

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

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

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	0	0
2) costi di sviluppo	0	0
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	38.250	31.140
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0
6) immobilizzazioni in corso e acconti	7.750	22.936
7) altre	9.706	18.628
Totale immobilizzazioni immateriali	55.706	72.704
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	17.634.640	18.890.597
3) attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) altri beni	164.034	172.240
5) immobilizzazioni in corso e acconti	-	13.486
Totale immobilizzazioni materiali	17.798.674	19.076.323
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	8.937	11.933
Totale crediti verso altri	8.937	11.933
Totale crediti	8.937	11.933
Totale immobilizzazioni finanziarie	8.937	11.933
Totale immobilizzazioni (B)	17.863.317	19.160.960
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	11.592.959	12.834.709
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.801.601	4.316.922
Totale crediti verso clienti	16.394.560	17.151.631
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	323.540	103.993
Totale crediti tributari	323.540	103.993
5-ter) imposte anticipate	1.361.373	1.448.700
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.072.387	3.448.878
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.150.127	3.882.840
Totale crediti verso altri	7.222.514	7.331.718
Totale crediti	25.301.987	26.036.042
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	7.298.311	10.703.392
3) danaro e valori in cassa	7.543	7.871
Totale disponibilità liquide	7.305.854	10.711.263
Totale attivo circolante (C)	32.607.841	36.747.305
D) Ratei e risconti	313.131	366.787
Totale attivo	50.784.289	56.275.052

Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	6.000.000	6.000.000
IV - Riserva legale	104.808	102.144
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	133.004	82.393
Varie altre riserve	7.377.200	7.377.196
Totale altre riserve	7.510.204	7.459.589
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	132.444	53.276
Totale patrimonio netto	13.747.456	13.615.009
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	160.699	131.117
4) altri	11.821.758	13.136.265
Totale fondi per rischi ed oneri	11.982.457	13.267.382
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.894.750	1.759.818
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	215.820	203.122
esigibili oltre l'esercizio successivo	554.907	772.472
Totale debiti verso banche	770.727	975.594
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.457.536	3.262.596
Totale debiti verso fornitori	2.457.536	3.262.596
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	65.627	174.646
Totale debiti tributari	65.627	174.646
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	180.235	133.886
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	180.235	133.886
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.551.039	10.354.953
esigibili oltre l'esercizio successivo	12.460.272	12.089.094
Totale altri debiti	19.011.311	22.444.047
Totale debiti	22.485.436	26.990.769
E) Ratei e risconti	674.190	642.074
Totale passivo	50.784.289	56.275.052

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.751.246	11.770.366
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	68.950	-
altri	911.959	1.215.005
Totale altri ricavi e proventi	980.909	1.215.005
Totale valore della produzione	12.732.155	12.985.371
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	27.740	16.731
7) per servizi	5.571.293	5.232.023
8) per godimento di beni di terzi	85.520	33.866
9) per il personale		
a) salari e stipendi	2.107.783	2.116.377
b) oneri sociali	658.094	715.479
c) trattamento di fine rapporto	133.519	127.037
e) altri costi	33.652	24.307
Totale costi per il personale	2.933.048	2.983.200
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	31.489	27.519
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	802.742	792.796
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	45.127	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	2.081.892	2.805.581
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.961.250	3.625.896
14) oneri diversi di gestione	1.372.431	1.750.297
Totale costi della produzione	12.951.282	13.642.013
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(219.127)	(656.642)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	756.783	1.356.836
Totale proventi diversi dai precedenti	756.783	1.356.836
Totale altri proventi finanziari	756.783	1.356.836
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	58.611	89.357
Totale interessi e altri oneri finanziari	58.611	89.357
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	698.172	1.267.479
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	479.045	610.837
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	229.691	474.384
imposte differite e anticipate	116.910	83.177
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	346.601	557.561
21) Utile (perdita) dell'esercizio	132.444	53.276

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	132.444	53.276
Imposte sul reddito	346.601	557.561
Interessi passivi/(attivi)	(698.172)	(1.267.479)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	45.356	(181.434)
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(173.771)	(838.076)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	834.231	820.315
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	2.996	17.234
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(29.583)	(60.378)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	807.644	777.171
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	633.873	(60.905)
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	757.071	4.600.840
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(805.060)	207.523
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	53.656	(339.753)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	32.116	(50.874)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(3.095.251)	198.977
Totale variazioni del capitale circolante netto	(3.057.468)	4.616.713
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(2.423.595)	4.555.808
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	543.221	582.873
(Imposte sul reddito pagate)	(585.238)	(555.023)
(Utilizzo dei fondi)	(1.149.993)	1.064.162
Totale altre rettifiche	(1.192.010)	1.092.012
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(3.615.605)	5.647.820
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(45.356)	(222.668)
Disinvestimenti	474.907	470.554
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(14.491)	(18.576)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	415.060	229.310
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	12.698	(29.811)
(Rimborso finanziamenti)	(217.565)	(190.349)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	3	(62.103)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(204.864)	(282.263)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(3.405.409)	5.594.867
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	10.703.392	5.100.923
Danaro e valori in cassa	7.871	15.473

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	10.711.263	5.116.396
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	7.298.311	10.703.392
Danaro e valori in cassa	7.543	7.871
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	7.305.854	10.711.263

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 132.444.

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

La Società con nota del Presidente del Consiglio di Amministