta in aumento rispetto all'esercizio precedente (+ euro 267.033), registra la variazione più contenuta nell'arco degli ultimi 15 anni.

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 2,71%. Si è proceduto altresì a calcolare i flussi finanziari attesi relativi ai crediti per canoni e servizi accessori maturati negli anni 2023, 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 2024 sono state registrate perdite su crediti per canoni di locazione e servizi accessori per un importo pari ad euro 1.253.263 parzialmente compensate dall'utilizzo dell'apposito fondo svalutazione per euro 803.303, registrando un impatto netto a conto economico di euro 449.961. Sebbene l'effetto reddituale di tali perdite su crediti sia sostanzialmente in linea con quello dello scorso esercizio, l'analisi dei singoli elementi, di seguito esposti, mostra una significativa differenza, essendo state contabilizzate nell'esercizio 2024 perdite per un importo pari a circa il triplo di quello registrato nel precedente esercizio.

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Perdite su crediti per canoni e servizi accessori	1.253.263	446.309	806.954
Utilizzo fondo svalutazione crediti per perdite su crediti per canoni e servizi accessori	(803.303)	(24.388)	(778.915)
<b>Perdite su crediti per canoni e servizi accessori (impatto netto a conto economico)</b>	<b>449.961</b>	<b>421.921</b>	<b>28.040</b>

Inoltre, è opportuno evidenziare la diversa esposizione in conto economico, a partire dall'esercizio 2024, dell'utilizzo del fondo svalutazione crediti. Fino all'esercizio precedente, in fase di contabilizzazione delle perdite su crediti, l'utilizzo del fondo svalutazione veniva classificato nella voce A.5 di conto economico "Altri ricavi e proventi" andando ad incidere sul Valore della produzione. Le perdite su crediti venivano invece contabilizzate, al lordo dell'utilizzo del fondo svalutazione, nella voce B.14 "Oneri diversi di gestione". Tuttavia, per un maggiore allineamento al principio contabile OIC 15 e, soprattutto, al fine di migliorare la rappresentazione in bilancio dell'effetto reddituale derivante dalla contabilizzazione di perdite su crediti, a decorrere dal bilancio d'esercizio 2024 le perdite su crediti sono esposte al netto del netto dell'utilizzo del fondo svalutazione, nella voce B.14 di conto economico "oneri diversi di gestione". Per ulteriori dettagli si rimanda alla sezione "Problematiche di comparabilità e adattamento" del presente bilancio

Nell'esercizio 2024, con apposita Determina, il Comune di Livorno ha impegnato e liquidato, la somma di euro 192.131,89 in conto riconoscimento per le morosità sociali relative all'annualità 2023. 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, Piombino e Collesalveti hanno riconosciuto somme a valere sulle morosità sociali rispettivamente euro 20.000, euro 20.000 ed euro 10.827,21. Contabilmente ad eccezione del Comune di Piombino 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 non riscossi al 31/12/2024. 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 31/12/2024 al 14,98%. Si precisa che la tabella include anche i crediti per somme bollettate agli utenti a dicembre 2024 e quindi non ancora scaduti al 31/12/2024.

Riguardo alle somme derivanti da bollette emesse nel 2024, il 27,01% risultavano non riscosse al termine dello stesso esercizio, mentre, delle somme emesse nel 2023, il 25,96% era risultato non riscosso al termine dell'esercizio di emissione. E' tuttavia opportuno evidenziare che la riduzione nella percentuale di riscossione nell'anno di bollettazione è stata significativamente influenzata dal fatto che, nell'esercizio 2024, è stato complessivamente emesso un importo a titolo di interessi attivi per ritardato pagamento su canoni scaduti per circa euro 1 milione. Questa somma, come

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

Codice fiscale: 01461610493

v.2.14.2

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

ampiamente previsto negli atti di programmazione, ha registrato tassi di morosità significativi data la sua intrinseca maggiore rischiosità, di fatto peggiorando la percentuale di riscossione delle somme emesse nell'anno, rispetto allo stesso dato registrato per lo scorso esercizio.

**MOROSITÀ AL 31/12/2024 (comprensiva di canoni non scaduti)**

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12 /2024	%
fino al 2010				5.164.004,02	
2011	15.965.984,85	2.923.818,60	18,31%	1.043.151,00	6,53%
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	1.311.885,06	8,03%
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	1.433.841,59	9,31%
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	1.542.038,94	9,88%
2015	14.941.258,17	3.734.279,82	24,99%	1.399.976,06	9,37%
2016	17.499.723,36	4.577.322,51	26,16%	2.012.219,49	11,50%
2017	17.413.940,27	4.012.841,45	23,04%	1.875.167,96	10,77%
2018	18.200.749,54	5.532.184,76	30,40%	3.201.656,36	17,59%
2019	17.724.818,69	4.889.563,44	27,59%	2.733.823,77	15,42%
2020	16.090.838,40	4.133.542,05	25,69%	2.184.107,57	13,57%
2021	16.198.900,77	4.047.263,91	24,98%	2.177.272,05	13,44%
2022	17.219.948,20	4.368.014,79	25,37%	2.579.345,47	14,98%
2023	17.632.165,24	4.576.458,98	25,96%	2.979.623,03	16,90%
2024	18.745.175,13			5.062.644,13	27,01%
				<b>36.700.756,51</b>	

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 35.349.142. 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 35.349.142 con quello riportato nella tabella di cui sopra.

Descrizione	31/12/2024
Crediti per canoni di locazione e servizi accessori	35.349.142
Crediti svalutati in bilancio	691.564
Variazione per applicazione OIC 15 - Interesse implicito	440.657
Canoni alloggi Provincia di Livorno	169.252
Crediti v/utenti da bollettare	102.769
Incassi da clienti da ripartire	69.290
Crediti per cessione rateale alloggi (Non ERP)	(121.917)
<b>Totale crediti maturati al 31/12/2024</b>	<b>36.700.757</b>

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 31/12/2024, con esclusione delle somme relative alle emissioni di dicembre 2024, in quanto relative a bollette il cui termine di pagamento, alla fine dell'esercizio, non è scaduto da oltre 30 gg.

**MOROSITÀ AL 31/12/2024 (emissioni fino a novembre 2024)**

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12 /2024	%
fino al 2010				5.164.004	

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

v.2.14.2

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Anno	Importo	Importo	Percentuale	Importo	Percentuale
2011	15.965.985	2.923.819	18,31%	1.043.151	6,53%
2012	16.330.622	3.495.388	21,40%	1.311.885	8,03%
2013	15.404.068	3.573.846	23,20%	1.433.842	9,31%
2014	15.606.308	3.700.520	23,71%	1.542.039	9,88%
2015	14.941.258	3.734.280	24,99%	1.399.976	9,37%
2016	17.499.723	4.577.323	26,16%	2.012.219	11,50%
2017	17.413.940	4.012.841	23,04%	1.875.168	10,77%
2018	18.200.750	5.532.185	30,40%	3.201.656	17,59%
2019	17.724.819	4.889.563	27,59%	2.733.824	15,42%
2020	16.090.838	4.133.542	25,69%	2.184.108	13,57%
2021	16.198.901	4.047.264	24,98%	2.177.272	13,44%
2022	17.219.948	4.368.015	25,37%	2.579.345	14,98%
2023	17.632.165	4.576.459	25,96%	2.979.623	16,90%
2024	17.281.048			4.072.697	23,57%
<b>Totale</b>				<b>35.710.809</b>	

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 2024 ad euro 2.721.263 corrispondente al 11,50% dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione e servizi accessori bollettati nel 2024.

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 di movimentazione del fondo svalutazione crediti per canoni e servizi a rimborso:

Descrizione	2024	2023
Saldo all'inizio dell'esercizio	21.545.734	19.503.599
Utilizzo/rettifiche nell'esercizio	(803.303)	(24.388)
Riclassifica da FSC per servizi a rimborso	-	23.490
Accantonamento dell'esercizio	2.721.263	2.043.033
<b>Saldo al termine dell'esercizio</b>	<b>23.463.694</b>	<b>21.545.734</b>

## 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, la Società ha avanzato richiesta alla Regione circa la possibilità di attingere alle risorse ex L.560/1993 per la copertura delle spese sostenute per l'attività svolta sui due interventi che, in caso di loro normale prosecuzione, avrebbero trovato copertura con le quote di competenza delle Spese Tecniche e Generali e delle Indagini preliminari previste all'interno dei rispettivi Q.T.E. La Regione ha tuttavia risposto negativamente alla richiesta, facendo presente che, "le spese tecniche, come ogni altra spesa relativa alla realizzazione di un intervento ERP, sono riconoscibili esclusivamente all'interno del Quadro Economico dell'intervento realizzato e giunto alla completa operatività".

Pertanto, appurata quindi, l'impossibilità di attingere a risorse ex L.560/1993 ed essendo il Comune di Livorno il soggetto che sarebbe stato beneficiario di tali finanziamenti, nonché essendo quest'ultimo il committente dei due interventi, si è provveduto a richiedere all'Amministrazione comunale la copertura dei costi sostenuti e sino ad ora rimasti a carico della Società per i due interventi.

### **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 negli esercizi precedenti è stata caratterizzata da approfondimenti specifici, a seguito dei quali, si era ritenuto necessario istituire un fondo svalutazione ad hoc per i crediti per 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 2024 si è proseguito con la stessa politica. Il fondo svalutazione non è stato ulteriormente alimentato, data la riduzione del saldo dei crediti per servizi a rimborso rispetto all'esercizio precedente, mentre è stata accantonata a Fondo oneri la somma di 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 2024, di euro 476.039.

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

Descrizione	2024	2023
Saldo all'inizio dell'esercizio	263.786	284.360
Utilizzo/rettifiche nell'esercizio	-	-
Riclassifica a FSC per canoni e servizi accessori	-	(24.135)
Accantonamento dell'esercizio	-	3.561
<b>Saldo al termine dell'esercizio</b>	<b>263.786</b>	<b>263.786</b>

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. L'applicazione del criterio ha comportato nell'esercizio 2024 un impatto reddituale positivo, con l'iscrizione di interessi impliciti attivi per euro 50.398.

### CREDITI TRIBUTARI

La Voce 5 bis) Crediti tributari, ammontante ad euro 103.993, comprende il credito al 31/12/2024 di euro 15.326 derivante dal Credito Iva scaturito dalla bozza di Dichiarazione Iva 2024 elaborata.

### CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

Alla voce 5 ter) Imposte anticipate è riportato il saldo della gestione delle imposte anticipate risultante al termine dell'esercizio 2024. Data la dinamica e lo stock dei Crediti per imposte anticipate contabilizzati in esercizi precedenti, si è deciso, secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 25 par.41, di non procedere alla rilevazione delle imposte anticipate nell'esercizio 2024.

Relativamente al credito per imposte anticipate risultante alla chiusura dell'esercizio è stata effettuata una proiezione analitica di utilizzo futuro, con riguardo alla prevedibile dinamica dell'annullamento delle differenze temporanee e dei redditi imponibili, dalla quale è emersa la recuperabilità del credito. Vi è pertanto ragionevole certezza riguardo al suo futuro recupero.

### CREDITI VERSO ALTRI

I crediti verso altri ammontano al 31 dicembre 2024 ad euro 7.331.718. Di seguito se ne riporta il dettaglio.

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Crediti per anticipazioni diverse	3.185.503	4.177.339	(991.836)
Crediti vari	1.441.017	3.329.537	(1.888.520)
di cui Crediti verso Comuni	577.979	2.542.154	(1.964.175)
di cui Crediti verso altri	863.038	787.383	75.655
Crediti verso tesoreria INPS	1.404.908	1.277.165	127.743
Altri crediti verso condomini	337.169	427.883	(90.714)
Conti correnti condominiali	661.938	375.835	286.104
Crediti verso Comuni per MS (ex art.15 c.2 Contratto di Servizio)	289.716	313.721	(24.005)
Altri	11.467	7.033	4.434
<b>Totale altri crediti</b>	<b>7.331.718</b>	<b>9.908.513</b>	<b>(2.576.795)</b>

I crediti verso altri registrano una riduzione di euro 2.576.795 rispetto all'esercizio precedente, guidata soprattutto dal decremento dei Crediti per anticipazioni diverse (-991.836) e dei Crediti verso Comuni (-1.964.175).

Nel corso dell'esercizio 2023, a seguito di un attento riesame interpretativo sulla applicazione e sulle modalità di gestione del Contratto di Servizio, sono stati riconsiderati 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 09/01/2024) 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. Il 2024, secondo esercizio di rilevazione di tale posta, si chiude con un saldo di euro 289.716.

### Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
10.711.263	5.116.396	5.594.867

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	5.100.923	5.602.469	10.703.392

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

v.2.14.2

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

<b>Assegni</b>	0	0	0
<b>Denaro e altri valori in cassa</b>	15.473	(7.602)	7.871
<b>Totale disponibilità liquide</b>	5.116.396	5.594.867	10.711.263

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 1.463.458 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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
366.787	27.034	339.753

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 31/12/2024, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Risconti attivi</b>	27.034	339.753	366.787
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	27.034	339.753	366.787

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

Descrizione	Importo
Polizza Globale Fabbricati	308.293
Polizze assicurative varie	30.438
Software	27.614
Altri di importo non apprezzabile	442
	<b>366.787</b>

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
13.615.009	13.623.836	(8.827)

### 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	3.856		102.144
Altre riserve				
Riserva straordinaria	9.129	73.264		82.393
Varie altre riserve	7.439.299	(62.100)		7.377.196
<b>Totale altre riserve</b>	<b>7.448.428</b>	<b>11.161</b>		<b>7.459.589</b>
Utile (perdita) dell'esercizio	77.120	(77.120)	53.276	53.276
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>13.623.836</b>	<b>(62.103)</b>	<b>53.276</b>	<b>13.615.009</b>

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva da conferimento	167.479
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(3)
Altre ...	7.209.720
<b>Totale</b>	<b>7.377.196</b>

### 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	102.144	A,B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	82.393	A,B,C,D
Varie altre riserve	7.377.196	
<b>Totale altre riserve</b>	<b>7.459.589</b>	
<b>Totale</b>	<b>13.561.733</b>	

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	167.479	A,B,C,D
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	(3)	A,B,C,D
Altre ...	7.209.720	A,B,C,D
<b>Totale</b>	<b>7.377.196</b>	

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

Movimentazione patrimonio netto	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva da conferimento	Riserva rivalutaz.	Risultato d'esercizio	Differenza arrotond.	Totale Patr.Netto
Saldo 1/1/2023	6.000.000	98.288	-	1.182.119	7.271.820	(914.219)		13.638.008
Rettifiche OIC 29 bilancio 2024			9.129	(100.421)				(91.292)
Saldo 1/1/2023 (bilancio 2024)	6.000.000	98.288	9.129	1.081.698	7.271.820	(914.219)	-	13.546.716
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	9.129	167.479	7.271.820	77.120	-	13.623.836
Destinazione risultato d'esercizio 2023		3.856	73.264			(77.120)		-
Dismissione cespiti rivalutati					(62.100)			(62.100)
Differenza da arrotondamento all'unit di euro							(3)	(3)
Risultato d'esercizio 2024						53.276		53.276
Saldo 31/12/2024	6.000.000	102.144	82.393	167.479	7.209.720	53.276	(3)	13.615.009

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. In ordine alla complessiva dimensione e natura di tali errori, sono stati ritenuti sussistenti i requisiti di cui al par. 46 del principio contabile OIC 29.

Di seguito si riporta il dettaglio delle rettifiche effettuate.

Sezione stato patrimoniale	Voce di bilancio	Rettifiche al 1/01/2023 Dare/(Avere)
Patrimonio netto	Riserva da conferimento	100.421
Passivo di stato patrimoniale	Altri debiti	(100.421)
Passivo di stato patrimoniale	Altri debiti	100.421
Attivo di stato patrimoniale	Crediti verso altri	(91.292)
Patrimonio netto	Riserva straordinaria	(9.129)

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

Inoltre, relativamente al Rendiconto finanziario, si evidenzia che variazione del patrimonio netto relativa alla diminuzione di € 62.100, rappresentata nella voce "Aumento di capitale a pagamento" tra le variazioni dei mezzi propri, consiste nella riduzione della riserva da rivalutazione. Benché la classificazione in cui è stata inserita non sia propriamente descrittiva dell'operazione occorsa non è stato possibile riclassificarla diversamente a causa della rigidità del software di compilazione e degli schemi previsti dai principi contabili.

## Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
13.267.382	12.332.929	934.453

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	44.208	44.208	12.288.721	12.332.929
Variazioni nell'esercizio				
Accantonamento nell'esercizio	91.727	-	1.096.081	1.187.808
Utilizzo nell'esercizio	(4.818)	-	(248.537)	(253.355)
Totale variazioni	86.909	-	847.544	934.453
Valore di fine esercizio	131.117	131.117	13.136.265	13.267.382

Il Fondo rischi per imposte differite aumentato di €. 86.909, si rimanda all'apposita sezione in calce al presente documento. Di seguito si riporta il dettaglio della voce "Altri fondi":

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Fondi accantonati ai sensi di normative ERP R.T.	10.678.685	10.382.600	296.085
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)	1.178.574	1.178.653	(79)
Fondo Sociale ex art.31 L.R. 2/2019 (3% Monte Canonici)	1.741.472	1.445.273	296.199
Fondo ex art.32 bis c.2 L.R. 96/1996 (0,25% Monte Canonici)	147.370	147.405	(35)
Fondo per contenziosi su cantieri NC o MS finanziate	1.256.667	945.123	311.544
Fondo rischi e oneri su contenziosi legali	698.137	626.467	71.670
Fondo oneri condominiali su alloggi sfitti	476.039	290.655	185.384
Fondo per incentivi non erogati	26.738	43.876	(17.138)
<b>Totale altri fondi</b>	<b>13.136.265</b>	<b>12.288.721</b>	<b>847.545</b>

L'aggregato dei Fondi accantonati ai sensi di normative ERP, si riferisce a fondi di bilancio generatisi a seguito di accantonamenti effettuati negli anni in ottemperanza delle specifiche disposizioni di matrice regionale 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 controversie 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. L'incremento registrato rispetto all'esercizio precedente è frutto di due variazioni di segno opposto: la prima, in aumento, si riferisce alla riclassifica di un importo precedentemente inserito tra i debiti e relativo ad una polizza escussa nel 2003 a fronte di un evento dannoso occorso ad un edificio nel Comune di Livorno; la seconda, in diminuzione, fa riferimento ad un appostamento di complessivi euro 384.926, iscritto nel 2004 a fronte dell'incasso di pari importo per escussione di una polizza fidejussoria, liberato in parte a conto economico nell'esercizio precedente e per la restante parte, con contropartita di stato patrimoniale, nell'esercizio 2024.

Il Fondo Rischi e oneri su contenziosi legali è stanziato per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile derivanti da cause in corso, 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 relativa al contenzioso CIPAG. L'incremento di euro 71.670 è dovuto all'adeguamento della copertura del rischio di soccombenza per il contenzioso 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 2024, è stato incrementato il fondo oneri per euro 185.384, importo corrispondente alla stima dei costi per l'esercizio che non saranno riaddebitabili agli utenti, in quanto relativi ad alloggi sfitti.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.759.818	1.630.109	129.709

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	1.630.109
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(129.709)
Totale variazioni	129.709
Valore di fine esercizio	1.759.818

## Debiti

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
26.990.769	29.481.760	(2.490.991)

## 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	1.195.754	(220.160)	975.594	203.122	772.472
Debiti verso fornitori	3.028.301	234.295	3.262.596	3.262.596	-
Debiti tributari	266.570	(91.924)	174.646	174.646	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	118.858	15.028	133.886	133.886	-
Altri debiti	24.872.277	(2.428.230)	22.444.047	10.354.953	12.089.094
<b>Totale debiti</b>	<b>29.481.760</b>	<b>(2.490.991)</b>	<b>26.990.769</b>	<b>14.129.203</b>	<b>12.861.566</b>

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 31/12/2024 pari a euro 975.594, 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 806.595 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 350.017, al netto degli acconti versati nell'esercizio, delle ritenute d'acconto subite. Inoltre, sono iscritti debiti per imposta IRAP pari a euro 121.309, al netto degli acconti versati nell'esercizio. Sono inoltre indicate le trattenute per ritenute di acconto operate nei confronti di fornitori e dei dipendenti da versare a Gennaio 2025.

#### Altri debiti

Il saldo al 31/12/2024 dei Debiti verso altri è pari a euro 22.444.047, di seguito si riporta una tabella di dettaglio.

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti verso Regione Toscana	2.381.308	2.536.570	(155.262)
Debiti verso R.T. per cessioni L.560/93	1.660.510	1.925.720	(265.210)
Fondo ex art. 29 c.1 lett c) LRT. 2/19 (ex LRT art. 23 c 1 lett b))	720.799	610.850	109.949
Debiti per canone concessorio	8.903.965	8.985.325	(81.359)
Debiti verso Gestione Speciale	5.483.333	7.978.810	(2.495.477)
Debiti diversi	3.069.556	2.970.839	98.717
Debiti per depositi cauzionali	1.344.128	1.301.934	42.193
Lavori condominiali di MS (recuperi in bolletta)	351.168	388.145	(36.976)

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Debiti verso assegnatari	381.479	386.205	(4.726)
Debiti verso dipendenti	347.786	169.039	178.747
Debiti verso inquilini	50.267	61.286	(11.020)
Depositi e ritenute di garanzie da imprese	52.215	53.244	(1.029)
Debiti verso amministratori condominiali	73.884	30.352	43.531
Debiti per Agenzia per l'Affitto	4.959	10.528	(5.569)
<b>Totale Altri debiti</b>	<b>22.444.047</b>	<b>24.872.277</b>	<b>(2.428.229)</b>

Nei Debiti verso R.T. per cessioni L.560/93 sono iscritte le somme richieste agli assegnatari e cessionari di alloggi per gli anni 2022, 2023 e 2024 da vincolare, al netto della morosità, alla Regione Toscana per poterne poi chiedere il reimpiego attraverso i Piani Operativi di Reinvestimento. Il Fondo ex art. 29 c.1 lett.c LRT 2/2019 accoglie gli importi derivanti da eccedenze da canone ERP, vincolati E da versare negli appositi conti di contabilità speciale, il cui utilizzo è autorizzato dalla Giunta regionale. L'incremento di euro 109.949 è relativo all'eccedenza da canoni ERP registrata nell'esercizio 2024.

Relativamente ai debiti verso i Comuni soci 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 2025 e nell'aggiornamento al Piano d'Impresa 2023-25, approvati dall'Assemblea dei Soci il 7 aprile 2025.

Tra i Debiti verso la Gestione Speciale, ammontanti ad euro 5.483.333 sono incluse le somme per rate di ammortamento da emettere delle cessioni alloggi ex lg. 560/93, per euro 55.039 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. La significativa riduzione è riconducibile a l'impegno nel corso del 2024 dei finanziamenti presenti in bilancio al 31/12/2023, tra le variazioni più significative troviamo l'utilizzo dei fondi relativi al PNNR, per circa €. 1.300.000 e l'impegno per circa €. 935.000 delle somme localizzate con la Delibera RT 648/20 lettere A, B e C.

I debiti diversi raccolgono debiti verso i Comuni soci per circa euro 1.600.000, per la maggior parte saldati ad inizio 2025.

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 31/12/2024 e si compensa parzialmente con la voce Altri crediti verso condomini (MS) presente tra i crediti.

I Debiti verso dipendenti si riferiscono alla valorizzazione dei ratei ferie dei dipendenti al termine dell'esercizio e, per euro 155.332, all'obbligazione per arretrati da corrispondere emersa a novembre 2024 a seguito del rinnovo del CCNL Federcasa.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2024 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	975.594	975.594
Debiti verso fornitori	3.262.596	3.262.596
Debiti tributari	174.646	174.646
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	133.886	133.886
Altri debiti	22.444.047	22.444.047
<b>Debiti</b>	<b>26.990.769</b>	<b>26.990.769</b>

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

v.2.14.2

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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	975.594	975.594	-	975.594
Debiti verso fornitori	-	-	3.262.596	3.262.596
Debiti tributari	-	-	174.646	174.646
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	133.886	133.886
Altri debiti	-	-	22.444.047	22.444.047
<b>Totale debiti</b>	<b>975.594</b>	<b>975.594</b>	<b>26.015.175</b>	<b>26.990.769</b>

## Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
642.074	692.948	(50.874)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	15.440	(15.334)	106
Risconti passivi	677.509	(35.542)	641.967
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>692.948</b>	<b>(50.874)</b>	<b>642.074</b>

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

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Contributo c/impianti 13 alloggi LIVORNO Via Galilei	497.218	519.483	(22.265)
Contributo c/impianti 12 alloggi PIOMBINO V.Landi	128.473	133.612	(5.139)
Risconto passivo riqualificazione energetica anno 22	16.276	24.414	(8.138)
Ratei passivi	106	15.440	(15.333)
<b>Totale Ratei e risconti passivi</b>	<b>642.074</b>	<b>692.948</b>	<b>(50.874)</b>

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 2024, rappresentano risconti passivi aventi durata superiore a cinque anni.

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
12.985.371	12.670.515	314.856

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	11.770.366	11.359.949	410.417
Altri ricavi e proventi	1.215.005	1.310.566	(95.561)
<b>Totale</b>	<b>12.985.371</b>	<b>12.670.515</b>	<b>314.856</b>

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	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Canoni di locazione ERP	10.261.612	9.905.040	356.573
Canoni di locazione NON ERP	843.064	866.410	(23.347)
Canoni emessi Agenzia affitto	61.852	85.010	(23.158)
Compensi per interventi costruttivi e Manutenzioni straordinarie	441.788	326.709	115.079
Altri ricavi attività caratteristica	162.050	176.780	(14.731)
<b>Totale ricavi delle vendite e prestazioni</b>	<b>11.770.366</b>	<b>11.359.949</b>	<b>410.417</b>

La tabella evidenzia un incremento significativo dei Canoni di locazione ERP per euro 356.573. 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 e dalla ripresa in possesso di numerosi fondi commerciale a seguito della ricognizione straordinaria effettuata nel corso del 2024 sulle unità di proprietà locate.

Nei Compensi per interventi costruttivi e Manutenzione straordinaria 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	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Rimborso esecuzione lavori di miglioria-danni	641.895	656.589	(14.694)
Recupero spese e proventi accessori	197.927	523.783	(325.856)

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

v.2.14.2

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Plusvalenze per cessioni immobiliari	210.560	-	210.560
Recupero Sp. Legali su inquilini morosi	137.220	70.265	66.955
Contributo manutenzione da Comuni o Regione Toscana	27.404	35.542	(8.138)
Utilizzo fondo svalutazione crediti per perdite	-	24.388	(24.388)
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>1.215.005</b>	<b>1.310.566</b>	<b>(95.561)</b>

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. L'importo riaddebitato risulta sostanzialmente invariato rispetto all'esercizio precedente.

Per i ricavi da Recupero spese e proventi accessori si registra una decisa riduzione (- 325.856) rispetto al picco registrato nell'esercizio 2023, dovuto principalmente ad elementi straordinari manifestatisi in tale esercizio. L'importo di euro 197.927 risulta infatti sostanzialmente in linea con l'esercizio 2022 e 2021.

La plusvalenza di euro 210.560 scaturisce dalla cessione a seguito di esproprio da parte del Comune di Livorno di unità immobiliari di proprietà della Società, facenti parte di un edificio in Via G. Bruno, interessato da un intervento di demolizione e ricostruzione.

Il ricavo da Recupero spese legali su inquilini morosi fa riferimento alla quota dei costi sostenuti dalla Società per intraprendere azioni legali di recupero crediti riaddebitata agli utenti morosi. L'incremento di questa voce segue la dinamica dei costi per procedimenti legali, anch'essi significativamente aumentati nel 2024.

È opportuno evidenziare la diversa esposizione in conto economico, a partire dall'esercizio 2024, dell'utilizzo per perdite del fondo svalutazione crediti. Fino all'esercizio precedente, in fase di contabilizzazione delle perdite su crediti, l'utilizzo del fondo svalutazione veniva classificato nella voce A.5 di conto economico "Altri ricavi e proventi" andando ad incidere sul Valore della produzione. Le perdite su crediti venivano invece contabilizzate, al lordo dell'utilizzo del fondo svalutazione, nella voce B.14 "Oneri diversi di gestione". Tuttavia, per un maggiore allineamento al principio contabile OIC 15 e, soprattutto, al fine di migliorare la rappresentazione in bilancio dell'effetto reddituale derivante dalla contabilizzazione di perdite su crediti, a decorrere dal bilancio d'esercizio 2024 le perdite su crediti sono esposte al netto del netto dell'utilizzo del fondo svalutazione, nella voce B.14 di conto economico "oneri diversi di gestione". Per ulteriori dettagli si rimanda alla sezione "Problematiche di comparabilità e adattamento" del presente bilancio.

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	11.770.366
<b>Totale</b>	<b>11.770.366</b>

### 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	11.770.366
<b>Totale</b>	<b>11.770.366</b>

### **Costi della produzione**

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

v.2.14.2

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
13.642.013	12.435.474	1.206.539

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Costi per materie prime, sussidiarie e di consumo	16.731	15.597	1.134
Costi per servizi	5.232.023	5.011.179	220.845
Costi per godimento di beni di terzi	33.866	136.620	(102.754)
Costi per il personale	2.983.200	2.778.327	204.873
Costi per ammortamenti e svalutazioni	3.625.896	2.867.769	758.127
Costi per oneri diversi di gestione	1.750.297	1.625.983	124.314
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>13.642.013</b>	<b>12.435.475</b>	<b>1.206.537</b>

Di seguito si riporta il dettaglio dei Costi per servizi.

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Spese di manutenzione edifici	2.415.094	2.417.529	(2.435)
Spese di amministrazione degli edifici	1.273.669	1.041.720	231.949
Canone concessorio immobili Comuni	841.251	841.239	12
Spese professionali per interventi edilizi	159.122	287.057	(127.935)
Altre Spese Generali	108.913	95.993	12.920
Gestione sistema informativo	97.789	76.096	21.693
Spese gestione e manutenzione uffici	80.175	69.296	10.879
Consulenze e prestazioni professionali	73.901	52.259	21.642
Compensi amministratori	58.892	40.782	18.110
Compenso Revisori Legali, Collegio Sindacale e OdV	50.269	55.592	(5.324)
Trasferte, buoni pasto e DPI	50.044	15.002	35.041
Formazione e addestramento personale	22.904	18.613	4.292
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>5.232.023</b>	<b>5.011.179</b>	<b>220.845</b>

La voce Spese manutenzione edifici è composta.

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Manutenzione ordinaria e pronto intervento	2.383.511	2.266.219	117.292
Quote manutenzione alloggi in condominio	31.583	151.311	(119.727)
<b>Totale spese di manutenzione edifici</b>	<b>2.415.094</b>	<b>2.417.529</b>	<b>(2.435)</b>

Il costo per Manutenzione ordinaria pari ad euro 2.383.511 risulta incrementato di circa euro 117.000 rispetto all'esercizio precedente, in quanto risulta aver beneficiato delle risorse liberate dal costo per Quote di manutenzione alloggi in condominio. Questo lieve aumento si traduce nell'interruzione del trend di contenimento dei costi per Manutenzione ordinaria e pronto intervento registrato nel triennio precedente.

In particolare la riduzione delle Quote di manutenzione alloggi in condominio, è stata possibile grazie alla messa a regime della piena applicazione dell'art. 16 comma 2 del Contratto di Servizio che, a partire dal 2023, ha consentito il riaddebito alle amministrazioni comunali delle quote di manutenzione a carico del proprietario degli alloggi ERP, comunque anticipate dalla Società su richiesta degli amministratori condominiali esterni. Queste somme sono adesso contabilizzate come crediti verso i Comuni (vedi sezione Crediti verso altri) secondo quanto previsto dall'art.16 comma 2 del Contratto di Servizio vigente.

Si specifica che, a partire dall'esercizio 2024, secondo quanto indicato dal principio contabile OIC 12 par.63, sono stati riclassificati nei Costi per servizi le componenti relative all'acquisto dei buoni pasto e dei dispositivi di protezione individuale, precedentemente classificati in B.9 tra i Costi del personale.

Di seguito il dettaglio delle Spese di amministrazione degli edifici:

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Quote condominiali fabbricati amministrati da terzi	394.962	377.525	17.437
Costi per servizi condominiali	268.321	173.321	94.999
Assicurazione degli stabili	263.320	237.666	25.654
Procedimenti legali	264.722	174.285	90.437
Altre spese di amministrazione degli edifici	82.345	78.923	3.422
<b>Spese di amministrazione degli edifici</b>	<b>1.273.669</b>	<b>1.041.720</b>	<b>231.949</b>

Le Quote condominiali su fabbricati amministrati da terzi e i Costi per servizi condominiali (in edifici amministrati da Casalp) si riferiscono rispettivamente a costi per quote condominiali o servizi di competenza dell'esercizio che sono, nel primo caso a carico della Società e, nel secondo, che risultano non riaddebitabili agli utenti principalmente perché riconducibili ad alloggi sfitti.

La voce Assicurazione degli stabili registra un incremento dovuto al rinnovo della polizza globale fabbricati. La procedura competitiva di affidamento perfezionatasi nella seconda metà dell'esercizio 2024 ha comportato un aumento del premio di circa 130.000 euro su base annuale che ha parzialmente inciso già nell'esercizio 2024. I motivi di tale incremento sono riconducibili principalmente ad un evento incendiario particolarmente grave che ha notevolmente aumentato l'indice sinistri/premio, rendendo la polizza scarsamente appetibile per le Compagnie Assicuratrici e di un generalizzato inasprimento del mercato assicurativo.

I costi relativi ai procedimenti legali si riferiscono per la maggior parte alle attività di recupero crediti affidate all'esterno ed in via residuale alla costituzione di Casalp come parte civile in processi penali (trattasi generalmente di processi derivanti da occupazioni senza titolo di alloggi) e al pagamento del contributo unificato sugli atti giudiziari. L'aumento di tale voce di costo riflette il trend in aumento dei volumi di pratiche di recupero crediti trattate nell'esercizio.

#### **Costi del personale**

Nel novembre 2024 è stato siglato il rinnovo del CCNL Federcasa relativo al triennio 2022-24. Il rinnovo contrattuale ha previsto per il 2024 un aumento della retribuzione tabellare del 7% per poi passare al + 7,5% nel 2025. Alla chiusura dell'esercizio è stata iscritta in bilancio l'obbligazione, e quindi il relativo costo, emersa contestualmente al rinnovo del CCNL per arretrati da corrispondere nel 2025.

Del complessivo incremento di euro 204.873 dei Costi del personale, circa euro 155.000 sono riferiti ad arretrati da corrispondere nell'esercizio successivo.

#### **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**

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Svalutazione Crediti per canoni e servizi accessori	2.721.263	2.043.033	678.231
Svalutazione Crediti per servizi a rimborso	-	3.561	(3.561)
Svalutazione crediti diversi dai precedenti	84.318	-	84.318
<b>Totale svalutazione di crediti compresi nell'attivo circolante</b>	<b>2.805.581</b>	<b>2.046.594</b>	<b>758.987</b>

Al fine di adeguare il valore dei Crediti per canoni e servizi a rimborso a quello di presumibile realizzo si è provveduto ad effettuare un accantonamento al Fondo svalutazione crediti per canoni e servizi accessori per euro 2.721.263. Maggiori dettagli riguardo la metodologia di calcolo dell'accantonamento sono riportati nella sezione del presente documento dedicata ai Crediti verso clienti.

Si evidenzia che sulla maggiore svalutazione effettuata rispetto all'esercizio precedente sui Crediti per canoni e servizi accessori, ha inciso in modo determinante la rilevante somma che, a norma della Legge regionale in materia di ERP, è stata bollettata agli utenti 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.

Un ulteriore accantonamento di euro 84.318 si è reso necessario per la svalutazione di crediti di altra natura.

### Oneri diversi di gestione

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

Oneri diversi di gestione	Consuntivo 31 /12/2024	Consuntivo 31 /12/2023	Variazione
Perdite su crediti	450.123	446.309	3.814
Fondo Sociale LR 2/2019 3% monte canoni	296.946	285.727	11.219
Fondo LR 2/2019 art. 29 c.1 lett c.	109.949	-	109.949
Altre imposte e tasse	303.098	291.039	12.059
IMU	247.845	186.736	61.109
IVA indetraibile pro rata	235.837	272.367	(36.529)
Altri oneri diversi di gestione	99.824	136.286	(36.462)
Revisione canoni di locazione	6.674	7.519	(845)
<b>Totale oneri diversi di gestione</b>	<b>1.750.297</b>	<b>1.625.983</b>	<b>124.314</b>

Data la rilevanza del tema per la natura e la specificità del contesto in cui la Società opera è opportuno evidenziare che nell'esercizio 2024 sono state registrate perdite su crediti per canoni di locazione e servizi accessori per un importo pari ad euro 1.319.620 parzialmente compensate dall'utilizzo dell'apposito fondo svalutazione per euro 869.497, registrando un impatto netto a conto economico di euro 450.123. Sebbene l'effetto reddituale di tali perdite su crediti sia sostanzialmente in linea con quello dello scorso esercizio, l'analisi dei singoli elementi, di seguito esposti, mostra una significativa differenza, essendo state contabilizzate nell'esercizio 2024 perdite per un importo pari a circa il triplo di quello registrato nel precedente esercizio. Le maggiori Perdite su crediti, seppur denotino in linea di principio un elemento negativo, in questo frangente testimoniano anche una maggiore capacità della Società di individuare posizioni creditorie non più esigibili addivenendo alla loro eliminazione contabile.

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Perdite su crediti per iscritti nell'attivo circolante	1.319.620	446.309	873.311
Utilizzo fondo svalutazione crediti per perdite su crediti iscritti nell'attivo circolante	(869.497)	(24.388)	(845.109)
<b>Perdite su crediti per canoni e servizi accessori (impatto netto a conto economico)</b>	<b>450.123</b>	<b>421.921</b>	<b>28.202</b>

Si sottolinea inoltre la diversa esposizione in conto economico, a partire dall'esercizio 2024, dell'utilizzo del fondo svalutazione crediti. Fino all'esercizio precedente, in fase di contabilizzazione delle perdite su crediti, l'utilizzo del fondo svalutazione veniva classificato nella voce A.5 di conto economico "Altri ricavi e proventi" andando ad incidere sul Valore della produzione. Le perdite su crediti venivano invece contabilizzate, al lordo dell'utilizzo del fondo svalutazione, nella voce B.14 "Oneri diversi di gestione". Tuttavia, per un maggiore allineamento al principio contabile OIC 15 e, soprattutto, al fine di migliorare la rappresentazione in bilancio dell'effetto reddituale derivante dalla contabilizzazione di perdite su crediti, a decorrere dal bilancio d'esercizio 2024 le perdite su crediti sono espresse al netto del netto dell'utilizzo del fondo svalutazione, nella voce B.14 di conto economico "oneri diversi di gestione". Per ulteriori dettagli si rimanda alla sezione "Problematiche di comparabilità e adattamento" del presente bilancio.

Nell'esercizio 2024 gli accantonamenti di competenza ai sensi della normativa ERP ammontano ad euro 296.946 secondo quanto disposto dall'art. 29 della L.R. 2/2019 e ed euro 109.949 a titolo di eccedenza da canoni ERP.

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.267.479	(21.292)	1.288.771

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	1.356.836	365.858	990.978
(Interessi e altri oneri finanziari)	(89.357)	(387.150)	297.793
<b>Totale</b>	<b>1.267.479</b>	<b>(21.292)</b>	<b>1.288.771</b>

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

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

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	79.137
Altri	10.221
<b>Totale</b>	<b>89.357</b>

Descrizione	Altre	Totale
Interessi fornitori	8.634	8.634
Interessi medio credito	79.137	79.137
Interessi su finanziamenti	1.587	1.587
Arrotondamento	(1)	(1)
<b>Totale</b>	<b>89.357</b>	<b>89.357</b>

## Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	117.515	117.515
Altri proventi	1.239.321	1.239.321
<b>Totale</b>	<b>1.356.836</b>	<b>1.356.836</b>

Si evidenzia che i proventi finanziari includono una somma di euro 1.064.642 relativi ad interessi per ritardato pagamento sui canoni scaduti, applicati come prescritto dall'art.30 c.1 della L.R. 2/2019. Nel 2023 tale provento aveva un ammontare significativamente inferiore e pari ad euro 273.016. 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 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.

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

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
557.561	136.629	420.932

Imposte	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	474.384	359.991	114.393
IRES	350.017	261.051	88.966
IRAP	121.309	98.940	22.369
Ires anni precedenti	3.058		3.058
<b>Imposte relative a esercizi precedenti</b>		3.423	(3.423)
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	83.177	(226.785)	309.962
IRES	83.177	(226.785)	309.962
<b>Totale</b>	<b>557.561</b>	<b>136.629</b>	<b>420.932</b>

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	610.837	
Onere fiscale teorico (%)	12	73.300
<b>Variazioni in aumento:</b>	0	
Accantonamento al Fondo Svalutazione Crediti per canoni e servizi accessori	2.542.314	

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

v.2.14.2

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Descrizione	Valore	Imposte
Fondo oneri servizi a rimborso	185.384	
Accantonamento al Produttività Cda	17.184	
Accantonamento Produttività dipendenti	9.554	
Costi non di competenza – Art 109 c. 4 TUIR	600.851	
Accantonamento al Fondo rischi	54.216	
Accantonamento al Fondo rischi - TFR	36.396	
Spese telefoniche indeducibili	3.817	
Altre imposte - sanzioni	23.917	
Ammortamento indeducibile	12.101	
Spese di rappresentanza	2.151	
<b>Totale</b>	<b>3.487.884</b>	
<b>Variazioni in diminuzione:</b>		
Utilizzo Fondo Svalutazione Crediti	367.350	
Utilizzo accantonamento Produttività Cda	17.184	
Super Ammortamento	775	
Utilizzo accantonamento Produttività dipendenti	26.692	
Deduzione forfettaria 10% Irap	14.572	
Spese di rappresentanza	2.151	
Deduzione forfettaria Irap sp. personale	2.058	
Interessi attivi di mora	684.606	
<b>Totale</b>	<b>1.115.388</b>	
Imponibile fiscale ai fini IRES	2.983.333	
IRES corrente per l'esercizio - 24% ridotta del 50%		358.000
Detrazioni lavori risparmio energetico/Sismico		(7.983)
IRES netta		350.017

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)	5.132.139	
<b>Variazioni in aumento:</b>		
Imu	247.845	
Fondo oneri servizi a rimborso	185.384	
Ripresa fiscale perdite su crediti	1.319.620	
Altre imposte - sanzioni	23.917	
Ammortamento indeducibile	12.101	
Accantonamento Produttività Cda	17.184	
<b>Totale</b>	<b>1.806.052</b>	
<b>Variazioni in diminuzione:</b>		
Ulteriore deduzione costo personale Tempo Indeterminato	2.199.076	
Deduzione per oneri contributivi	405.198	
Deduzione forfettaria personale dipendente	364.480	
Costi non di competenza – Art 109 c. 4 TUIR	27.013	
Utilizzo Fondo Svalutazione Crediti	803.303	
Produttività Cda	17.184	
Premio Inail	11.446	
<b>Totale</b>	<b>3.827.700</b>	
Imponibile fiscale ai fini Irap	3.110.491	

IRAP corrente per l'esercizio – 3,90%		121.309
---------------------------------------	--	---------

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

#### Fiscalità differita / anticipata

Si evidenzia che, data la dinamica e lo stock dei Crediti per imposte anticipate contabilizzati in esercizi precedenti, si è deciso, secondo quanto previsto dal principio contabile OIC 25 par.41, di non procedere alla rilevazione delle imposte anticipate nell'esercizio 2024. Questo ha comportato una variazione rilevante dell'impatto della fiscalità differita a conto economico venendo meno la relativa componente reddituale positiva.

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

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

	esercizio 31/12/2024	esercizio 31/12 /2024	esercizio 31/12/2023	esercizio 31/12 /2023
	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	0	0	1.870.082	224.410
Accantonamento F.do Svalutazione Crediti per servizi a rimborso	0	0	3.561	427
Accantonamento F.do oneri condominiali 2024 per alloggi sfitti	185.384	22.246	173.321	20.799
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2016-2023	(869.497)	(29.426)	(15.430)	(1.851)
Accantonamento al Fondo rischi	71.670	8.600	66.077	7.929
Accantonamento al Fondo rischi TFR	36.396	4.368	66.077	7.929
Utilizzo Fondo Produttività Cda	(17.184)	(2.062)	(17.184)	(2.062)
Accantonamento Fondo Produttività Cda	17.184	2.062	17.184	2.062
Utilizzo Fondo produttività dipendenti	(26.692)	(3.203)	(32.563)	(3.908)
Accantonamento Fondo produttività dipendenti	9.554	1.146	26.692	3.203
<b>Totale</b>		<b>3.731</b>		<b>251.010</b>
Interessi 2024 non incassati	2764.392	91.727	209.631	25.156
Interessi 2016 -2022 incassati anno 2023	(39.893)	(4.818)	(7.527)	(931)
<b>Totale</b>		<b>86.909</b>		<b>24.225</b>

## 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.)

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

Organico	31/12/2024	31/12/2024	Variazioni
Dirigenti	2	2	0
Quadri	3	3	0
Impiegati	48	47	1
Operai	0	0	0
Altri	0	0	0
Totale	53	52	1

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 2022-2024" del 5 novembre 2024 ed è valido per il triennio 2022-2024.

Il personale in servizio al 31/12/2024 ammonta a n. 56 unità. Si riporta di seguito la consistenza media dell'anno 2024 suddivisa per categoria:

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	58.892	41.769

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

### 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

### 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 2025 al Piano d'Impresa 2023-2025, avvenuto il 7 aprile 2025. Tale documento, 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.

Nello stesso giorno il LODE ha approvato un atto di impegno finalizzato alla rinuncia, da parte dei Comuni soci, "all'incasso della quota residua, pari al 50%, del canone concessorio versato da Casa.L.P. S.p.A.". La somma così liberata, si sostanzierà nella soppressione a decorrere dall'esercizio 2025 di un costo pari a circa € 840.000, è stata vincolata all'incremento delle attività di manutenzione ordinaria del patrimonio di E.R.P. e alla costituzione del Fondo Sociale di cui all'art.31 della L.R. 2/2019. Si tratta di un importante atto di revisione dell'assetto strutturale dei rapporti tra la Società e i Comuni soci, più volte raccomandato dagli organi di controllo dell'Azienda e dal Comitato Tecnico del LODE, nonché esplicitamente previsto all'art. 3 della legge regionale che regola la gestione del patrimonio di E.R.P.

Altro avvenimento di rilievo riguarda il finanziamento, recentemente approvato dalla Regione con Deliberazione di Giunta n.511 del 22 aprile 2025, che prevede lo stanziamento sul triennio 2025-27 di circa 1,5 milioni di euro annui a favore del LODE livornese da destinare al ripristino degli alloggi di risulta.

## 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 31/12/2024	Euro	53.276
5% a riserva legale	Euro	2.664
a riserva straordinaria	Euro	50.612

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.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

v.2.14.2

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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 31/12/2024

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

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

### **Seduta del 19 Giugno 2025**

\*\*\*\*\*

L'anno duemilaventicinque, il giorno diciannove del mese di Giugno, alle ore 11.05, 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. 25218 dell' 11/06/2025), per discutere e deliberare sul seguente odg.:

1. Verbale seduta precedente tenutasi il 7 Aprile 2025 - Approvazione;
2. Bilancio d'esercizio 2024, Relazione sulla gestione 2024, Relazione sul Governo Societario 2024 – Approvazione;
3. Report trimestrale n. 1/2025 – Approvazione;
4. Compenso variabile CdA – Approvazione;
5. Varie ed eventuali.

Sono presenti:

- Per Casa Livorno e Provincia S.p.A.:
  - Marcello Canovaro - Presidente
- Per il Collegio Sindacale:
  - Francesco Carpano - Membro
  - Serenella Conte - Membro
  - Simone Morfini - 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. Sono inoltre presenti alla seduta l'Assessore Andrea Raspanti del Comune di Livorno nonché 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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

statutari per trattare gli argomenti all'ordine del giorno, in atti prot. n. 25218

dell'11/06/2025;

- che risultano presenti i Soci:

	Nr. Azioni	Presente	Assente
Comune di Livorno rappresentato da <i>Andrea Raspanti in qualità di Assessore</i>	740.600	X	
Comune di Bibbona ( <i>uditore Camberini</i> )	5.400		X
Comune di Campiglia M.ma	7.900		X
Comune di Campo nell'Elba	1.100		X
Comune di Capoliveri	4.200		X
Comune di Capraia Isola	1.200		X
Comune di Castagneto Carducci	6.700		X
Comune di Cecina rappresentato da <i>Simona Salvadori in qualità di Assessore</i>	30.400	X	
Comune di Collesalveti rappresentato da <i>Mila Giommetti in qualità di Assessore</i>	12.800	X	
Comune di Marciana	400		X
Comune di Marciana Marina	1.400		X
Comune di Piombino rappresentato da <i>Vittorio Ceccarelli in qualità di Assessore</i>	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	26.800		X
Comune di San Vincenzo	1.400		X
Comune di Sassetta	1.500		X
Comune di Suvereto	4.500		X
Totale presenti	875.800		

**dichiara**

che la presente assemblea, stante l'intervento di soci che rappresentano n. 875.800 azioni su un totale di n. 1.000.200, ai sensi dell'art. 12 dello Statuto è regolarmente costituita, pertanto si inizia con la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno.

**1) Approvazione verbale della seduta precedente tenutasi il 07/04/2025**

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

**2) Bilancio d'esercizio 2024, Relazione sulla gestione 2024, Relazione sul Governo Societario 2024 – Approvazione**

Il Presidente si richiama integralmente alla trattazione avvenuta in ambito LODE, la registrazione del cui verbale si intende acquisita nel presente documento, ricordando il parere positivo espresso dal Comitato Tecnico ed il particolare apprezzamento per l'applicazione dei principi contabili e la chiarezza espositiva della nota integrativa. Viene inoltre dato atto che in ambito Lode, anche il Collegio Sindacale della Società si è espresso positivamente sui documenti redatti, puntualizzando che i dati contabili risultano maggiormente leggibili e puliti rispetto al passato. Viene riferito che il Collegio ha inoltre sottolineato l'importanza delle novità in materia di canone concessorio, ricordando l'importanza di trattare nel prossimo futuro il tema del credito pregresso maturato dai Comuni verso la Società a titolo di canone concessorio.

**3) Report trimestrale n. 1/2025 – Approvazione**

Il Presidente fa riferimento all'illustrazione del documento avvenuta in ambito Lode da parte dei Dirigenti della Società ognuno per gli aspetti di propria competenza. Successivamente pone il Report trimestrale al voto dei presenti che lo approvano all'unanimità.

**4) Compenso variabile CdA – Approvazione**

Il Presidente dà, in sintesi, contezza del contenuto della Relazione, richiamandosi integralmente al documento che già era stato trasmesso a tutti i presenti affinché potessero prenderne visione con congruo anticipo rispetto alla trattazione. Il Presidente evidenzia che il risultato dell'attività svolta nel mandato dal Consiglio di

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Amministrazione è positivo; tutti i risultati sono stati raggiunti - a fronte delle linee di mandato conferite al momento della nomina - pur in un momento delicato e difficile. Raspanti interviene per comunicare che la Giunta Comunale di Livorno si è espressa favorevolmente sul mandato svolto dal Consiglio della Società. Prende la parola anche Giommetti per precisare che sono stati raggiunti importanti obiettivi, introdotte novità e tracciata la strada per proseguire su quanto svolto in questi anni. Interviene inoltre Ceccarelli che si associa agli interventi degli altri, puntualizzando però la necessità di incrementare - da parte della Società - le riunioni condominiali sul territorio per affrontare la problematica delle bollette che presentano importi molto elevati di spese condominiali. Il Presidente prende atto ed accoglie la segnalazione fatta. Il Presidente, conclusi tutti gli interventi, pone quindi al voto dei presenti l'approvazione della Relazione dalla quale scaturisce la erogazione del compenso variabile al Consiglio di Amministrazione. I presenti approvano all'unanimità.

Considerato che la trattazione dell'argomento 2) all'ordine del giorno, relativo all'approvazione del Bilancio d'esercizio 2024, Relazione sulla gestione 2024, Relazione sul Governo Societario 2024, non si era formalmente conclusa con la deliberazione dei presenti, si condivide la bozza di deliberazione.

Alle ore 11.20 entra in seduta Luca Eller Vainicher in qualità di Assessore del Comune di Portoferraio. Raspanti esprime forte difficoltà per la gestione dei rapporti con l'Amministrazione Comunale di Portoferraio e raccomanda l'importanza della partecipazione dei Comuni soprattutto alle sedute del Lode in quanto è in quella sede che avviene la vera e propria trattazione e discussione di tutti gli argomenti. Il Presidente dà lettura della delibera relativa all'approvazione del punto 2) all'ordine del giorno, sottoponendola poi al voto dei presenti. Il Comune di Portoferraio, rappresentato da Luca Eller Vainicher dichiara di astenersi dalla votazione. Il Presidente chiede all'Assessore di esplicitare le ragioni dell'astensione. L'Assessore Eller Vainicher riferisce che le molteplici criticità che l'attuale Amministrazione comunale di Portoferraio ha riscontrato all'interno della propria realtà comunale, non consentono di esprimere un voto

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

consapevole. Eller Vainicher aggiunge che la motivazione dell'astensione dal voto è del tutto estranea al contenuto del Bilancio della Società.

I presenti, chiamati ad esprimere il proprio voto, ad eccezione del Comune di Portoferraio, che si astiene, approvano il Bilancio 2024 della Società come da deliberazione in calce al presente verbale.

#### **5) Varie ed eventuali**

Terminata la discussione degli argomenti all'ordine del giorno, il Presidente evidenzia le difficoltà che la Società ha incontrato nell'approvazione del Budget 2025 con riferimento all'atto di indirizzo sulle spese del personale dettato dalla Giunta Comunale di Livorno. A proposito il Presidente chiede un celere approfondimento da effettuare di concerto con i Soci. Chiede di intervenire Salvadori per il Comune di Cecina per manifestare il proprio disappunto sulla scarsa partecipazione dei Comuni Soci alle sedute di Lode ed Assemblea, facendo notare che come detto precedentemente da Raspanti, sono le sedi preposte per decidere importanti azioni sia a livello sociale che per l'economia dei Comuni. In conclusione interviene anche Raspanti per informare che con l'approvazione del Bilancio di esercizio 2024, sono scaduti gli organi societari e che il Lode ha disposto il regime di *prorogatio* di quarantacinque giorni. Alle ore 11.09 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 31/12/2024

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

# **Relazione sulla gestione esercizio 2024**

**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.

Reg. Imp. 129656 - Rea 129656

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2024 riporta un risultato positivo pari a euro 53.276.

### **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 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.

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 problematica 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<sup>1</sup> 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 significativo e costante di risorse provenienti dalla Pubblica amministrazione, da destinare alla manutenzione e recupero del patrimonio.

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:

<sup>1</sup> L'età media degli edifici ERP nel LODE livornese è pari a 54,8 anni (fonte Rapporto Abitare in Toscana 2024).

---

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

- o rilevazione ed elaborazione dei dati necessari alla definizione dei programmi strategici del LODE;
- o partecipazione a programmi urbanistici complessi dei Comuni con attività di progettazione, stazione appaltante, costruzione;
- o progettazione e realizzazione, anche con attività di stazione appaltante, di nuovi alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;
- 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, già nel 2015, individuava 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 2024, i costi per canone concessorio maturati ed iscritti nei bilanci di esercizio ammontano complessivamente a circa 40 milioni di euro. In tale contesto, a partire dall'esercizio 2023, i Comuni Soci hanno accordato alla Società un dimezzamento del canone concessorio riconosciuto annualmente, comportando così un maggiore allineamento al dettato normativo, nonché un rafforzamento strutturale, anche a livello reddituale.

Apprezzando l'importante decisione dei Comuni Soci di dimezzare il canone, la Società ha continuato a porre l'attenzione sul tema proponendo (prot.63040 del 30 dicembre 2024), al fine di massimizzare il reimpiego delle risorse derivanti da canoni ERP nella manutenzione ordinaria del patrimonio, ma anche di un maggiore allineamento ai principi normativi, la riapertura di un'interlocuzione in ambito LODE rispetto all'obbligazione del canone concessorio e all'opportunità di una sua totale eliminazione, funzionale al perseguimento delle linee strategiche.

A tal proposito il LODE ha aperto un serio ed approfondito dibattito sul tema con il coinvolgimento attivo del Comitato Tecnico, arrivando ad assumere nella seduta del 7 aprile 2025 un atto di impegno volto alla rinuncia del canone concessorio annualmente richiesto alla Società. Questo passaggio segna un cambiamento significativo, nonché un riassetto organico dei rapporti tra la Società e i Comuni soci. Il LODE ha così liberato la Società da un costo di esercizio, vincolando il reimpiego delle risorse liberate all'utilizzo nella manutenzione ordinaria e nella ricostituzione del Fondo sociale ex art. 31 della L.R. 2/2019.

L'adozione di questo Atto verrà recepita nel Budget 2025 e nel Piano di Impresa 2023-25 che saranno aggiornati dalla Società e sottoposti nuovamente a LODE e Assemblea, la cui approvazione costituirà a tutti gli effetti una deliberazione vincolante per i bilanci previsionali degli Enti Locali soci, per quanto concerne la rinuncia all'introito per canone concessorio.

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

---

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

---

pubblico indisponibile, limita in maniera rilevante le iniziative che normalmente un soggetto imprenditoriale che opera in condizioni di libero mercato, 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 modiche 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 C.d.A., di un preventivo atto di indirizzo dei Soci.

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. Allo scopo di superare dette carenze, 16 febbraio 2023 l'Assemblea straordinaria ha approvato l'adeguamento dello Statuto, con particolare riferimento all'art. 12, attribuendo 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. Tale modifica statutaria ha consentito di concludere con esito positivo il processo di iscrizione della Società nell'elenco delle società *in house* presso ANAC.

### **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 C.d.A., insediatosi nel mese di agosto del 2022, ha continuato con il percorso di attuazione dei principali atti già assunti, individuando altresì ulteriori elementi di miglioramento anche dal punto di vista

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

economico-patrimoniale, in ottemperanza delle linee di mandato assegnate dal LODE. 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 ed è stato aggiornato annualmente al fine di adeguare la programmazione alle possibili evoluzioni di breve periodo in considerazione delle evoluzioni del contesto, della normativa di riferimento e delle esigenze gestorie della Società e dei Comuni Soci.

L'azienda al 31/12/2024 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. 10 alloggi gestiti attraverso l'Agenzia per l'Affitto;
- 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 ERP per l'anno 2024 ammonta a 104,51 euro (98,64 euro nel 2023), considerando anche le indennità di occupazione bollettate il valore medio sale a 107,19 euro (101,29 euro nel 2023) ed oltre il 48% 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.

Tuttavia, l'aumento registrato del canone medio non è da ritenersi strutturale in quanto influenzato dalla dinamica di fisiologica oscillazione biennale derivante dal ricalcolo dei canoni di locazione effettuato ogni due anni ai sensi dall'art. 28 della LRT 2/2019. Storicamente, nell'esercizio a partire dal quale decorrono i canoni ricalcolati (anno pari) sulla base dell'acquisizione dei redditi aggiornati degli assegnatari, si rileva un incremento dei ricavi per canoni, mentre in quello successivo (anno dispari), si registra una loro riduzione. Questo per effetto della possibilità riconosciuta agli assegnatari di chiedere una revisione in riduzione del canone in presenza di un peggioramento della propria condizione reddituale.

Come meglio descritto nei paragrafi successivi, ancora una volta occorre porre in evidenza la carenza strutturale delle risorse (derivanti da finanziamenti da parte dello Stato, della Regione o in subordine dagli Enti proprietari) da destinare all'incremento, al recupero ed alla manutenzione del patrimonio gestito, che versa in condizioni sempre di maggiore degrado, a volte tali da non garantire un soddisfacente comfort abitativo e talvolta condizioni di sicurezza adeguate. 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.

A tal proposito la Società ha redatto, nel corso del 2023, una analisi dell'attività tecnica (Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, Recupero e Nuova Costruzione) svolta nel periodo 2004/2023 e delle relative risorse destinate a tale attività nel periodo, i cui dati sono riportati nella Relazione sulla Gestione dell'esercizio precedente, cui si rimanda per la consultazione. Gli Uffici hanno poi redatto una relazione riguardante il fabbisogno di manutenzione straordinaria, al fine di individuare gli edifici caratterizzati da maggiori criticità, definire il relativo fabbisogno finanziario e dotare il LODE di uno strumento su cui poter basare la propria programmazione. 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,

---

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

necessitano di manutenzione straordinaria. L'analisi è stata sottoposta all'attenzione del LODE nel febbraio 2024 (prot. 6762 del 23 febbraio 2024), ed a seguito di ulteriori confronti con i Comuni proprietari, ne è scaturita una proposta di Piano Operativo di Reinvestimento approvata nella seduta del 19 dicembre 2024.

Dal punto di vista economico la Società destina interamente alla manutenzione ordinaria l'eccedenza dei proventi 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 2024 i canoni da locazione non ERP ammontano a 843.064 euro.

L'equilibrio è stato mantenuto fin dal momento della costituzione della Società fino all'esercizio 2020. I bilanci 2021 e 2022 hanno tuttavia evidenziato uno strutturale squilibrio reddituale, con perdite rispettivamente di 467.104 euro e 914.219 euro.

In tale contesto e con riferimento alle linee di mandato ricevute dal LODE in sede di nomina, il Consiglio di Amministrazione ha intrapreso già a partire dall'esercizio 2023 una serie di attività volte, tra le altre cose, all'approfondimento di alcuni aspetti economico-finanziari. In particolare sono stati affrontati tre temi significativi riguardanti l'applicazione del Contratto di Servizio, aventi anche ricadute sulla gestione attuale e futura della Società:

- la morosità sociale: tale aspetto 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". Il LODE ha assunto un atto di impegno nella seduta del 7 dicembre 2023;
- i Compensi per Spese Tecniche e Generali spettanti ai Soggetti Gestori ERP nell'ambito di programmi manutenzione straordinaria, recupero e nuova costruzione: 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, altrettanto non poteva rilevarsi nell'ambito di interventi finanziati con risorse messe a disposizione dai Comuni. Il LODE ha pertanto assunto, il 7 dicembre 2023, una delibera disciplinante la materia;
- le spese per manutenzioni straordinarie e di investimento nell'ambito delle gestioni condominiali: è stato attentamente analizzato il tema del riaddebito di tali spese normato dall'art. 16 comma 2 del Contratto di Servizio 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. A valle della analisi effettuata è stato possibile individuare le spese sostenute ai sensi dell'art. 16 comma 2, procedendo con il loro riaddebito ai 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 specifici atti.

Già nell'esercizio 2023, ma più compiutamente nell'esercizio 2024, questi elementi, con particolare riferimento ai compensi per spese tecniche e generali e le spese per manutenzioni straordinarie nell'ambito dei condomini,

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

hanno manifestato i propri effetti, comportando un miglioramento strutturale nei rapporti di natura economica con i Comuni soci e contribuendo al ristabilirsi dell'equilibrio reddituale.

Ampie criticità sono invece tutt'ora riscontrabili nell'applicazione dell'art.10 c.5 del Contratto di servizio che regola la cosiddetta "morosità sociale". Come già precisato, sebbene il LODE abbia virtuosamente assunto il 7 dicembre 2023 un atto di impegno in tal senso, l'applicazione della disposizione non risulta ancora applicata da tutti i Comuni soci.

Se l'esercizio 2023 è stato caratterizzato del ritorno al pareggio di bilancio, il 2024 ha confermato il risultato raggiunto, concludendosi con un risultato positivo di 53.276 euro. L'esercizio 2024 è stato altresì segnato dal consolidamento della posizione di liquidità, ricostituendo una posizione di cassa (+ 5.594.867 euro rispetto all'esercizio precedente) tale da permettere la Società di affrontare i numerosi impegni programmati in termini di manutenzione straordinaria che prevedono spesso anticipazioni o esposizioni temporanee da parte della Società, nonché di poter pianificare il graduale rientro delle esposizioni verso la Regione Toscana.

Contestualmente la Società ha continuato a porre l'attenzione sul tema del canone concessorio al fine rendere disponibili ulteriori risorse da dedicare allo svolgimento della manutenzione ordinaria, oggetto negli ultimi anni di un trend di costante contrazione. A tal proposito il LODE ha aperto a fine 2024 un serio ed approfondito dibattito culminato nell'atto di impegno assunto nella seduta del 7 aprile 2025, volto alla rinuncia del canone concessorio annualmente richiesto alla Società. Saranno così liberate delle risorse, a partire dall'esercizio 2025, che verranno vincolate al reimpiego nella manutenzione ordinaria e nella ricostituzione del Fondo sociale ex art. 31 della L.R. 2/2019.

È opportuno evidenziare inoltre 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 la Società ha impostato azioni mirate durante tutto il triennio di mandato.

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Totale crediti verso clienti	17.151.631	21.067.865*	22.718.375*

\* Saldo che include le rettifiche OIC 29 effettuate in esercizi precedenti

Nel complesso, la Società ha continuato, nel corso del 2024, a mantenere la 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 17.151.631 euro, registrando una riduzione di 3.916.234 euro rispetto all'esercizio precedente. Questa riduzione è stata favorita prevalentemente da un consistente accantonamento a fondo svalutazione crediti per 2.721.263 euro (che al netto degli utilizzi espone una variazione di 1.917.961 euro), dalla contabilizzazione di perdite su crediti per un importo significativo, pari a 1.319.620 euro e dalla riduzione dei crediti per fatture da emettere per compensi da spese tecniche e generali, grazie alla definitiva chiusura di numerose contabilità riferite a cantieri di esercizi precedenti.

In particolare tra i crediti verso clienti è stata attenzionata particolarmente la gestione dei crediti per canoni e servizi accessori, in quanto aggregato rappresentante il noto fenomeno della morosità.

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Crediti per canoni di locazione e servizi accessori al netto del fondo svalutazione crediti	11.885.447	13.536.376	14.495.071

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Infine è opportuno evidenziare la massima attenzione posta dalla Società riguardo all'analisi delle proprie risultanze contabili. In occasione di verifiche contabili straordinarie, è stato individuato un errore contabile commesso in esercizi precedenti e riconducibile al non corretto recepimento dei riflessi contabili conseguenti la cancellazione dal registro delle imprese di una impresa appaltatrice. Tale errore è stato valutato e trattato contabilmente coerentemente con quanto previsto dal principio contabile OIC 29, con specifico riferimento ai paragrafi 44 e seguenti. In particolare, sulla base della sua natura e della complessiva dimensione, è stato trattato ai sensi dell'OIC 29 par.49 lett.b, rideterminando i saldi di apertura di attività, passività e patrimonio netto dell'esercizio precedente (con utilizzo delle riserve disponibili per complessivi 91.292 euro). Ogni dettaglio in merito è contenuto nella nota integrativa del Bilancio nella sezione dedicata al Patrimonio netto.

### **Analisi economico-patrimoniale e finanziaria**

Si riportano di seguito dei dati di sintesi di bilancio.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Valore della produzione	12.985.371	12.670.515	314.856
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	2.969.254	3.102.809	(133.555)
Reddito operativo (Ebit)	(656.642)	235.040	(891.682)
Utile (perdita) d'esercizio	53.276	77.120	(23.844)
Attività Fisse	28.809.423	24.958.957	3.850.466
Patrimonio netto complessivo	13.615.009	13.623.836	(8.826)
Posizione Finanziaria netta	9.735.670	3.920.642	5.815.027

### **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 aggiunto, margine operativo lordo e risultato netto.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ricavi netti	12.985.371	12.670.515	314.856
Costi esterni	7.032.917	6.789.379	243.538
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>5.952.454</b>	<b>5.881.136</b>	<b>71.318</b>
Costo del lavoro	2.983.200	2.778.327	204.873
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>2.969.254</b>	<b>3.102.809</b>	<b>(133.555)</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	3.625.896	2.867.769	758.127
<b>Reddito operativo</b>	<b>(656.642)</b>	<b>235.040</b>	<b>(891.682)</b>
Proventi e oneri finanziari	1.267.479	(21.291)	1.288.770
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>610.837</b>	<b>213.749</b>	<b>397.088</b>
Imposte sul reddito	557.561	136.629	420.932
<b>Risultato netto</b>	<b>53.276</b>	<b>77.120</b>	<b>(23.844)</b>

L'aumento dei ricavi netti è principalmente influenzato dall'aumento di circa 356.500 euro dei Canoni di emessi per locazioni ERP. Nel primo caso l'aumento, in parte atteso, è dovuto al calcolo dei canoni di locazione sulla base delle nuove risultanze reddituali 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".

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Si precisa inoltre che l'aumento della voce aggregata Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti è quasi esclusivamente dovuta all'impatto a conto economico dell'accantonamento a fondo svalutazione crediti pari a 2.805.581 euro. L'incremento rispetto allo scorso esercizio (+ 758.987 euro) è strettamente connesso alla necessità di 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). La genesi di tale provento, pari a 1.128.400 euro per l'esercizio 2024, lo rende, in linea di principio, relativamente più rischioso rispetto alla massa dei crediti verso utenti. Pertanto in considerazione della maggiore significatività del provento rispetto agli scorsi esercizi e della sua natura da considerarsi maggiormente rischiosa, è stato necessario, accantonare al fondo svalutazione crediti una quota aggiuntiva relativa a questa posta.

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.

	31/12/2024	31/12/2023
ROE netto	0,39%	0,57%
ROE lordo	-4,82%	1,73%
ROI	-16,93%	2,42%
ROS	-5,06%	1,86%

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

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

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

Gli indici si attestano su valori negativi in quanto, nonostante abbia conseguito un risultato netto positivo, il reddito operativo (EBIT) è negativo. 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 2024 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 di attività abbiano impattato sul risultato di esercizio.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

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

AMBITO DI RISULTATO	Risultato gestione (euro)
Gestione degli alloggi ERP	0
Gestione degli immobili extra-ERP	259.569
Interventi Edilizi	(157.442)
Interventi di Manutenzione Straordinaria	(66.759)
Altri interventi di nuova Costruzione Extra-ERP	(84.132)
Gestione Finanziaria	117.488
Agenzia per l'Affitto	(15.448)
<b>Utile d'esercizio</b>	<b>53.276</b>

Nell'esercizio in chiusura, il risultato della gestione ERP è pari a zero in quanto, sulla base della normativa di settore, è stato influenzato dall'accantonamento dell'eccedenza, ai sensi dell'art. 29 c.1 lett. c della L.R.T. 2/2019, pari a 109.949 euro e vincolata al versamento nei conti di contabilità speciale.

Inoltre, la gestione degli immobili non ERP risulta positiva ed accoglie anche il componente non ordinario di circa 210.000 euro relativo alla plusvalenza da cessione immobiliare scaturita dall'esproprio da parte del Comune di Livorno delle unità immobiliari site in Via G. Bruno.

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).

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	72.704	81.648	(8.944)
Immobilizzazioni materiali nette	19.076.324	19.935.571	(859.248)
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni Finanziarie	11.933	55.697	(43.764)
Altre attività esigibili oltre l'esercizio successivo	9.648.462	4.886.041	4.762.421
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>28.809.423</b>	<b>24.958.957</b>	<b>3.850.466</b>
Crediti verso Clienti	12.834.709	20.766.375	(7.931.666)
Altri crediti	3.552.871	6.892.819	(3.339.948)
Ratei e risconti attivi	366.787	27.034	339.753
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>16.754.367</b>	<b>27.686.228</b>	<b>(10.931.861)</b>
Debiti verso Fornitori	(3.262.596)	(3.028.301)	(234.295)
Debiti tributari e previdenziali	(308.532)	(385.428)	76.896
Altri debiti	(10.354.953)	(12.200.960)	1.846.007
Ratei e risconti passivi	(642.074)	(692.948)	50.875
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>(14.568.154)</b>	<b>(16.307.637)</b>	<b>1.739.483</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>2.186.213</b>	<b>11.378.591</b>	<b>(9.192.378)</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	(1.759.818)	(1.630.109)	(129.709)
Altre passività a medio e lungo termine	(25.356.476)	(25.004.245)	(352.231)
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>(27.116.294)</b>	<b>(26.634.354)</b>	<b>(481.940)</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>3.879.341</b>	<b>9.703.193</b>	<b>(5.823.852)</b>
Patrimonio netto	(13.615.009)	(13.623.836)	8.826
Posizione Finanziaria netta	9.735.670	3.920.642	5.815.027
<b>Mezzi propri e indebitamento Finanziario netto</b>	<b>(3.879.341)</b>	<b>(9.703.193)</b>	<b>5.823.852</b>

Dal prospetto emerge un miglioramento della posizione finanziaria netta per effetto dell'accrescimento delle disponibilità liquide rispetto agli impegni finanziari a breve termine. Questo ha ripercussioni positive sulla struttura finanziaria della Società confermando un consolidamento delle risorse finanziarie a disposizione.

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

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.

	31/12/2024	31/12/2023
Margine primario di struttura	(15.194.413)	(11.335.121)
Quoziente primario di struttura	0,47	0,55
Margine secondario di struttura	11.921.881	15.299.233
Quoziente secondario di struttura	1,41	1,61

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 31/12/2024 era la seguente (in euro):

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Depositi bancari	10.703.392	5.100.923	5.602.469
Denaro e altri valori in cassa	7.871	15.473	(7.602)
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>10.711.263</b>	<b>5.116.396</b>	<b>5.594.867</b>
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	(203.122)	(232.933)	29.811
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>(203.122)</b>	<b>(232.933)</b>	<b>29.811</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>10.508.141</b>	<b>4.883.464</b>	<b>5.624.678</b>
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)	(772.472)	(962.821)	190.350
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>9.735.670</b>	<b>3.920.642</b>	<b>5.815.027</b>

Come anticipato nel paragrafo precedente, si apprezza 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 1.463.459 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.).

	31/12/2024	31/12/2023
Indice Liquidità secondaria	1,89	2,01
Indebitamento	4,13	4,25
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,47	0,55
Tasso di copertura globale degli immobilizzi	1,41	1,61

L'indice di liquidità secondaria, che mette in relazione le attività a breve con le passività a breve, è pari a 1,89. Il valore assunto dal capitale circolante netto è soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento, che mette in correlazione il totale delle passività con il patrimonio netto evidenzia una piccola diminuzione rispetto all'esercizio precedente.

Il tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,47, 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.

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Per quanto riguarda la situazione debitoria, vale la pena menzionare l'esposizione verso i Comuni Soci relativamente ai debiti per canone concessorio, pari a 8.903.695 euro, al termine dell'esercizio 2024, mostrando una riduzione dello stock di circa 81.000 euro rispetto all'anno precedente. 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.

Relativamente a questo tema è importante ricordare l'atto di impegno assunto dal LODE, nella seduta del 07 aprile 2025, volto alla rinuncia, a decorrere dall'esercizio 2025, della quota restante di canone concessorio annualmente richiesto alla Società. Questo si tradurrà nella eliminazione di un costo di esercizio per la Società di circa 841.000 ma anche nella mancata maturazione di ulteriore debito rispetto a quello già esistente.

Si sottolinea tuttavia che la gestione dell'ingente debito per canone concessorio, sarà oggetto nel prossimo futuro di una approfondita analisi, stante la sua ormai strutturale consistenza e la particolare natura dei soggetti creditori, i Soci, volta a valutare ogni possibile trattamento eventualmente finalizzato al superamento della qualificazione di tali somme quali posizioni debitorie.

### **Il patrimonio della Società**

L'Azienda è proprietaria di beni immobili il cui costo storico iscritto in bilancio al 31/12/2024 è pari a 29.656.251 euro, rappresentati da:

Aree urbane	€ 236.180
Aree a parcheggio	€ 165.832
Fondi Commerciali e magazzini	€ 17.375.227
Sede Aziendale	€ 3.137.256
Immobili residenziali in proprietà	€ 7.846.521
Immobilizzazioni in corso	€ 13.486,19
Terreni	€ 881.748,71

I ricavi per l'anno 2024 riferiti a tali proprietà ammontano a 843.064 euro, con un risultato netto di gestione di 259.569 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.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio (euro)
Terreni e fabbricati	38.481
Attrezzature industriali e commerciali	59.538
Altri beni	0

Gli incrementi nel costo storico di Terreni e Fabbricati, pari a 38.481 euro, si riferiscono principalmente a lavori di manutenzione straordinaria su immobili di proprietà.

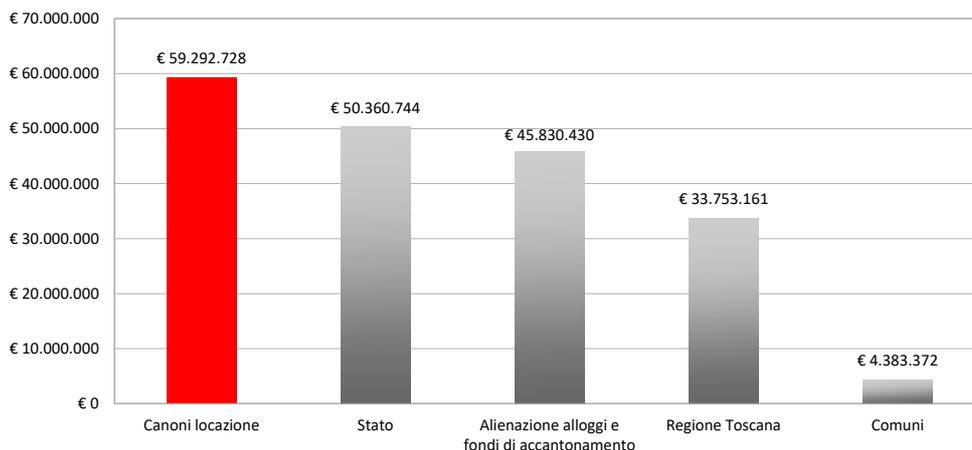
Inoltre, si segnala che, nel corso dell'esercizio si è provveduto alla più opportuna riclassificazione dell'immobilizzazione afferente ad un terreno di proprietà della Società nel Comune di Collesalvetti (località Vicarello) dalla voce Immobilizzazioni in corso alla voce Terreni e fabbricati. Tale terreno sarà oggetto di futura parziale cessione al Comune per effetto dell'intervento di nuova costruzione previsto a Vicarello.

### **Funzioni tecniche di Recupero, Manutenzione e Nuova costruzione del patrimonio**

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

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

Nel 2024 è stata effettuata una analisi delle risorse destinate allo svolgimento delle funzioni tecniche nel periodo 2004/2023 di cui si richiama sinteticamente il risultato.



CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

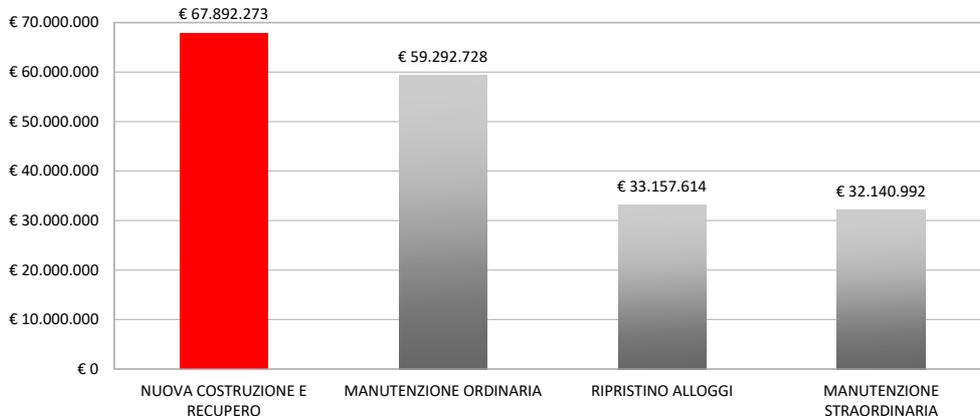
Di fatto le risorse derivanti da canoni di locazione si esauriscono completamente attraverso la realizzazione dei soli interventi di manutenzione ordinaria e pronto intervento.

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.

Di seguito la suddivisione delle risorse in funzione della destinazione, sempre nel periodo 2004/2023.



Nel corso del 2024 si è sostanzialmente assestato il fenomeno legato all'aumento dei prezzi della fornitura dei materiali da costruzione e conseguentemente anche delle opere finite che aveva caratterizzato il biennio 2020/2022 e, sebbene in misura ridotta, anche l'esercizio 2023. I Prezzari Regionali nel 2024 non hanno fatto rilevare significativi aumenti ed in alcuni casi si sono avute al contrario delle riduzioni in alcune categorie.

Di seguito si darà atto dell'attività tecnica svolta nell'esercizio 2024 nei vari settori con indicazione dell'entità e della provenienza delle risorse utilizzate.

Manutenzione ordinaria e pronto intervento

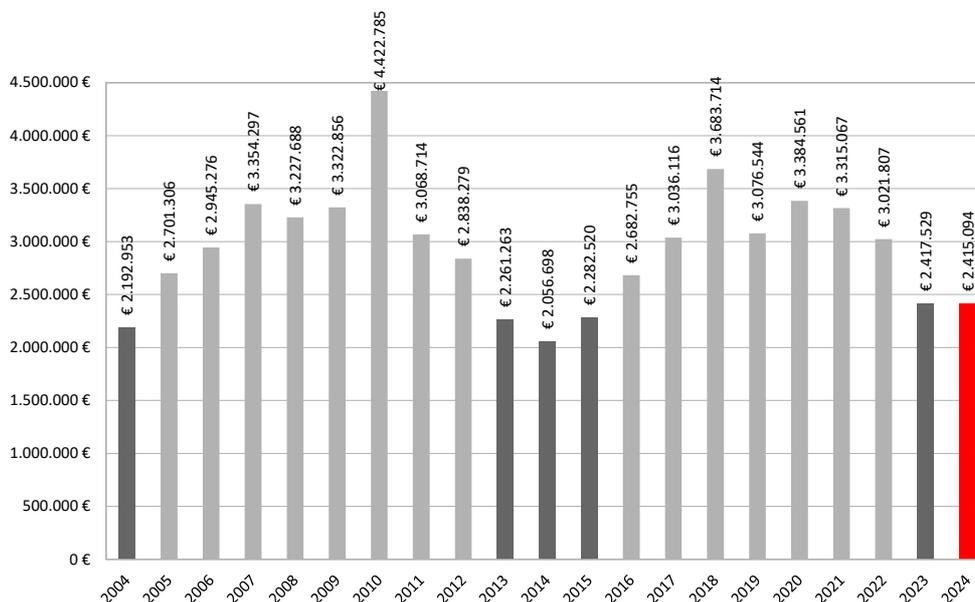
Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

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

Al 31 dicembre 2024 le spese per la manutenzione degli edifici a carico della Società ammontano a 2.415.094 euro, 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.



Il grafico riporta l'andamento annuale della spesa a partire dal 2004. Il dato evidenzia un valore nominale fra i più bassi del periodo (in grigio scuro le annualità con valore inferiore), mentre il valore reale, allineato a quello dell'esercizio precedente e tenuto conto anche dell'aumento dei prezzi avvenuto a partire dal 2020, risulta di gran lunga il più basso.

Ciò conferma la limitatezza delle risorse disponibili e le problematiche di bilancio che non consentono alla Società di aumentare il numero di interventi manutentivi. Ancora una volta si evidenzia come tale politica, dettata dalla scarsità delle risorse, 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.

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 2024.

Comune	N. interventi	Importo
BIBBONA	12	€ 15.799,16
CAMPIGLIA M.MA	29	€ 24.777,35
CAMPO NELL'ELBA	1	€ 288,90
CAPOLIVERI	9	€ 9.518,47
CAPRAIA ISOLA	1	€ 1.200,68

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

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

CASTAGNETO C.CCI	21	€ 14.496,08
CECINA	135	€ 102.202,26
COLLESALVETTI	36	€ 24.179,57
LIVORNO	2.220	€ 1.497.633,85
MARCIANA	0	€ 0,00
MARCIANA MARINA	1	€ 386,90
PIOMBINO	288	€ 282.435,57
PORTO AZZURRO	9	€ 18.927,82
PORTOFERRAIO	90	€ 75.180,09
RIO MARINA	12	€ 8.112,62
RIO	3	€ 3.353,85
ROSIGNANO M.MO	94	€ 94.935,58
SAN VINCENZO	0	€ 0,00
SASSETTA	2	€ 1.495,11
SUVERETO	9	€ 8.596,67
<b>TOTALE</b>	<b>2.972</b>	<b>€ 2.183.520,53*</b>

*\*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.*

Nel corso del 2024 è proseguita quindi l'attività, già avviata nel corso del 2023, di coinvolgimento dei Comuni proprietari mirata all'ottimizzazione delle risorse destinate alla Manutenzione Ordinaria. Ci si riferisce alla richiesta nei confronti di vari Enti di finanziamento di 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.).

Oltre alle Convenzioni stipulate nel 2023, nell'esercizio 2024 sono state stipulate le seguenti ulteriori Convenzioni:

- Comune di Livorno - € 33.065,36 - Delibera CC 164/2023 integrazione fondi – Autorimesse (p. 56375 del 9/12/2024);
- Comune di Rosignano Marittimo € 77.783,07 - Delibera CC 289/2024 integrazione risorse anno 2024 per Manutenzione Straordinaria ripristino alloggi ERP di cui alla Delibera CC 274/2023 - (riduzione prenotazione di spesa n. 234870/2024 assunta con delibera di G.C. n. 289/2024);
- Comune di Collesalveti - € 20.000 - Delibera CC 174/2024 – Manutenzione Straordinaria per ripristino alloggi ERP.

Ulteriori finanziamenti di provenienza comunale, seppur non ancora convenzionati al termine dell'esercizio, sono i seguenti:

- Comune di Livorno - € 39.956,47 Delibera CC 160/2024 - rifacimento linee gas vari edifici;
- Comune di Livorno - € 80.000,00 - Delibera CC 184/2024 cofinanziamento efficientamento energetico Via Amendola, 38;
- Comune di Livorno - € 300.000,00 - Delibera CC 184/2024.

Inoltre, si è continuato a dare 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 € 293.701,46 nel 2024, suddivisi secondo come di seguito indicato.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Comune	n. Interventi	Importo
Cecina	1	3.882,08 €
Livorno	40	183.282,02 €
Piombino	4	4.650,64 €
Portoferraio	2	101.886,72 €
<b>Totale</b>	<b>47</b>	<b>293.701,46 €</b>

Manutenzione straordinaria

Come ampiamente illustrato ed argomentato negli esercizi precedenti, con particolare riferimento all'Analisi effettuata nel 2024, la manutenzione straordinaria rappresenta 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, continua a rendere di fatto impossibile una programmazione organica degli interventi.

A questo proposito si deve però registrare quale elemento positivo sebbene non risolutivo, l'avvenuto stanziamento di risorse destinate alla Manutenzione Straordinaria, prima dallo Stato a valere sul *Fondo Complementare PNRR - PNC - Programma "sicuro, verde e sociale*, di cui si è già dato atto negli esercizi precedenti, e poi dal LODE con l'approvazione di un Piano Operativo di Reinvestimento a valere sulle risorse derivanti dalla vendita degli alloggi ex Legge 560/93, da oltre undici milioni di euro, di cui si darà conto in seguito.

Si conferma inoltre la problematica legata alla grande frammentazione della proprietà che caratterizza il patrimonio, che 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.

**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 in fase di ultimazione/collaudato ad eccezione degli interventi per ripristino alloggi e realizzazione lavori in alloggi locati per i quali è prevista contrattualmente la fine lavori per il 31/12/2025.

Si riporta di seguito lo stato attuativo al 31/12/2024:

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

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

	Comune	Indirizzo	N.all.	Importo	Inizio Lavori	Avanzamento 31/12/2024
1	PORTOFERRAIO	VIA PERTINI, 23/29	22	€ 1.245.024,00	15/05/2023	100%
2	LIVORNO	VIA PASSAPONTI, 23/29	33	€ 1.219.294,00	06/03/2023	100%
3	LIVORNO	VIA AMENDOLA, 43	28	€ 1.644.827,00	13/03/2023	100%
4	LIVORNO	VIA PASSAPONTI, 7/13	33	€ 1.219.294,00	01/03/2023	100%
5	LIVORNO	VIA PASSAPONTI, 15/21	34	€ 1.219.294,00	07/03/2023	100%
6	PIOMBINO	VIA C. PISACANE, 66	17	€ 535.801,00	30/03/2023	100%
7	RIO NELL'ELBA	LOC. PADRETERNO, 2,4	8	€ 426.161,00	29/03/2023	100%
8	Intero ambito Lode	Indirizzi vari - ripristino alloggi	100	€ 3.528.936,00	26/06/2023	50%
9	Intero ambito Lode	Indirizzi vari - realizzazione lavori in alloggi locati	140	€ 2.730.468,00	14/06/2023	50%
	<b>Totale</b>		<b>415</b>	<b>€ 13.769.099,00</b>		

Pertanto tutti gli interventi sono in linea con le tempistiche dettate dal finanziamento.

Al 31/12/2024 sono stati inoltre completati i seguenti ulteriori interventi di Manutenzione Straordinaria.

Località	Fonte di finanziamento	Importo netto contratto	Inizio lavori	Avanzamento presunto al 31/12/2024
PIOMBINO – VIA DI VITTORIO, 10/TOGLIATTI 2	COMUNE DI PIOMBINO	€ 57.838,64	11/09/2023	100%
LIVORNO – VIA HAIPHONG 12/14/16	CASALP	€ 49.304,66	07/07/2023	100%
LIVORNO, PIAZZA SARAGAT 13/16 (adeguamento autorimessa)	COMUNE DI LIVORNO	€ 98.784,19	9/11/2023	100%
LIVORNO, VIA GOBETTI 28/34, VIA AMENDOLA 35 (miglioramento acustico)	COMUNE DI LIVORNO	€ 58.211,10	15/7/2024	100%

**INTERVENTI FINANZIATI CON LE RISORSE DELLA LEGGE 560/93**

L'Analisi del fabbisogno redatta nel 2023 e trasmessa al Coordinatore del LODE con prot. 6762 del 23 febbraio 2024 è stata oggetto nel corso dell'esercizio di numerose occasioni di confronto con i Comuni proprietari a partire dalla seduta del LODE del 10/04/2024.

Sono state sottoposte ai Comuni tre distinte ipotesi di intervento a valere sulle risorse a quel momento disponibili relativamente ai fondi ex Legge 560/93:

- ipotesi 1 – edifici che necessitano di interventi urgenti nei quali sono però presenti anche alloggi privati;
- ipotesi 2 – edifici ordinati per minor costo di intervento (in modo da poter intervenire su un numero di edifici maggiore) nei quali sono presenti alloggi privati;
- ipotesi 3 – edifici totalmente a locazione.

Il LODE ha quindi dato mandato alla Società di valutare l'attuazione dell'ipotesi n.1. Ne è scaturita una analisi che ha condotto alla determinazione del fabbisogno finanziario dell'ipotesi 1, all'aggiornamento delle risorse disponibili, che ha consentito di ampliare la proposta a tutti gli edifici dell'ipotesi 3.

Nella seduta del 30/09/2024 il LODE ha analizzato la proposta redatta da Casalp, approvandola e dando mandato alla Società di predisporre apposito P.O.R. Casalp ha provveduto alla redazione del Piano Operativo

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

di Reinvestimento che prevede i seguenti interventi per un importo complessivo a carico delle risorse ex. Legge 560/93 pari ad € 11.544.366,00.

COMUNE	LOCALIZZAZIONE	TIP.	N. ALL	ENTITA' FIN.
LIVORNO	Via Giolitti, 31-35	MS	30	€ 144.360,06
LIVORNO	Via De Sanctis, 1	MS	22	€ 943.919,67
LIVORNO	Via Amendola, 36	MS	9	€ 774.058,42
LIVORNO	Via Amendola, 40	MS	9	€ 774.058,42
ROSIGNANO M.MO	Via Della Costituzione, 3	MS	16	€ 684.195,24
CASTAGNETO C.CCI	Via Costia Mandorli, 58/82	MS	12	€ 834.558,52
PIOMBINO	Via Colombo, 1-3	MS	12	€ 1.055.901,19
PIOMBINO	Via Colombo, 5-7-9	MS	18	€ 1.343.823,92
PIOMBINO	Via Togliatti 2/ Di Vittorio 10	MS	30	€ 1.119.401,99
PIOMBINO	Via Di Vittorio, 2-4-6-8	MS	54	€ 1.349.743,35
PIOMBINO	Via Risorgimento, 1/1	MS	12	€ 840.115,20
PIOMBINO	Via Risorgimento, 1/2	MS	12	€ 840.115,20
PIOMBINO	Via Risorgimento, 1/3	MS	12	€ 840.115,20

Il LODE, nella seduta del 19/12/2024, con Deliberazione n.4 ha approvato il Piano che è stato inviato alla Regione Toscana nel mese di gennaio 2025 per la sua approvazione da parte della Giunta. Si prevede conseguentemente, nel corso dell'anno 2025 di completare la progettazione degli interventi e di procedere con l'indizione delle gare di appalto per l'esecuzione dei lavori e di iniziare alcuni interventi.

Ripristino degli alloggi sfitti

L'attività di ripristino degli alloggi sfitti è stata interessata a partire dal 2023 da un complessivo riassetto del settore, sia dal punto di vista organizzativo che operativo. È stato creato infatti un ufficio a ciò 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 degli Operatori Economici coinvolti nell'attività. Nel 2024 a questa attività è stata assegnata una ulteriore risorsa nell'ambito del Servizio Manutenzione Ordinaria, portando a tre i dipendenti che si occupano del processo di ripristino.

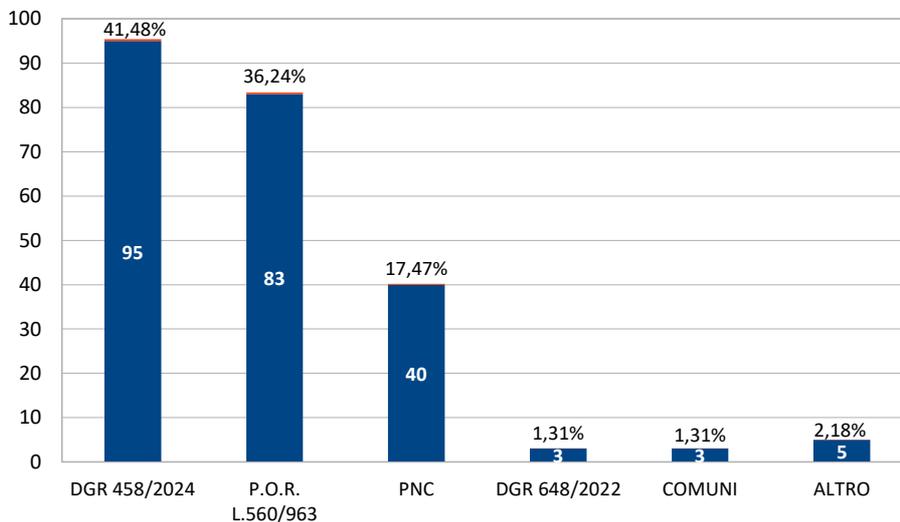
Nel corso del 2024 vi è stata altresì una continuità di risorse destinate a questa finalità, derivanti da diverse linee di finanziamento di origine Statale (PNC), Regionale (DGR 648/2022, DGR 458/2024, POR) e Comunale. Ciò ha reso possibile raggiungere la quota di **229 alloggi** ripristinati nel corso dell'Esercizio.

Di seguito si riporta il dettaglio degli interventi di ripristino effettuati, raffrontato con quelli dell'anno precedente.

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

Comune di riferimento	I Trimestre		II Trimestre		III Trimestre		IV Trimestre		TOTALE	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
LIVORNO	15	17	48	38	39	50	67	27	169	132
PIOMBINO	7	6	17	5	6	2	4	15	34	28
ROSIGNANO M.	0	0	6	1	0	1	2	5	8	7
CECINA	0	3	2	1	1	0	2	10	5	14
PORTOFERRAIO	0	0	0	3	0	1	1	3	1	7
COLLESALVETTI	0	0	4	4	1	0	0	0	5	4
CAMPIGLIA M.	0	0	1	2	0	0	0	0	1	2
CASTAGNETO C.	0	0	1	1	1	0	0	0	2	1
SAN VINCENZO	1	0	0	0	0	0	1	0	2	0
PORTO AZZURRO	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
RIO	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
BIBBONA	1	0	0	1	0	0	0	0	1	1
CAMPO ELBA	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
CAPOLIVERI	0	0	0	1	0	1	0	0	0	2
SUVERETO	0	0	1	1	0	0	0	0	1	1
MARCIANA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MARCIANA M.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SASSETTA	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
CAPRAIA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>24</b>	<b>26</b>	<b>80</b>	<b>59</b>	<b>48</b>	<b>55</b>	<b>77</b>	<b>63</b>	<b>229</b>	<b>203</b>

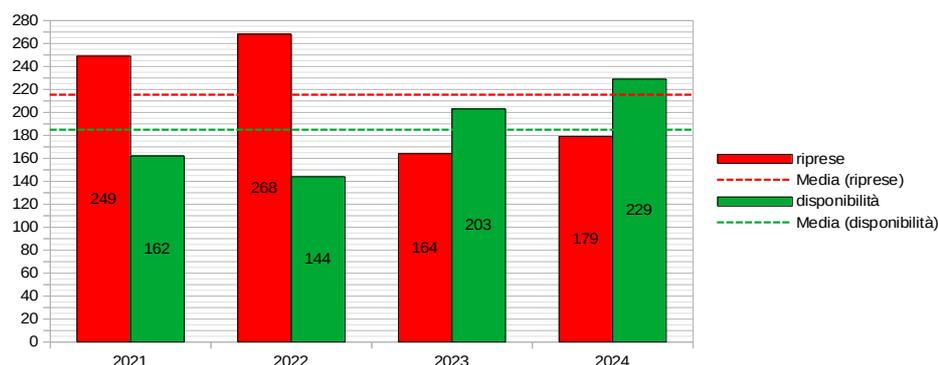
Di seguito la suddivisione del numero di alloggi ripristinati per linea di finanziamento.



Stante la continuità nell'andamento dell'attività per due anni consecutivi è stato altresì possibile effettuare una comparazione più ampia rispetto ad un periodo quadriennale, mettendo altresì a confronto i dati relativi al

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

numero annuale di alloggi ritirati (riconsegna da parte degli Assegnatari) con quelli ripristinati e resi nella disponibilità dei Comuni.



**NOTA**

Per l'annualità 2024 al 31/12 residuano n.71 alloggi da ritirare. Il numero complessivo di alloggi rilasciati nell'anno è quindi pari a 250.

Il dato pone quindi in evidenza, oltre alla positiva tendenza all'aumento degli alloggi ripristinati negli ultimi tre anni, anche un saldo negativo complessivo nel quadriennio fra unità rilasciate ed unità rimesse nella disponibilità pari a 193 alloggi, confermando pertanto la necessità di rafforzare ulteriormente il settore dei ripristini.

Altro elemento di criticità che è stato possibile misurare è quello relativo al tempo medio intercorrente fra il momento in cui un alloggio viene ritirato e quello in cui viene riconsegnato al nuovo Assegnatario, pari a circa 23 mesi. In particolare il periodo più lungo intercorre fra il momento della ripresa in possesso e quello dell'inizio dei lavori, pari a 19 mesi, dovuto alla insufficienza delle risorse disponibili rispetto al numero degli alloggi da ripristinare (in buona sostanza è il tempo che trascorre da quando l'alloggio viene ritirato a quando si rendono disponibili le risorse per l'appalto dei lavori). Appaiono invece congrui, pur se ulteriormente migliorabili, il tempo medio di esecuzione dei lavori e quello necessario al rilascio del provvedimento di assegnazione da parte dei Comuni, pari a circa due mesi.

**Recupero e nuova costruzione**

Purtroppo, anche nel 2024 non sono stati consegnati alloggi di nuova costruzione o derivanti da ristrutturazioni. Di seguito la descrizione relativa all'andamento dei cantieri in corso e dei programmi costruttivi finanziati in corso di progettazione.

**LIVORNO - INTERVENTO EX CASERMA LAMARMORA**

La ristrutturazione di parte della Ex Caserma La Marmorata, 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

---

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

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.

Purtroppo anche l'anno 2024 è stato caratterizzato da un andamento molto discontinuo dei lavori. A seguito istanza dell'impresa, di sospensione dei lavori, pervenuta a Casalp S.p.A. a mezzo PEC in data 21/11/24, nella quale l'impresa dava atto che erano in corso attività finalizzate alla stipula di un rogito notarile per l'affitto del ramo d'azienda, in data 28/11/2024 è stato redatto Verbale di sospensione dei lavori a far data dal 21/11/2024.

Al 31 dicembre 2024 l'avanzamento lavori si attesta a circa il 78%.

Si ritiene opportuno citare nel presente documento la Deliberazione del C.d.A. n. 9 del 31/03/2025 con la quale purtroppo, a seguito del protrarsi della sospensione dei lavori e della loro mancata ripresa, è stata disposta la risoluzione contrattuale in danno ai sensi dell'art.108, comma 3 del Dlgs.50/2016. Per questo intervento sarà quindi necessario procedere al riappalto dei lavori di completamento che comporterà quasi certamente la necessità di una integrazione delle risorse finanziarie.

#### **LIVORNO – INTERVENTO “CHICCAIA”**

L'intervento prevede la realizzazione di un complesso edilizio di E.R.P. nel Comune di Livorno, località Shangay Isolato 417 – Via Bixio, Via Paretti, Via Wanberghe, Via Poerio suddiviso in due stralci (Stralcio 1 - edifici A1/A2/B2 n. 42 alloggi ed autorimesse e Stralcio 2 – Edificio B1 n. 12 alloggi e autorimessa)

L'intervento è così finanziato per quanto riguarda lo stralcio 1:

- fondi DPCM 25/06/2016 e s.m.i. “Progetti per Livorno” € 6.984.434,97 - edifici A1 e B2 e aree esterne)
- fondi regionali L.560 e fondi Comune di Livorno (mutuo CDP) – edificio A2

I lavori a seguito svolgimento della procedura di gara sono stati consegnati con verbale in data 06/11/2023 (Stralcio 1 - edifici A1/A2/B2 n. 42 alloggi ed autorimesse) con termine di ultimazione fissato al 17/9/2025.

L'intervento, per la parte inerente il cofinanziamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri, prevedeva l'ultimazione dei lavori alla data del 31/12/2024 ed il Collaudo entro i sei mesi successivi (in forza della richiesta inoltrata con prot. 51366 del 13/04/2023, riscontrata positivamente dalla stessa PDCM con Prot. 611 del 15/05/2023). Tale previsione si basava sul cronoprogramma esecutivo posto a base di gara che ipotizzava l'ultimazione degli edifici A1 e B2 entro tali scadenze. Considerati i significativi ritardi rispetto alle previsioni del suddetto Cronoprogramma è stata richiesta alla PDCM una proroga al 17/9/2025, tenuto conto delle modalità esecutive delle opere (esecuzione dei lavori contestualmente per tutti e tre gli edifici oggetto dell'appalto).

Con nota della Presidenza del Consiglio dei Ministri ricevuta dal Comune di Livorno in data 16/12/2024 è stato stabilito il nuovo termine per le operazioni di collaudo al 30/6/2026.

Al 31 dicembre 2024 l'avanzamento lavori si attesta a circa il 14%.

Anche per questo Programma costruttivo si deve registrare un consistente ritardo nella esecuzione dei lavori che con molta probabilità non permetterà di rispettare l'attuale scadenza contrattuale.

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

**LIVORNO – INTERVENTO VIA GIORDANO BRUNO**

L'intervento nel suo complesso beneficia attualmente dei seguenti finanziamenti: fondi L.R. 25 e fondi regionali L.560 D.G.R. 497 del 16/04/2019.

Esso prevede la demolizione dell'edificio di via Bruno, 14 (completata nel 2014), il trasferimento assegnatari edificio via Bruno 16/18, l'avvio espropri, la demolizione edificio via Bruno 16/18 e la Nuova Costruzione di n.3 edifici per complessivi 60 alloggi

Per quanto riguarda, la nuova costruzione di n. 60 alloggi, a seguito della Delibera del Consiglio Comunale n. 100 del 10/5/2023, con Decisione Casalp n. 171 del 5/6/2023 è stata avviata la progettazione esecutiva, tutt'ora in corso. Il trasferimento degli assegnatari è stato invece completato e con Determinazione Dirigenziale del Comune di Livorno n. 9619 del 12/11/2024 è stato emesso provvedimento di esproprio. A seguito dell'effettuazione degli espropri con verbale del 9/12/2024 è stata effettuata da parte del Comune di Livorno, la consegna dell'immobile a Casalp.

Sarà indetta nel primo semestre 2025 la gara per l'appalto di demolizione dell'immobile di via Bruno 16/18.

**COLLESALVETTI - NUOVA COSTRUZIONE IN LOC. VICARELLO**

In data 26/10/2023 è stata presentata alla Regione Toscana l'istanza per il finanziamento per un totale di circa 9,5 milioni di euro con le risorse del FSC.

Con prot. AOOGR\_0512174 del 10/11/2023 della Regione Toscana è stata trasmessa a Casalp la Decisione di Giunta Regionale n. 41/2023 ed i relativi allegati, avente ad oggetto la decisione in ordine all'elenco degli interventi da candidare a valere sulla dotazione aggiuntiva del FSC 2021/2027.

All'interno dell'elenco B alla suddetta decisione regionale erano presenti i seguenti interventi.

n. alloggi	richiesta	
21	€ 6.000.000,00	Interventi del POR DGR 1208 del 7/9/2020 - decaduta - € 6.150.000,00
12	€ 3.500.000,00	

A conclusione di una lunga ed articolata istruttoria, con Delibera del LODE Livornese n. 3 del 28/11/2024 è stata approvata la proposta di intervento per la realizzazione di un edificio nel Comune di Collesalveti, località Vicarello, PEEP Vicarello Lotto 5b per la realizzazione di n. 21 alloggi di ERP, per un importo complessivo di € 6.387.113,75 di cui € 6.000.000 a carico del Finanziamento FSC ed € 387.113,75, a valere su risorse a carico del LODE, inserite nel POR approvato con Delibera n. 4 del 19/12/2024.

Con Decreto 28741 del 20/12/2024 è stata approvata la graduatoria delle proposte ammesse al finanziamento fra cui anche il presente intervento.

L'intervento è in corso di progettazione.

**PORTOFERRIO - NUOVA COSTRUZIONE LOC. ALBERETO**

Con comunicazione della Regione Toscana prot. AOOGR/04977461 del 18/9/2024 è pervenuto a Casalp l'Atto Aggiuntivo all'accordo di programma del 19/10/2011 per la realizzazione degli interventi di cui all' art. 1 comma 1 lett. b), c) d) e) del piano nazionale di edilizia abitativa allegato al D.P.C.M. 16/7/2009 sottoscritto

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

dal M.I.T. e dalla R.T. e approvato con Decreto interministeriale del 3/7/2024 prot. 179, registrato alla Corte dei Conti in data 1/8/2024, n. 3054.

Come specificato all'art 2 dell'atto aggiuntivo, è stata finanziata la **Nuova Costruzione di n. 6 alloggi nel Comune di Portoferraio per l'importo complessivo di € 1.500.000,00** (di cui € 1.326.933,21 statali ed € 173.066,79 regionali).

Con comunicazione PEC in data 10/10/2024 il Sindaco del Comune di Portoferraio ha comunicato di confermare l'accettazione del finanziamento e la sua prosecuzione invitando gli uffici Casalp e gli uffici comunali ad attivare le future procedure necessarie. Con prot.41912 del 10/10/2024 Casalp ha trasmesso alla Regione Toscana la comunicazione del sindaco del Comune di Portoferraio di cui sopra.

Con Decisione Casalp n. 225 del 18/11/2024 sono stati affidati gli incarichi professionali per la progettazione dell'intervento di Nuova Costruzione per n. 6 alloggi.

Con comunicazione della Regione Toscana prot. AOOGR/0624006 del 29/11/2024 è pervenuta alla Società la convenzione sottoscritta fra R.T. e Comune di Portoferraio disciplinante la **Nuova Costruzione di n. 6 alloggi nel Comune di Portoferraio per l'importo complessivo di € 1.500.000,00** (di cui € 1.326.933,21 statali ed € 173.066,79 regionali) da realizzarsi con D.P.C.M. 16/7/2009 sottoscritto dal M.I.T. e dalla R.T. e approvato con Decreto interministeriale del 3/7/2024 prot. 179, registrato alla Corte dei Conti in data 1/8/2024, n. 3054.

### Gestione amministrativa del patrimonio

#### L'utenza

I nuclei familiari assegnatari di alloggi ERP, alla data del 31 dicembre 2024, erano 7.829, per un totale di 17.029 utenti. Il 69,81% 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	2024 (%)	2023 (%)
Reddito fino a € 8.000 (F0)	33,81%	34,20%
Reddito da € 8.000 a € 16.000 (F1)	20,28%	21,91%
Reddito da € 16.000 a € 28.000 (F2)	28,22%	28,29%
Reddito oltre € 28.000 (F3)	17,69%	15,60%
<b>Totale</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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 strutturalmente 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 circa un terzo dell'utenza ERP. Il canone ERP medio per l'esercizio 2024 ammonta a 104,51 euro, contro 98,64 euro registrati nell'esercizio precedente.

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

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 177 unità, rispetto alle 241 dell'esercizio precedente (ed alle 287 del 2022 ed alle 313 del 2021). La riduzione è principalmente dovuta all'attività sinergica portata avanti in tal senso dalla Società e dai Comuni. Continua ad avere elevato impatto positivo sul fenomeno, l'attività posta in essere dal Comune di Livorno nel procedere attivamente con le ordinanze di sgombero.

Fondamentale sarà il mantenimento del trend di costante riduzione, in quanto il LODE livornese è risultato negli ultimi anni quello con il maggior livello di occupazioni abusive. Il Rapporto Abitare in Toscana 2024, pubblicato dalla Regione, registrava per il LODE livornese nel 2022 una quota dell'1,6% di alloggi occupati abusivamente, contro un valore medio in Toscana pari allo 0,5%.

La morosità

**Valore in bilancio**

Al termine dell'esercizio, i crediti per canoni e servizi accessori iscritti in bilancio al netto del relativo fondo svalutazione crediti, sono pari a 11.885.447 euro, registrando un decremento del loro valore netto di 1.650.929 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 di 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.



Tuttavia, sebbene il valore di presumibile realizzo iscritto in bilancio dei crediti per canoni e servizi accessori sia in riduzione, lo stesso non può dirsi in senso assoluto per il fenomeno della morosità. Il valore rappresentato

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

dal grafico esprime infatti la differenza tra valore lordo dei crediti per canoni e servizi accessori, ancora una volta in aumento, e il fondo svalutazione crediti.

Tabella 2 - Valore in bilancio dei crediti per canoni e servizi accessori

Data di riferimento	Crediti per canoni e servizi accessori	Variazione crediti per canoni e servizi accessori	Fondo svalutazione crediti (FSC)	Variazione FSC	Crediti per canoni e servizi accessori al netto del FSC
	A	A <sup>n</sup> - A <sup>n-1</sup>	B	B <sup>n</sup> - B <sup>n-1</sup>	A + B
31/12/2020	31.503.810	1.200.345	(15.790.471)	(559.093)	15.713.339
31/12/2021	32.959.754	1.455.944	(17.512.947)	(1.722.476)	15.446.807
31/12/2022	33.998.670	1.038.916	(19.503.599)	(1.990.652)	14.495.071
31/12/2023	35.082.109	1.083.439	(21.545.734)	(2.042.134)	13.536.376
31/12/2024	35.349.142	267.033	(23.463.694)	(1.917.961)	11.885.447

È opportuno evidenziare che il valore lordo dei Crediti per canoni di locazione e servizi accessori, seppur ancora una volta in aumento rispetto all'esercizio precedente (+ euro 267.033), registra la variazione più contenuta nell'arco degli ultimi 15 anni. Tale circostanza rappresenta un fondamentale step, propedeutico al raggiungimento di una auspicata inversione di tendenza nel prossimo futuro.

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 ordinario al suddetto fondo ammonta per l'esercizio 2024 a complessivi 2.168.941 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 11,50%, 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 stata quindi accantonata una ulteriore somma pari all'ammontare dell'interesse attivo contabilizzato nell'esercizio e non ancora incassato (552.322 euro).

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 2024 sono state contabilizzate perdite su crediti per canoni e servizi accessori pari a 1.253.263 euro, parzialmente compensate dall'utilizzo dell'apposito fondo svalutazione per 803.303 euro.

Tabella 3 - Dettaglio perdite su crediti per canoni e servizi accessori

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Perdite su crediti per canoni e servizi accessori	1.253.263	446.309	806.954
Utilizzo fondo svalutazione crediti per perdite su crediti per canoni e servizi accessori	(803.303)	(24.388)	(778.915)
<b>Perdite su crediti per canoni e servizi accessori (impatto netto a conto economico)</b>	<b>449.961</b>	<b>421.921</b>	<b>28.040</b>

### Analisi del fenomeno

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

termine previsto per il pagamento. Si riporta quindi la tabella che rappresenta i crediti per canoni di locazione e servizi accessori alla data del 31/12/2024, con esclusione delle somme relative alle emissioni di dicembre 2024, 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 35.710.809 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 31/12/2024 (emissioni fino a nov-2024)

Anno	Monte canoni e servizi	Morosità al 31/12 (euro)	Morosità al 31/12 (%)	Morosità al 31/12/2024 (euro)	Morosità al 31/12/2024 (%)
fino al 2010				5.164.004	
2011	15.965.985	2.923.819	18,31%	1.043.151	6,53%
2012	16.330.622	3.495.388	21,40%	1.311.885	8,03%
2013	15.404.068	3.573.846	23,20%	1.433.842	9,31%
2014	15.606.308	3.700.520	23,71%	1.542.039	9,88%
2015	14.941.258	3.734.280	24,99%	1.399.976	9,37%
2016	17.499.723	4.577.323	26,16%	2.012.219	11,50%
2017	17.413.940	4.012.841	23,04%	1.875.168	10,77%
2018	18.200.750	5.532.185	30,40%	3.201.656	17,59%
2019	17.724.819	4.889.563	27,59%	2.733.824	15,42%
2020	16.090.838	4.133.542	25,69%	2.184.108	13,57%
2021	16.198.901	4.047.264	24,98%	2.177.272	13,44%
2022	17.219.948	4.368.015	25,37%	2.579.345	14,98%
2023	17.632.165	4.576.459	25,96%	2.979.623	16,90%
2024	17.281.048			4.072.697	23,57%
Totale				35.710.809	

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 l'utenza di riferimento si sostanzia nelle fasce socialmente ed economicamente più deboli della popolazione. Tale posta 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'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.

La Società provvede ad inviare periodicamente ai Comuni Soci, come previsto dal contratto di servizio all'art. 10, l'elenco degli utenti morosi ultrasemestrali 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

---

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

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.

### **Morosità sociale**

Con il termine morosità sociale, pur non essendo questa dizione 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 incipienti.

Per dare un dato rappresentativo del fenomeno si evidenzia che, al 31/12/2024, il 68,95% della morosità relativa ad alloggi attivi di ERP è afferente a nuclei familiari il cui reddito convenzionale è inferiore a 8.000 euro. 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.

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"*.

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 carico l'onere sociale di supportare questa fascia di utenza economicamente fragile. Fino ad oggi, solo una minoranza tra Comuni del LODE 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 minima parte dell'esposizione generata dal cosiddetto fenomeno della "morosità sociale". La maggior parte degli altri Comuni non provvede al riconoscimento di alcuna somma a copertura, salvo alcune eccezioni.

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

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 sociale. Nel contempo il Coordinatore del LODE si è fatto portatore di una costante sensibilizzazione verso le altre Amministrazioni socie.

Tuttavia, essendo trascorso oltre un anno dall'assunzione dell'atto di impegno, sono tutt'ora riscontrabili elevate criticità nell'applicazione dell'art.10 c.5 del Contratto di servizio, disatteso dalla maggior parte dei Comuni soci.

Tabella 5 - Trasferimenti dei Comuni a copertura delle morosità sociali

	Totale biennio	2024	2023
Livorno	587.464	336.782	250.682
Rosignano Marittimo	40.000	20.000	20.000
Piombino	20.000	20.000	0
Collesalveti	12.670	10.827	1.842
Castagneto Carducci	6.089	0	6.089
	666.223	387.609	278.613

### Contrasto alla morosità colpevole

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 2024 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 interruttrive dei termini di prescrizione).

Tra le attività dettagliatamente riportate nei Report trimestrali di gestione, in particolare quelle finalizzate al recupero crediti nei confronti dell'utenza ERP, si ritiene opportuno evidenziare:

- l'avvio di procedure di recupero nei confronti di n.232 utenti ERP, dopo le n. 180 del 2023 e rispetto alle n. 34 del 2022;
- l'invio di n. 4.433 intimazioni di pagamento valevoli per l'interruzione della prescrizione, in continuità con le n. 2.818 inviate nel 2023;
- l'avvio e conclusione di n.112 istruttorie nell'ambito dell'Accordo operativo per le decadenze da morosità, coinvolgendo n. 6 Comuni, di cui n. 5 raggiunti per la prima volta da istruttorie in ambito di Accordo operativo.

Seppur, come evidenziato in precedenza, il fenomeno della morosità non è in valore assoluto ancora in riduzione, l'attività svolta ha condotto ad importanti risultati in termini di incassi e di analisi delle posizioni creditorie. In particolare in termini di incassi registrati, il 2024 si è concluso con un importo di 17.869.709 rispetto a 16.738.002 euro del 2023.

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

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

Nell'esercizio 2024 è stato avviato, come ulteriore strumento di riscossione, il canale costituito dall'emissione di cartelle di pagamento tramite Agenzia delle Entrate-Riscossione. Questa attività non sostituirà per il momento l'azione di recupero crediti affidata ai legali ma si aggiungerà a quest'ultima, con la finalità di elevare l'incisività e la capillarità della Società nell'azione di recupero crediti. Contestualmente all'inizio dell'attività di messa a ruolo di posizioni creditorie, è stato attivato un progetto di sviluppo di software per l'efficiamento della gestione dell'intero processo di recupero crediti e per la completa automatizzazione dell'invio dei ruoli ad AdER.

Tabella 6 - Ruoli Agenzia delle Entrate-Riscossione

Pacchetti IF*	Num. Posizioni	Morosità	Data Apertura Minuta Ruolo
UG.2024.1T	1	4.824	17/09/2024
	3	33.425	08/10/2024
	6	52.201	22/10/2024
	5	27.596	05/11/2024
	2	19.214	19/11/2024
UG.2024.2T	3	19.101	30/01/2025
	18	120.024	11/03/2025
	3	26.752	n.d.
IF.241205	31	148.402	03/04/2025
<b>Totale al 31/03/2025</b>	<b>72</b>	<b>451.539</b>	

### Decadenze

Le azioni di recupero del credito attuate dalla Società, pur fondamentali e imprescindibili, si dimostrano solo parzialmente efficaci nella repressione del fenomeno della morosità in assenza di un esercizio congiunto tra azioni di recupero attuate dalla Società e l'avvio da parte dei Comuni in maniera 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.

La dichiarazione di decadenza rappresenta un provvedimento di deterrenza necessario verso quelle morosità, generate da nuclei familiari con redditi capienti rispetto alle somme loro richieste, e risulta di fondamentale importanza per dare credibilità a qualsiasi azione di recupero intrapresa dalla Società. Il moroso colpevole "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 ottenuto qualora lo stesso avesse certezza che il mancato pagamento, in assenza di situazioni esimenti, comportasse la decadenza e lo sgombero effettivo dell'alloggio.

A tal proposito significativo è stata anche nel 2024, sia in ordine alle posizioni trattate che rispetto al numero dei Comuni coinvolti, l'attività svolta 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 dieci Comuni.

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

**7 - 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	458.460	44.662	79.811	91.170	68.134	118.415
DEC.LI.2.2020.1S19	50	2-2020	10-2020	855.146	301.376	48.569	70.292	60.663	69.823	52.029
DEC.LI.3.2021.1S20	33	1-2021	10-2022	572.811	168.168	62.586	43.453	38.985	23.143	ND
DEC.PIOM.1.2021.1S21	50	7-2021	3-2022	639.114	166.983	101.633	22.577	27.380	15.394	ND
DEC.LI.4.2022.1S22	50	11-2022	3-2023	899.780	192.694	71.881	84.784	36.029	ND	ND
DEC.COLLE.1.2023.1S22 (1)	7	3-2023	4-2023	111.948	48.515	16.943	31.572	ND	ND	ND
DEC.PIOM.2.2023.2S22	50	3-2023	7-2023	369.172	94.141	49.607	44.534	ND	ND	ND
DEC.LI.5.2023.2S22	50	6-2023	10-2023	541.142	157.901	74.591	83.311	ND	ND	ND
DEC.ROSI.1.2023.2S22	24	8-2023	11-2023	192.592	30.396	20.591	9.805	ND	ND	ND
DEC.PORTOFE.1.2023.1S2023	34	1-2024	4-2024	299.076	40.034	40.034	ND	ND	ND	ND
DEC.CAMP.1.2024.2S23	25	4-2024	9-2024	275.500	30.129	30.129	ND	ND	ND	ND
DEC.RIO.1.2024.2S23	5	5-2024	12-2024	166.143	1.309	1.309	ND	ND	ND	ND
DEC.CASTA.1.2024.2S23	8	5-2024	12-2024	35.945	3.571	3.571	ND	ND	ND	ND
DEC.SASS.1.2024.2S23	1	7-2024	9-2024	20.638	280	280	ND	ND	ND	ND
DEC.LI.6.2024.2S23	39	7-2024	11-2024	888.692	59.244	59.244	ND	ND	ND	ND
<b>Totale</b>	<b>476</b>			<b>7.341.272</b>	<b>1.753.203</b>	<b>625.630</b>	<b>470.140</b>	<b>254.227</b>	<b>176.494</b>	<b>170.444</b>

Al termine dell'esercizio 2024 il totale dei nuclei familiari trattati era di 476 (di cui n. 272 nel Comune di Livorno ed i restanti n. 204 nel territorio della provincia). Nell'esercizio 2024 sono stati trattati n. 112 nuclei familiari relativamente all'Accordo Operativo (di cui n. 39 nel Comune di Livorno ed i restanti n. 73 nel territorio provinciale), con conseguente segnalazione per l'avvio del procedimento di decadenza per n. 83 nuclei familiari. Nel medesimo periodo è stata inoltre rinnovata l'attività di ricognizione (iniziata nell'esercizio precedente) sul rispetto dei piani di rientro stipulati dai soggetti decadenti dalla data di avvio del Protocollo siglato con i Comuni aderenti: su 163 piani di rientro verificati, circa 50 risultano adempiuti 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, sia per quelle per le quali il Comune avvia il procedimento di decadenza. Tuttavia l'efficacia dello strumento dell'Accordo operativo è strettamente connessa al lavoro congiunto e sinergico tra la Società ed i Comuni soci. Alcuni dei Comuni interessati hanno attivamente provveduto agli atti di loro competenza, dando forza e credibilità alle azioni effettuate dalla Società. Tuttavia, preme segnalare che, per quanto risultante alla Società, alcune amministrazioni non stanno provvedendo all'avvio dei procedimenti di decadenza nel termine di 60 giorni, imposto dall'art.38 c.3 della L.R.T. 2/2019, dalla ricezione delle segnalazioni inviate dalla Società compromettendo così l'efficacia dello strumento.

## **ALTRE INFORMAZIONI**

### **Agenzia per l'affitto**

La Società sta portando a termine l'attività volta alla dismissione degli alloggi compresi nel progetto Agenzia Affitto. L'ormai quasi definitivo 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

---

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

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 2024 sono state restituite alla proprietà n. 9 unità immobiliari (dopo le 10 restituite nel 2023), con conseguente corresponsione di somme richieste per le contestate condizioni manutentive in cui versavano gli alloggi riconsegnati. La Società ha inoltre continuato nella disdetta progressiva degli ulteriori rapporti locativi in essere, allo scopo di giungere alla riconsegna di altri appartamenti nell'anno 2025. 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 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, in coerenza con il 2023, la proposta di atto d'indirizzo sulle Spese di Funzionamento per l'anno 2024, così come dettagliato nel Budget 2024, 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 e gli oneri per le contribuzioni minori.

---

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

---

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 vanno aggiunti gli incrementi derivanti dalle citate dinamiche contrattuali e lo scostamento delle contribuzioni minori, che ammontano a 471.112 euro, determinando un importo finale pari ad 3.176.063 euro che viene quindi 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 e per contribuzioni minori, ammontano per il 2024 a 2.512.087 euro e quindi rispettose del limite suddetto.

Nel corso del 2024 la Società ha attuato le seguenti politiche del personale:

- dal 05/03/2024 assunzione a tempo indeterminato di un dipendente di Area B, Livello B3 CCNL Federcasa – 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;
- a decorrere dal 12/06/2024 trasformazione a tempo indeterminato del contratto di lavoro di una dipendente già in forze e assegnata al Servizio Condomini.

Si segnala, inoltre, che in data 24/04/2025 la Società ha indetto n. 2 selezioni pubbliche, in attuazione di quanto previsto nel Piano di Impresa, per le seguenti assunzioni:

- n. 1 dipendente a tempo pieno e indeterminato di area A, livello A3 CCNL Federcasa - indirizzo amministrativo, al fine di rafforzare il Servizio Utenza ed in particolare, al suo interno, l'Ufficio Morosità;
- n. 1 dipendente a tempo pieno e indeterminato di area A, livello A3 CCNL Federcasa - indirizzo tecnico, da assegnare all'Area Servizi Tecnici in sostituzione di una risorsa collocata a riposo a decorrere dal 01/08/2023.

**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. 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 ad 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*

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

---

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: (843.064 euro+ 61.852euro) / 12.985.371 euro = **6,97 %**

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 valevole quindi per l'esercizio 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 31/12/2024

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Indicatore spese di funzionamento		2024
<b>Numeratore:</b>		
B6 - Costi per materie prime, sussidiarie e di consumo	(+)	16.731
B7 - Costi per servizi	(+)	5.232.023
Spese di manutenzione degli edifici	(-)	(2.415.094)
Spese per interventi edilizi	(-)	(159.122)
Costi per servizi condominiali alloggi sfitti	(-)	(268.321)
Canone concessorio su immobili dei Comuni	(-)	(841.251)
B8 - Costi per godimento beni di terzi	(+)	33.866
B9 - Costi per il personale	(+)	2.512.087
Quote associative (presenti in B14)	(+)	34.680
Interessi e spese bancarie	(+)	89.357
Interessi e spese bancarie	(-)	(89.357)
<b>Totale numeratore (a)</b>		<b>4.145.599</b>
<b>Denominatore</b>		
Totale B Costi della produzione	(+)	13.642.012
B10 Ammortamenti e svalutazioni	(-)	(3.625.896)
Canone concessorio su immobili dei Comuni	(-)	(841.251)
Costi per servizi condominiali alloggi sfitti	(-)	(268.321)
<b>Totale denominatore (b)</b>		<b>8.906.544</b>

Atto di indirizzo spese di funzionamento		2024
Spese di funzionamento (a)		4.145.599
Totale dei costi della produzione (b)		8.906.544
<b>Indice ex art 19 D. Lgs. 175/2016 "spese funzionamento" (a/b)</b>		<b>46,55%</b>
Valore soglia		48,44%

Risulta pertanto rispettato l'obiettivo 2024.

**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" in fase di redazione di bilancio è emersa l'esigenza, nonché l'opportunità, di valutare approfonditamente numerose posizioni creditorie per le quali sono pervenute relazioni di inesigibilità da parte dei legali incaricati del recupero crediti che stanno comportando la contabilizzazione di significative perdite su crediti. Tale aspetto, che da sempre rappresenta un elemento di criticità per il settore e per l'Azienda, è potenzialmente idoneo a produrre effetti considerevoli sulla gestione contabile e necessita quindi di attente valutazioni sulle singole posizioni creditorie trattate.

Inoltre, si è altresì manifestata la necessità di effettuare una approfondita valutazione della consistenza del fondo rischi per cause legali, in particolare al fine di riflettere adeguatamente le incertezze dovute ad un contenzioso in corso.

---

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

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 2024.

### **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Il bilancio in chiusura ha segnato il consolidamento del ritorno all'equilibrio economico dopo il risultato positivo dello scorso esercizio. Le azioni cui è stato dato avvio nell'esercizio precedente, tra cui il riesame condotto sulle modalità di applicazione del Contratto di Servizio che ha permesso di riconsiderare alcuni elementi rispetto al precedente assetto, hanno confermato un positivo impatto, oramai a regime, sull'andamento della gestione presente e, prevedibilmente, lo faranno, su quella futura.

Tuttavia, permangono degli elementi di forte criticità sotto l'aspetto sostanziale. L'equilibrio reddituale, seppur essenziale, ha richiesto notevoli sacrifici in termini di risorse da dedicare alla manutenzione ordinaria del patrimonio.

La specificità del presente documento non può esimerci dal sottolineare l'esigenza che l'intero sistema casa, sia per l'edilizia residenziale pubblica (ERP), sia per la parte più genericamente sociale, possa fare riferimento a programmi poliennali di disponibilità di risorse che consentano lo sviluppo di iniziative non solo emergenziali, ma rientranti in una visione di medio-lungo periodo, collegata alla necessaria innovazione tecnologica e industriale. La programmazione della Regione Toscana per un programma di finanziamento triennale 2024-2026, finalizzato al recupero di una quota importante di alloggi sfitti, è orientata sicuramente su questo obiettivo. L'impegno di Casalp rimane, come nel passato, quello dell'utilizzo pieno di tutte le risorse disponibili. Analoga valutazione occorre riservare al recentissimo decreto di finanziamento PNRR m7i17 che il Governo Nazionale ha emanato e che è in corso di definizione attuativa. Entrambi i provvedimenti vanno ovviamente considerati positivamente, facendo tuttavia notare che ancora una volta non si tratta di risorse destinate ad incrementare il numero degli alloggi di nuova costruzione, ma al recupero e alla riqualificazione energetica, entrambi obiettivi doverosi, del patrimonio esistente.

La Società segnala da tempo come 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 questo senso, è da collocarsi l'atto di impegno assunto dal LODE ad aprile 2025, che prevede la rinuncia da parte dei Comuni soci del canone concessorio annualmente riconosciuto. Questo atto consentirà di dedicare una quota maggiore di risorse alla manutenzione ordinaria a partire dall'esercizio 2025 ed in quelli successivi.

La vetustà e lo stato di degrado degli edifici ERP rappresentano 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, ha rappresentato un importante strumento per le decisioni già assunte dal LODE e per la programmazione del prossimo futuro. Il Piano Operativo di Reinvestimento approvato dalla Regione a maggio 2025 prevede interventi su dieci edifici ERP per circa 11,5 milioni di euro. La progettazione e successiva realizzazione degli interventi si svilupperà nel corso del 2025, protraendosi presumibilmente per tutta l'annualità 2026. Considerate le caratteristiche dell'assetto proprietario di molti complessi residenziali interessati al programma, caratterizzati da condomini con rilevante presenza di proprietari privati, sarà prevedibilmente necessario un

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

---

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

forte e continuo impegno della Società per raggiungere il massimo risultato possibile. Da questo punto di vista gli attuali provvedimenti nazionali, che non prevedono alcuna agevolazione straordinaria per i proprietari a basso reddito, non appaiono incentivanti il loro coinvolgimento.

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, e degli interventi di Vicarello (33 alloggi, attualmente in corso di progettazione) e di Portoferraio località Albereto (6 alloggi, attualmente in corso di progettazione) 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 di sviluppo urbanistico finalizzate all'abitare sociale, di competenza comunale, che consentano la messa in campo di nuovi interventi e la rapida attuazione dei progetti finanziati.

Da questo punto di vista, vanno considerate positivamente le recenti acquisizioni di immobili da parte dei Comuni di Cecina e di Rosignano M.mo che consentiranno un incremento non marginale del patrimonio gestito, con un residuo significativo di alloggi liberi per l'assegnazione.

Nel complesso dunque l'unica concreta possibilità, nel breve-medio periodo, per i Comuni per nuove assegnazioni sarà il ripristino degli alloggi di risulta. Fortunatamente per questa finalità sono già disponibili e/o si 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 31/12/2024

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



CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024**

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 31/12/2024

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



**Crowe Bompani Assurance Services SpA**  
Member Crowe Global  
Via Mezzanina, 18  
56121, Pisa  
Tel. +39 050 25177  
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 2024, 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 2024, 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.

#### **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.

MILANO ANCONA BARI BOLOGNA BRESCIA BRINDISI FIRENZE  
GENOVA NAPOLI PADOVA PIACENZA PISA ROMA TORINO

Crowe Bompani Assurance Services 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 31/12/2024

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



Crowe Bompani Assurance Services SpA  
Member Crowe Global

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

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

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

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

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

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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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



**Crowe Bompani Assurance Services SpA**  
Member Crowe Global

## **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

### **Giudizi e dichiarazione ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettere e), e-bis) ed e-ter), 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 2024, 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;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

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 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e-ter), 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, 3 giugno 2025

Crowe Bompani Assurance Services SpA

Simone Sartini  
(Socio)

**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 31/12/2024 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 e le riunioni di Consiglio di Amministrazione, 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 non la circostanza che il consiglio di amministrazione ha affrontato con decisione la annosa questione del canone concessorio di competenza e del debito per canoni pregressi maturato nei riguardi dei Comuni soci della società.

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 apprezzare i risultati dell'ingresso in società del dirigente amministrativo;

-nell'ambito del 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, un maggior grado di adeguatezza seppur tuttora mostri il bisogno di implementazione dei canoni di adeguatezza e di affidabilità;

- 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, sono emersi gli effetti del contenzioso "CIPAG" che ha per oggetto i contributi eventualmente dovuti, oltre la normale contribuzione INPS, in relazione alle posizioni dei dipendenti iscritti all'Albo dei Geometri ed in tal senso il Bilancio riporta un adeguamento del *Fondo Rischi e oneri su contenziosi legali*.

Non vi sono 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 31/12/2024, in merito al quale riferiamo quanto segue.

Non essendo a noi demandata la revisione legale del bilancio, abbiamo vigilato

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

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.

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 nei bilanci precedenti, errori 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.

#### **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 31/12/2024, così come redatto dagli amministratori, concordando con quanto da loro proposto in ordine al risultato di esercizio.

Livorno 4 giugno 2025

#### **Il collegio sindacale**

Francesco Carpano

Serenella Conte

Simone Morfini

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

**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 2024**

*In discussione nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 20/05/2025*

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

*Relazione su Governo Societario 2024 CASALP S.p.A. Livorno*

## Sommario

1	Nascita ed Evoluzione della società per la Casa	4
2	Il sistema provinciale.	6
2.1	La compagine societaria.	7
2.2	Il Lode Livornese	7
3	Il Sistema Regionale	10
4	Il Governo societario	13
4.1	Descrizione della governance societaria	13
4.2	Relazioni operative con enti pubblici soci	14
4.3	Strumenti di Governance e Controllo adottati	15
4.4	Strumenti di programmazione e Controllo	17
5	programma di valutazione del rischio di crisi aziendale	19
5.1	Definizioni	19
5.2	Modello di valutazione del rischio	20
5.3	Monitoraggio periodico	28
6	Relazione sul monitoraggio e verifica del rischio di crisi aziendale	30

## Prologo e introduzione

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 breve descrizione dello sviluppo societario e aziendale, al fine di rappresentare le caratteristiche e complessità dell'attività svolta. Attività inserita in un particolare sistema socio-economico ed in un sistema di "aziende casa" di ogni provincia della Regione.

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.

Il contenuto del presente documento andrà sviluppandosi sui seguenti macro contenuti:

1. una parte descrittiva sulla nascita e l'evoluzione identitaria e societaria, del suo governo, del sistema delle politiche abitative nel territorio e dei sistemi amministrativi provinciale e regionale in cui è inserita;
2. una parte descrittivo-comparativa con il sistema regionale delle 11 Aziende Pubbliche per la Casa;
3. 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;
4. 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 NASCITA ED EVOLUZIONE DELLA SOCIETÀ PER LA CASA

### Origine

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

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

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

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

**1911-1930** 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 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.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

*Relazione su Governo Societario 2024 CASALP S.p.A. Livorno*

---

**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 del modello 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, mentre la proprietà degli alloggi di E.R.P. è stata trasferita ai Comuni.

## **2 IL SISTEMA PROVINCIALE**

L'anno 2004, il giorno 19 del mese di marzo, con rogito del Notaio Cochini 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.

## 2.1 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
Piombino	9,20%	92.000
Portoferraio	4,92%	49.200
Cecina	3,04%	30.400
Rosignano Marittimo	2,68%	26.800
Collesalveti	1,28%	12.800
Campiglia Marittima	0,79%	7.900
Castagneto Calducci	0,67%	6.700
Porto Azzurro	0,67%	6.700
Rio	0,60%	6.000
Bibbona	0,54%	5.400
Suvereto	0,45%	4.500
Capoliveri	0,42%	4.200
Sassetta	0,15%	1.500
Marciana Marina	0,14%	1.400
San Vincenzo	0,14%	1.400
Capraia Isola	0,12%	1.200
Campo nell'Elba	0,11%	1.100
Marciana	0,04%	400
<b>Totale</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.000.200</b>

Si tratta di una società per azioni a totale capitale pubblico, che è preposta, con specifico *contratto di servizio*, alla gestione e manutenzione degli edifici. La L.R.T. n.77 del 1998 prevedeva la novità del passaggio della proprietà degli immobili destinati a Edilizia Residenziale Pubblica dalle ATER ai Comuni competenti per territorio (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.

## 2.2 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:

Relazione su Governo Societario 2024 CASALP S.p.A. Livorno

- 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 comunemente fruenti 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 subito un aggiornamento all'art.8 approvato dal LODE nella seduta del 15 febbraio 2023.

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	59,31
Piombino	10,02
Cecina	6,36
Rosignano Marittimo	6,32
Portoferraio	4,29
Collesalveti	3,09
Campiglia Marittima	2,36
Castagneto Carducci	1,74
San Vincenzo	1,04
Rio	0,82
Porto Azzurro	0,77
Bibbona	0,76
Campo nell'Elba	0,76
Capoliveri	0,74

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Relazione su Governo Societario 2024 CASALP S.p.A. Livorno

Suvereto	0,7
Marciana Marina	0,35
Marciana	0,32
Sassetta	0,14
Capraia Isola	0,12
Totale	100

\*quote risultanti nella Convenzione LODE aggiornata il 15/02/2023

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.

### 3 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. A ottobre 2024 è stato pubblicato il rapporto "Abitare in Toscana - 2024" (di seguito il "Rapporto Abitare") nel quale sono riportati i dati, riferiti al 2023. Il rapporto è consultabile all'indirizzo:

[https://www.regione.toscana.it/documents/10180/13844663/Abitare+in+Toscana\\_2024.pdf/ef53d26a-ba54-bf26-64b7-ce300db171a9?t=1729666790930](https://www.regione.toscana.it/documents/10180/13844663/Abitare+in+Toscana_2024.pdf/ef53d26a-ba54-bf26-64b7-ce300db171a9?t=1729666790930) ed offre alcuni elementi utili a *dimensionare* la Società in una logica comparativa con il comparto regionale. Di seguito si riporta l'estratto di alcuni dati contenuti nel Rapporto Abitare 2024.

Il patrimonio regionale di edilizia residenziale pubblica al 31/12/2023 è composto n. 50.001 unità immobiliari: subito dopo il capoluogo di Regione, il numero maggiore di unità immobiliari è nel LODE Livornese (n. 8.490). In Toscana la dotazione media del patrimonio ERP è di 3 alloggi ogni 100 famiglie residenti e la distribuzione per Lode vede primeggiare Livorno (5,45).

#### Indicatori di dotazione territoriale di copertura del bisogno potenziale ERP (2023)

LODE	N alloggi ERP ( A )	N famiglie residenti ( B )	N. famiglie potenziali beneficiarie ERP* ( C )	Indice di dotazione territoriale ERP ( A/B )**	Indice di copertura del bisogno potenziale ERP ( A/C )***
Arezzo	3.119	148.110	10.523	2,11%	29,64%
Empolese Valdelsa	1.589	73.675	4.928	2,16%	32,24%
Firenze	12.826	386.440	28.122	3,32%	45,61%
Grosseto	3.151	104.512	7.413	3,01%	42,51%
<b>Livorno</b>	<b>8.490</b>	<b>155.847</b>	<b>13.375</b>	<b>5,45%</b>	<b>63,48%</b>
Lucca	4.137	171.906	11.171	2,41%	37,03%
Massa-Carrara	3.673	87.822	6.561	4,18%	55,98%
Pisa	6.387	188.736	14.445	3,38%	44,22%
Pistoia	2.199	127.654	9.814	1,72%	22,41%
Prato	1.853	108.598	6.865	1,71%	26,99%
Siena	2.577	120.018	8.396	2,15%	30,69%
<b>Totale</b>	<b>50.001</b>	<b>1.673.318</b>	<b>121.613</b>	<b>2,99%</b>	<b>41,11%</b>

\* Nuclei con ISEE <16.500 € e che vivono in alloggi non di proprietà

\*\* N. alloggi ERP per 100 famiglie residenti

\*\*\* N. alloggi ERP per 100 famiglie potenziali beneficiarie ERP

Come si può osservare nella tabella, la copertura del bisogno potenziale, invece, evidenzia che attualmente gli alloggi ERP potrebbero rispondere a circa 41 famiglie su 100 tra quelle elegibili a livello regionale; anche su questo versante primeggia Livorno, insieme a Massa-Carrara,

Relazione su Governo Societario 2024 CASALP S.p.A. Livorno

attestandosi oltre 22 punti percentuali rispetto alla media della regione. Livorno è quindi la prima città in Toscana per disponibilità di alloggi ERP in relazione agli abitanti: questo per ragioni storiche, culturali e politiche. Se da un lato la copertura di un più ampio bacino di popolazione bisogna di ERP è un aspetto positivo e virtuoso, dall'altro, avendo uno dei patrimoni ERP più vecchi necessita di ingenti risorse per la conservazione di un adeguato stato conservativo e di confort degli edifici e delle unità abitative. Secondo i dati del Rapporto Abitare gli edifici ERP nella provincia di Livorno hanno un'età media di 54,8 anni, contro una media regionale di 50,2 anni.

Tale esigenza dovrebbe essere supportata da continui e consistenti trasferimenti da parte da parte delle Pubbliche Amministrazioni competenti in materia, non potendosi il settore autosostenere attraverso l'entrata dei canoni di locazione. Tuttavia, negli ultimi anni, questa esigenza è rimasta latente o inattesa, rispetto al reale fabbisogno necessario al mantenimento in efficienza di un patrimonio così numeroso e vetusto.

Il rapporto tra la spesa per il personale e il numero di alloggi (2023)

AZIENDA PER LA CASA	COSTO DEL PERSONALE PIÙ SPESA PER INCARICHI ESTERNI	NR. DI ALLOGGI	N. DIPENDENTI	RAPPORTO SPESA / ALLOGGI	RAPPORTO ALLOGGI / DIPENDENTI
Arezzo Casa Spa	1.885.568	3.119	32	605	97,5
Publicasa Spa	709.464	1.589	10	446	158,9
Casa Spa	4.392.759	12.826	82	342	156,4
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	1.607.548	3.151	27	510	116,7
<b>Casa Livorno e Provincia Spa</b>	<b>3.076.908</b>	<b>8.490</b>	<b>55</b>	<b>362</b>	<b>154,4</b>
Erp Lucca Srl	1.846.155	4.137	38	446	108,9
Erp Spa di Massa e Carrara	2.731.788	3.673	51	744	72,0
APES Scpa	2.965.323	6.387	38	464	168,1
SPES Scrl	1.175.714	2.199	23	535	95,6
Edilizia pubblica pratese Spa	789.512	1.853	12	426	154,4
Siena Casa Spa	1.567.728	2.577	26	608	99,1
<b>Totale</b>	<b>22.748.467</b>	<b>50.001</b>	<b>394</b>	<b>455</b>	<b>126,9</b>

Nella difficoltà di individuare singoli parametri che possano offrire indicazioni dirette in termini di *benchmarking* anche "operativo", il *Rapporto abitare sociale 2024* propone due dati ritenuti significativi:

1. il rapporto tra la spesa sostenuta per il fattore lavoro, intesa come costo per dipendenti e per incarichi esterni, e il numero degli alloggi;
2. il rapporto tra il numero degli alloggi ed il numero dei dipendenti della dotazione organica.

Il primo indice, misurando l'efficienza gestionale delle strutture rispetto al numero degli alloggi gestiti da un'indicazione del costo per remunerare il lavoro per ogni alloggio gestito. Tanto più ridotto è tale indicatore tante minori risorse occorrono, in termini di personale, per la gestione degli alloggi rappresentando quindi il livello di sfruttamento delle economie di scala e dell'efficienza.

Livorno è posto al secondo posto, subito dietro al soggetto gestore della provincia capoluogo di regione, e presenta uno scostamento rispetto alla media regionale pari a circa 93 punti percentuali.

Il secondo indicatore calcola mediamente quanti alloggi è in grado di gestire la struttura con un dipendente. Chiaramente maggiori livelli di efficienza sono rappresentati da livelli di indicatore più alti. Livorno si colloca anche in questo caso tra le realtà con maggiore efficienza presentando una variazione dalla media di circa il 23%.

Relazione su Governo Societario 2024 CASALP S.p.A. Livorno

Costo degli organi di amministrazione delle aziende pubbliche per la casa

AZIENDA PER LA CASA	COSTO TOTALE DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	NR. DI ALLOGGI	COSTO ORGANI/ ALLOGGI
Arezzo Casa Spa	48.796	3.119	15,64
Publicasa Spa	31.096	1.589	19,57
Casa Spa	110.962	12.826	8,65
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	59.999	3.151	19,04
<b>Casa Livorno e Provincia Spa</b>	<b>82.424</b>	<b>8.490</b>	<b>9,71</b>
Erp Lucca Srl	46.309	4.137	11,19
Erp Spa di Massa e Carrara	91.107	3.673	24,80
APES Scpa	80.498	6.387	12,60
SPES Scrl	62.102	2.199	28,24
Edilizia pubblica pratese Spa	55.262	1.853	29,82
Siena Casa Spa	44.669	2.577	17,33
<b>Totale</b>	<b>713.224</b>	<b>50.001</b>	<b>14,26</b>

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 (€ 9,71) rispetto alla media regionale (€ 14,26).

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, ed in generale riscontrata anche dagli altri soggetti gestori a livello nazionale, non è sostenibile nel lungo periodo e difficilmente superabile in assenza di un costante e significativo flusso di finanziamenti provenienti dalle pubbliche amministrazioni, anche centrali.

## 4 IL GOVERNO SOCIETARIO

### 4.1 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 data 27/06/2023, l'Assemblea dei Soci, in occasione della seduta convocata per l'approvazione del 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.

## **4.2 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 precedente 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. Nell'esercizio 2024 questi elementi, con particolare riferimento ai compensi per spese tecniche e generali e le spese per manutenzioni straordinarie nell'ambito dei condomini, hanno manifestato i propri effetti, comportando un miglioramento strutturale nei rapporti di natura economica con i Comuni soci.

Criticità sono invece tutt'ora riscontrabili nell'applicazione dell'art.10 c.5 del Contratto di servizio che regola la cosiddetta "morosità sociale". Sebbene il LODE abbia virtuosamente assunto il 7 dicembre 2023 un atto di impegno in tal senso, l'applicazione della disposizione non risulta ancora omogeneamente applicata da tutti i Comuni soci.

*Relazione su Governo Societario 2024 CASALP S.p.A. Livorno*

Il Contratto di servizio 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, la Società ha continuato a porre l'attenzione sul tema proponendo (prot.63040 del 30 dicembre 2024), al fine di massimizzare il reimpiego delle risorse derivanti da canoni ERP nella manutenzione ordinaria del patrimonio, ma anche di un maggiore allineamento ai principi normativi, la riapertura di una interlocuzione in ambito LODE rispetto all'obbligazione del canone concessorio e all'opportunità di una sua totale eliminazione, funzionale al perseguimento delle linee strategiche.

A tal proposito il LODE ha aperto un serio ed approfondito dibattito sul tema, con il coinvolgimento attivo del Comitato Tecnico, arrivando a formulare un Atto di impegno nella seduta del 7 aprile 2025 volto alla rinuncia del canone concessorio annualmente richiesto alla Società. Questo passaggio segna un cambiamento significativo nonché un riassetto organico dei rapporti tra la Società e i Comuni soci, i quali hanno liberato una quota di risorse, vincolando la Società al loro reimpiego nella manutenzione ordinaria e nella ricostituzione del Fondo sociale ex art. 31 della L.R. 2/2019.

L'adozione di questo Atto verrà recepita nel Budget 2025 e nel Piano di Impresa 2023-25 che saranno aggiornati dalla Società e sottoposti nuovamente a LODE e Assemblea, la cui approvazione costituirà a tutti gli effetti una deliberazione vincolante per i bilanci previsionali degli Enti Locali soci per quanto concerne la rinuncia all'introito per canone concessorio.

Per maggiori dettagli si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

### **4.3 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*

*Relazione su Governo Societario 2024 CASALP S.p.A. Livorno*

*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 ha 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;

*Relazione su Governo Societario 2024 CASALP S.p.A. Livorno*

- 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.

#### **4.4 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. Lo Statuto prevede che l'Assemblea ordinaria, approvi entro il 30 novembre di ogni anno, il Budget relativo all'esercizio successivo e l'aggiornamento al Piano di impresa. Il medesimo articolo prevede la possibilità di derogare ai termini prescritti soltanto a seguito di espresso accoglimento da parte del Lode.

Con nota del 19 novembre 2024 il Presidente del Consiglio di Amministrazione poneva all'attenzione del LODE la necessità di interlocuzione e condivisione di un approfondimento su alcuni elementi,

*Relazione su Governo Societario 2024 CASALP S.p.A. Livorno*

---

suscettibili di influenzare in modo significativo la strategia perseguita dalla Società, quali ad esempio il bilanciamento tra le risorse da destinare a manutenzione ordinaria e l'equilibrio reddituale, proponendo contestualmente uno slittamento, poi accolto dal LODE, per l'approvazione del Budget 2025.

Il Consiglio di Amministrazione approvava quindi nella seduta del 19 dicembre 2024 il Budget 2025, oggetto poi di richieste di approfondimento da parte del Comitato tecnico, espresse con proprio parere del 24 gennaio 2025. La Società ha pertanto ulteriormente analizzato i contenuti del Budget 2025, producendo un documento aggiornato, approvato dal Consiglio di Amministrazione il 13 marzo 2025 e da LODE e Assemblea il 7 aprile 2025.

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 2024, 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. Infine, la Società produce trimestralmente un report riguardante la gestione dell'azienda che viene trasmesso al LODE e all'Organo di controllo interno.

Relativamente alla lettera c), la normativa regionale di riferimento in materia di E.R.P. prevede, come strumento fondamentale per la conduzione del rapporto tra Soggetto gestore e assegnatari, il *Regolamento di utenza* approvato dai Comuni e definito secondo lo schema LODE. Nell'esercizio 2024 è stato proseguito l'iter approvativo del nuovo Regolamento di utenza, il quale è stato apprezzato dal Consiglio di amministrazione e successivamente dal LODE nella seduta del 29 maggio 2024. Nel corso dell'esercizio il Regolamento è stato approvato inoltre dai Consigli comunali di alcuni Comuni soci, in quanto passaggio necessario all'effettiva efficacia del Regolamento. Si ritiene inoltre che 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.

## 5 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 10 maggio 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.

### 5.1 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 dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni"*.

In tal senso, la crisi può manifestarsi con caratteristiche diverse, assumendo i connotati di una:

- Crisi finanziaria, quando un'azienda, pur economicamente "sana", risente di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie 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. del D.Lgs 14/2019.

## 5.2 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 2024) quella dei dati preventivi 2024 secondo quanto sotto riportato.

Il modello si compone dei seguenti strumenti:

1. **analisi quantitativa**, in base al rendiconto finanziario 2024;
2. **analisi quantitativa**, in base all'analisi per indici del Bilancio chiuso al 31/12/2024;
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 2024

Vedasi allegato 1 – Rendiconto Finanziario al 31/12/2024

Il rendiconto finanziario evidenzia un incremento delle disponibilità liquide di 5.594.867 euro su un totale disponibilità di 5,1 milioni di euro circa all'inizio del periodo. Tale incremento è strettamente connesso alla riduzione dei crediti presenti nell'attivo circolante ed in particolare ai seguenti avvenimenti.

Tra gli elementi che assumono maggiore significatività ai fini della complessiva sostenibilità dei flussi di cassa si evidenzia il canone concessorio da riconoscere ai Comuni, sotto un duplice aspetto. Il primo prettamente economico, ma che riversa i propri effetti anche sul piano finanziario è costituito dal costo di esercizio che matura ogni anno per tale obbligazione, nel 2024 pari a circa 841.000 euro. A partire dal 2023 tale onere, è stato dimezzato a fronte della decisione, presa a livello LODE, 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 permette alla Società di sostenere anche tale onere che risulta, tra l'altro, in contrasto con la normativa di riferimento. Inoltre, come meglio dettagliato nel paragrafo 4.2, il LODE nella seduta del 7 aprile 2025 ha assunto un atto di impegno volto alla rinuncia, a decorrere dall'esercizio 2025, della quota restante di canone concessorio annualmente richiesto alla Società. Questo passaggio segna un cambiamento significativo nonché un riassetto organico dei rapporti tra la Società e i Comuni soci, i quali hanno liberato una quota di risorse, vincolando la Società al loro reimpiego nella manutenzione ordinaria e nella ricostituzione del Fondo sociale ex art. 31 della L.R. 2/2019.

Il secondo aspetto, prettamente finanziario, riguarda il pagamento del debito per canone concessorio accumulato dalla Società in precedenti 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, così come annualmente aggiornato, 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.

Si specifica tuttavia che il tema del debito per canone concessorio, sarà oggetto nel prossimo futuro di una approfondita analisi, stante la sua ormai strutturale consistenza e la particolare natura dei soggetti creditori, i Soci, volta a valutare ogni possibile trattamento eventualmente finalizzato al superamento della qualificazione di tali somme quali posizioni debitorie.

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

Relazione su Governo Societario 2024 CASALP S.p.A. Livorno

investimento nell'ambito dei condomini. A partire dal 2023 tali costi, comunque anticipati dalla Società su richiesta degli amministratori esterni, sono posti a carico dei comuni.

## 2. ANALISI QUANTITATIVA - in base all'analisi per indici di bilancio chiuso al 31/12/2024

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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Valore della produzione	12.985.371	12.670.515	314.856
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	2.969.254	3.102.809	(133.555)
Reddito operativo (Ebit)	(656.642)	235.040	(891.682)
Utile (perdita) d'esercizio	53.276	77.120	(23.844)
Attività Fisse	28.809.423	24.958.957	3.850.466
Patrimonio netto complessivo	13.615.009	13.623.836	(8.826)
Posizione Finanziaria netta	9.735.670	3.920.642	5.815.027

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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ricavi netti	12.985.371	12.670.515	314.856
Costi esterni	7.032.917	6.789.379	243.538
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>5.952.454</b>	<b>5.881.136</b>	<b>71.318</b>
Costo del lavoro	2.983.200	2.778.327	204.873
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>2.969.254</b>	<b>3.102.809</b>	<b>(133.555)</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	3.625.896	2.867.769	758.127
<b>Reddito operativo</b>	<b>(656.642)</b>	<b>235.040</b>	<b>(891.682)</b>
Proventi e oneri finanziari	1.267.479	(21.291)	1.288.770
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>610.837</b>	<b>213.749</b>	<b>397.088</b>
Imposte sul reddito	557.561	136.629	420.932
<b>Risultato netto</b>	<b>53.276</b>	<b>77.120</b>	<b>(23.844)</b>

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.

	31/12/2024	31/12/2023
Indice Liquidità secondaria	1,89	2,01
Indebitamento	4,13	4,25
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,47	0,55
Tasso di copertura globale degli immobilizzi	1,41	1,61

	31/12/2024	31/12/2023
Margine primario di struttura	(15.194.413)	(11.335.121)
Quoziente primario di struttura	0,47	0,55
Margine secondario di struttura	11.921.881	15.299.233
Quoziente secondario di struttura	1,41	1,61

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 evidenzia un risultato lievemente positivo che consente di confermare per il secondo esercizio consecutivo l'inversione di tendenza, rispetto al biennio 2021-22, caratterizzato da significative perdite di bilancio.

Tuttavia il pareggio di bilancio non esaurisce le criticità che la Società affronta nell'espletamento delle proprie funzioni. Come più volte evidenziato, negli ultimi esercizi è stato necessario provvedere ad una contrazione dei costi per manutenzione ordinaria, anche a salvaguardia dell'equilibrio reddituale. Quest'ultima voce di spesa rappresenta uno degli oggetti principali dell'attività della Società ed il suo contenimento, purtuttavia resosi necessario, non è pertanto da considerarsi un

Relazione su Governo Societario 2024 CASALP S.p.A. Livorno

elemento positivo ai fini di una corretta gestione del patrimonio. In questo contesto si inserisce l'atto di impegno del LODE, di cui si è ampiamente trattato nei paragrafi precedenti, di rinuncia al canone concessorio, vincolando le risorse liberate al reimpiego in manutenzione ordinaria e pronto intervento.

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.

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Depositi bancari	10.703.392	5.100.923	5.602.469
Denaro e altri valori in cassa	7.871	15.473	(7.602)
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>10.711.263</b>	<b>5.116.396</b>	<b>5.594.867</b>
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)	(203.122)	(232.933)	29.811
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>(203.122)</b>	<b>(232.933)</b>	<b>29.811</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>10.508.141</b>	<b>4.883.464</b>	<b>5.624.678</b>
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)	(772.472)	(962.821)	190.350
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>9.735.670</b>	<b>3.920.642</b>	<b>5.815.027</b>

La posizione finanziaria netta risulta notevolmente 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 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"), hanno comportato nell'esercizio 2024 significativi flussi finanziari.

### 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 31/12/2024 il Patrimonio Netto dell'azienda è pari a 13.615.009 euro, rispettando entrambe le condizioni.

Secondo il modello, successivamente, si procede a calcolare l'indicatore DSCR (Debit 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 2024" utilizzato per il calcolo del suddetto indicatore. Il budget finanziario è stato approvato nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 09/02/2024 e dall'Assemblea dei Soci il 27/02/2024 e redatto tramite la determinazione delle previsioni dei flussi di cassa. Il prospetto è stato successivamente utilizzato per l'attività di monitoraggio delle risorse finanziarie in modo da intercettare tempestivamente scostamenti significativi dai valori attesi.

Relazione su Governo Societario 2024 CASALP S.p.A. Livorno

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 comunque potuto contare su giacenze liquide adeguate.

**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 2024.

## **6. ANALISI QUALITATIVA** – la gestione della morosità

Una breve analisi afferente alla morosità sembra doverosa in quanto questa costituisce un elemento critico e caratteristico della gestione aziendale. Nonostante il susseguirsi di politiche e gli sforzi posti a contrasto del fenomeno il valore assoluto del dato resta rilevante e continua ad impattare in modo significativo sulla gestione aziendale. L'aumento del dato contabile registrato nel 2024 è tuttavia contenuto e proporzionalmente inferiore rispetto agli anni passati per effetto soprattutto degli sforzi posti in essere dalla società in ordine alle attività di recupero crediti e di analisi delle posizioni creditorie maggiormente critiche.

In particolare il proseguimento dell'analisi straordinaria della situazione creditoria ha portato alla luce delle posizioni aventi i requisiti per essere portate a perdita, contribuendo a migliorare la rappresentatività dei valori espressi in bilancio. Nell'esercizio 2024 si è proceduto alla contabilizzazione di perdite su crediti per canoni di locazione e servizi accessori per euro 1.319.620 parzialmente compensate dall'utilizzo dell'apposito fondo svalutazione per euro 869.497, accantonato in esercizi precedenti.

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 (per ulteriori informazioni si rimanda alla Relazione sulla gestione). Inoltre, si evidenzia che la Società sta integrando 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. A seguito del riconoscimento della legittimazione da parte del MEF a settembre 2023 all'utilizzo dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione per il recupero dei crediti, la Società ha iniziato a mettere a ruoli posizioni creditorie per l'emissione delle cartelle di pagamento. La Società sta inoltre completando la configurazione degli strumenti informatici di cui si è dotata, che consentiranno la gestione automatizzata dei flussi di dati tra Casalp ed Agenzia di Riscossione in modo strutturato ed efficiente. La soluzione informatica individuata consentirà inoltre di rivedere in modo organico la modalità di gestione e monitoraggio dell'intero processo di recupero crediti. Attualmente alcuni moduli del software in produzione, altri in fase di test.

Ulteriore aspetto che contribuisce al contenimento della morosità è il riconoscimento da parte dei Comuni soci della cosiddetta "morosità sociale". Nel 2024 sono stati complessivamente riconosciuti circa 387.600 euro da parte dei comuni di Livorno, Piombino, Rosignano e Collesalveti. Tuttavia tale somma risulta ampiamente inferiore rispetto alla reale dimensione del fenomeno della morosità sociale che resta, quindi, per la maggior parte a carico della Società.

Al fine di ridurre il rischio di inesigibilità espresso in bilancio viene appostato un accantonamento annuale a fondo svalutazione crediti calcolato su base parametrica dell'andamento storico della morosità. Al 31 dicembre 2024 il fondo svalutazione crediti è pari a euro 23.463.694, che rappresenta il 66,38% della totale massa creditoria, per canoni e servizi accessori, iscritta in bilancio nei confronti di utenti e assegnatari.

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 35.349.142 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 31/12/2024

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

Relazione su Governo Societario 2024 CASALP S.p.A. Livorno

### MOROSITÀ AL 31/12/2024 (canoni scaduti)

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12/2024	%
fino al 2010				5.164.004	
2011	15.965.985	2.923.819	18,31%	1.043.151	6,53%
2012	16.330.622	3.495.388	21,40%	1.311.885	8,03%
2013	15.404.068	3.573.846	23,20%	1.433.842	9,31%
2014	15.606.308	3.700.520	23,71%	1.542.039	9,88%
2015	14.941.258	3.734.280	24,99%	1.399.976	9,37%
2016	17.499.723	4.577.323	26,16%	2.012.219	11,50%
2017	17.413.940	4.012.841	23,04%	1.875.168	10,77%
2018	18.200.750	5.532.185	30,40%	3.201.656	17,59%
2019	17.724.819	4.889.563	27,59%	2.733.824	15,42%
2020	16.090.838	4.133.542	25,69%	2.184.108	13,57%
2021	16.198.901	4.047.264	24,98%	2.177.272	13,44%
2022	17.219.948	4.368.015	25,37%	2.579.345	14,98%
2023	17.632.165	4.576.459	25,96%	2.979.623	16,90%
2024	17.281.048			4.072.697	23,57%
<b>Totale</b>				<b>35.710.809</b>	

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 2024 è stato assunto un dipendente destinato a rafforzamento dell'area tecnica per il quale si è potuto attingere dalle graduatorie formate nel 2021 e 2022. Non si è invece ancora provveduto a sostituire l'ingegnere strutturista collocato a riposo nell'esercizio precedente, anche a causa delle limitate risorse a disposizione. Nel 2025 verrà indetta apposita selezione pubblica. Seppur il turn-over risulti limitato e la ristrettezza di risorse non consenta politiche del personale particolarmente espansive, nel complesso 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 il rischio è gestito.
- **Informativa** → l'Organizzazione persegue l'ottica di miglioramento continuo dei propri livelli di efficienza operativa. Tuttavia, a livello di sistemi informativi, la loro vetustà rappresenta un elemento di criticità, dovuto anche alle politiche di contenimento dei costi attuate negli ultimi anni. È stato pertanto intrapreso un percorso di modernizzazione dell'infrastruttura volto al miglioramento del complessivo sistema attraverso l'opportunità di virtualizzazione dei sistemi informativi. In questo modo, oltre all'ulteriore efficientamento complessivo, si gettano le

fondamenta per la futura messa a punto di un Disaster recovery plan che permetterebbe una maggiore sicurezza dei dati e delle procedure operative. Per questo progetto, in mancanza di specifiche competenze interne, è stato utilizzato lo strumento del Dialogo Competitivo ai sensi dell'art.74 dl D.Lgs 36/2023. La procedura, avviata a fine 2024 e attualmente in corso, prevede che gli operatori economici ammessi presentino i propri progetti entro la fine del mese di maggio 2025. Complessivamente il rischio risulta gestito, seppur sia opportuno giungere quanto prima all'adeguamento dei sistemi informativi.

#### ESTERNA:

- **Mantenimento integrità patrimonio gestito** → le risorse estremamente limitate e gli elevati oneri, anche di natura diversa da quella gestionale, limitano fortemente le possibilità di interventi di manutenzione in grado di garantire un livello adeguato di conservazione, sicurezza e comfort abitativo, soprattutto in considerazione della vetustà (strutturale e impiantistica) 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, grazie al percorso di confronto instaurato tra LODE e Società, tale fonte di rischio, almeno per quanto riguarda la manutenzione ordinaria, risulta pendente ma in miglioramento. Il 7 aprile 2025 il LODE ha infatti assunto un atto di impegno volto alla rinuncia del canone concessorio annualmente richiesto alla Società. Questo passaggio segna un cambiamento significativo nonché un riassetto organico dei rapporti tra la Società e i Comuni soci, i quali hanno liberato una quota di risorse, vincolando la Società al loro reimpiego nella manutenzione ordinaria e nella ricostituzione del Fondo sociale ex art. 31 della L.R. 2/2019.

Relativamente alla manutenzione straordinari è opportuno segnalare che nel febbraio 2024, la Società ha sottoposto all'attenzione del LODE un documento di analisi del fabbisogno manutentivo del patrimonio gestito evidenziando rilevanti criticità in ordine allo stato di necessità degli interventi. A valle della valutazione del LODE e degli approfondimenti resisi necessari, con deliberazione n.4 del 19 dicembre 2024, il LODE ha approvato un Piano Operativo di Reinvestimento, da sottoporre al vaglio della Regione Toscana, il quale prevede interventi di manutenzione straordinaria su 13 edifici ed il cofinanziamento di un intervento di nuova edificazione per un ammontare complessivo di circa 12 milioni di euro.

- **Mutati scenari legislativi e Politici** → Non si registrano significativi mutamenti delle norme di settore. Non si ravvisa pertanto 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. 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 auspicando la copertura da parte dei Comuni di una quota del "costo sociale" derivante dalla gestione di alloggi ERP. Tuttavia, a fronte dell'assunzione dell'atto di impegno, non è stato ravvisato nell'esercizio 2024 un

cambiamento tangibile rispetto alla precedente politica di riconoscimento alla Società a copertura dei casi di morosità sociale. La Società è comunque attiva sotto diversi aspetti presidiando il fenomeno per ridurne gli effetti: nel 2024 è stato attivato l'ulteriore canale dell'Agenzia delle Entrate Riscossione tramite la quale potranno essere riscossi i canoni di locazione. Ad oggi tuttavia non si conoscono ancora gli effetti essendo in attesa degli esiti.

Il rischio di inesigibilità risulta caratteristico del settore e sostanzialmente in eludibile nella sua strutturalità, data la platea degli utenti di alloggi ERP. Complessivamente, come argomentato precedentemente, la Società sta rafforzando le proprie attività di contrasto alla morosità, pertanto il rischio si considera gestito.

- 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 termine dell'esercizio 2024 ammonta a (698.137). 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. Nel 2024 è stata promossa un procedimento di decreto ingiuntivo per la riscossione di un credito reso definitivo dall'ultima sentenza emessa e non impugnata: la procedura si è conclusa con la riscossione a marzo 2025. Nell'esercizio 2024 si è proceduto, in continuità con l'anno precedente, all'accantonamento a questo fondo di una somma relativa alla copertura del rischio di contenzioso connesso alla condanna da parte dei geometri dipendenti di Casalp al pagamento dei contributi alla Cassa previdenziale geometri.

### **5.3 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.

Le attività sopra menzionate saranno portate a conoscenza dell'assemblea nell'ambito della Relazione sul governo societario riferita al relativo esercizio. Inoltre, 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.

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.

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

*Relazione su Governo Societario 2024 CASALP S.p.A. Livorno*

---

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.

## **6 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 10/05/2024, si è proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31/12/2024, 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 31/12/2024.

Tale rischio è valutato utilizzando gli strumenti di indicati al capitolo 5 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 2024 ha evidenziato un importante 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 nettamente 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;
- La gestione della morosità presenta degli aspetti di miglioramento, frutto della particolare attenzione che l'azienda rivolge da anni al contrasto di tale fenomeno, 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

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

*Relazione su Governo Societario 2024 CASALP S.p.A. Livorno*

dell'assegnazione, nonché per la riduzione del canone concessorio. Il fenomeno, che evidenzia un importante cambiamento di tendenza rispetto al passato, resta comunque di assoluto rilievo e rappresenta un elemento sempre da attenzionare anche in considerazione della fascia sociale a cui Casalp rivolge la propria attività;

- 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 2025, avvenuti nel mese di aprile 2025, nonché la richiesta di un suo aggiornamento sulla base degli epocali indirizzi del LODE 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 31/12/2024

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

Relazione sul Governo Societario 2024 CASALP S.p.A. Livorno

## Allegato 2 – Budget finanziario 2024

### BUDGET 2024 (approvato dal CDA il 09/02/2024)

Rendiconto finanziario	I trimestre 2024	II trimestre 2024	III trimestre 2024	IV trimestre 2024	Totale 2024
<b>Disponibilità liquide iniziali</b>	<b>4.205.500</b>	<b>5.645.802</b>	<b>4.385.045</b>	<b>4.264.459</b>	<b>4.205.500</b>
<b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa</b>					
<b>Entrate</b>					
da ricavi per prestazioni di servizi bollettati ad utenti	2.795.027	2.505.564	2.485.565	2.605.278	<b>10.391.434</b>
da altri ricavi e proventi diversi dai precedenti	28.243	33.132	40.547	44.185	<b>146.107</b>
per interessi di ritardato pagamento su canoni attivi	60.836	59.509	84.547	95.113	<b>300.005</b>
<b>Totale entrate</b>	<b>2.884.105</b>	<b>2.598.206</b>	<b>2.610.659</b>	<b>2.744.576</b>	<b>10.837.546</b>
<b>Uscite</b>					
Materie prime, sussidiarie e di consumo	-4.710	-2.453	-5.490	-5.347	<b>-18.000</b>
Servizi	-1.314.503	-1.130.731	-1.006.104	-1.024.974	<b>-4.476.312</b>
Canone concessorio - parte compensata	0	0	0	920.000	<b>920.000</b>
Canone concessorio - crediti verso Comuni per lavori compensati	0	0	0	-505.350	<b>-505.350</b>
Canone concessorio - morosità sociale riconosciuta e compensata	0	0	0	-414.650	<b>-414.650</b>
Canone concessorio - pagamento per cassa	0	0	0	-260.365	<b>-260.365</b>
Canone concessorio (flusso finanziario netto)	0	0	0	-260.365	<b>-260.365</b>
Spese per il personale	-655.849	-731.450	-792.176	-731.450	<b>-2.910.925</b>
Oneri diversi di gestione	-86.930	-153.060	-76.666	-389.067	<b>-705.724</b>
Imposte	-46.628	-475.270	-85.498	-396.616	<b>-1.004.012</b>
<b>Totale uscite</b>	<b>-2.108.620</b>	<b>-2.492.964</b>	<b>-1.965.934</b>	<b>-2.807.820</b>	<b>-9.375.338</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>775.485</b>	<b>105.242</b>	<b>644.725</b>	<b>-63.244</b>	<b>1.462.208</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>					
Investimenti	-76.375	-98.917	-83.152	-69.982	<b>-328.426</b>
Disinvestimenti	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>-76.375</b>	<b>-98.917</b>	<b>-83.152</b>	<b>-69.982</b>	<b>-328.426</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>					
Rimborso finanziamenti	-32.887	-64.730	-33.425	-65.677	<b>-196.720</b>
Interessi passivi e altri oneri	-8.297	-31.342	-7.108	-29.250	<b>-75.997</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>-41.184</b>	<b>-96.072</b>	<b>-40.534</b>	<b>-94.928</b>	<b>-272.717</b>
<b>D. Flussi finanziari derivanti dall'attività speciale</b>					
Vendite alloggi L.560/1993	82.946	82.946	82.946	82.946	331.782
Versamento introiti vendite alloggi alla R.T.	-740.820	-589.445	-455.116	0	-1.785.381
<b>Flusso finanziario per cessioni alloggi</b>	<b>-657.875</b>	<b>-506.499</b>	<b>-372.170</b>	<b>82.946</b>	<b>-1.453.599</b>
Incasso finanziamenti da Comuni per esecuzione lavori	533.984	60.516	363.590	132.961	1.091.051
Pagamento fornitori per lavori finanziati dai Comuni	-252.904	-475.569	-315.000	-135.000	-1.178.473
<b>Flusso finanziario per esecuzione lavori finanziati dai Comuni</b>	<b>281.080</b>	<b>-415.053</b>	<b>48.590</b>	<b>-2.039</b>	<b>-87.421</b>

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

*Relazione sul Governo Societario 2024 CASALP S.p.A. Livorno*

Incasso fondi Ministeriali o Regionali per esecuzione lavori	3.584.434	3.306.775	2.392.668	3.070.603	12.354.480
Pagamento fornitori per lavori finanziati da Regione o Comuni	-2.264.909	-3.418.672	-2.630.284	-3.732.440	12.046.305
<b>Flusso finanziario per esecuzione lavori finanziati con fondi Ministeriali o Regionali</b>	<b>1.319.525</b>	<b>-111.896</b>	<b>-237.616</b>	<b>-661.837</b>	<b>308.175</b>
Pagamenti per gestione servizi condominiali	-1.338.646	-1.235.984	-925.327	-2.097.857	-5.597.814
Incasso quote condominiali	1.178.292	1.098.422	844.899	1.813.905	4.935.517
<b>Flusso finanziario gestione servizi condominiali e condomini amministrati da terzi</b>	<b>-160.355</b>	<b>-137.562</b>	<b>-80.429</b>	<b>-283.952</b>	<b>-662.297</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività speciale (D)</b>	<b>782.375</b>	<b>-1.171.010</b>	<b>-641.625</b>	<b>-864.882</b>	<b>-1.895.142</b>
<b>Totale flussi finanziari</b>	<b>1.440.302</b>	<b>-1.260.757</b>	<b>-120.586</b>	<b>-1.093.036</b>	<b>-1.034.077</b>
<b>Disponibilità liquide finali</b>	<b>5.645.802</b>	<b>4.385.045</b>	<b>4.264.459</b>	<b>3.171.423</b>	<b>3.171.423</b>

<b>Saldo banca finale</b>	<b>5.645.802</b>	<b>4.385.045</b>	<b>4.264.459</b>	<b>3.171.423</b>
---------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

<b>Flusso attività operativa</b>	<b>775.485</b>	<b>105.242</b>	<b>644.725</b>	<b>-63.244</b>
<b>Pagamento Interessi</b>	<b>8.297</b>	<b>31.342</b>	<b>7.108</b>	<b>29.250</b>
<b>Investimenti - Flusso della Gestione Corrente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Flussi liberi (numeratore)</b>	<b>767.189</b>	<b>73.900</b>	<b>637.616</b>	<b>-92.495</b>
-----------------------------------	----------------	---------------	----------------	----------------

<b>Pagamento rate mutui passivi (denominatore)</b>	<b>32.887</b>	<b>64.730</b>	<b>33.425</b>	<b>65.677</b>
--	---------------	---------------	---------------	---------------

<b>DSCR = Numeratore / Denominatore al netto della giacenza bancarie</b>	<b>23,3279</b>	<b>1,1417</b>	<b>19,0759</b>	<b>-1,4083</b>
--	----------------	---------------	----------------	----------------

<b>DSCR = Numeratore / Denominatore compreso giacenza bancarie</b>	<b>195,0000</b>	<b>68,8853</b>	<b>146,6581</b>	<b>46,8795</b>
--	-----------------	----------------	-----------------	----------------

Registro Imprese - Archivio Ufficiale delle C.C.I.A.A.  
 Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

Relazione sul Governo Societario 2024 CASALP S.p.A. Livorno

ALLEGATO 1 – Rendiconto Finanziario al 31/12/2024

## Rendiconto finanziario al 31/12/2024

Metodo indiretto - descrizione	esercizio 31/12/2024	esercizio 31/12/2023
<b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	53.276	77.120
Imposte sul reddito	557.561	136.629
Interessi passivi (interessi attivi) (Dividendi)	(1.267.479)	21.292
<b>(Plusvalenze) / minusvalenze derivanti dalla cessione di attività</b>	(181.434)	
di cui immobilizzazioni materiali	(181.434)	
di cui immobilizzazioni immateriali		
di cui immobilizzazioni finanziarie		
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione nel capitale circolante netto</b>	(838.076)	235.041
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	820.315	821.175
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	17.234	
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	(60.378)	(24.225)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	777.171	796.950
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	(64.905)	1.031.991
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(incremento) delle rimanenze		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	4.600.840	1.650.511
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	207.523	98.191
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	(339.753)	6.063
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi	(50.874)	(28.597)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	198.977	(12.427.864)
Totale variazioni del capitale circolante netto	4.616.713	(10.701.696)
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	4.555.808	(9.669.705)
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	582.873	(21.292)
(Imposte sul reddito pagate)	(555.023)	(185.037)
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)	1.064.162	10.553.265
Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	1.092.012	10.346.936
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA (A)</b>	5.647.820	677.231
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento</b>		

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

Bilancio aggiornato al 31/12/2024

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

*Relazione sul Governo Societario 2024 CASALP S.p.A. Livorno*

Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	247.886 (222.668)	(156.318) (156.318)
Disinvestimenti	470.554	
Immobilizzazioni immateriali (Investimenti)	(18.576) (18.576)	(39.467) (39.467)
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		
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>229.310</b>	<b>(195.785)</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento (Decremento) debiti a breve verso banche	(29.811)	24.817
Accensione finanziamenti (Rimborso finanziamenti)	(190.349)	(196.352)
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento (Rimborso di capitale)	(62.103)	
Cessione (acquisto) di azioni proprie (Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO ( C )</b>	<b>(282.263)</b>	<b>(171.535)</b>
<b>INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+-B+-C)</b>	<b>5.594.867</b>	<b>309.911</b>
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio 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 inizio esercizio	5.116.396	4.806.486
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	10.703.392	5.100.923
Assegni		
Danaro e valori in cassa	7.871	15.473
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	10.711.263	5.116.396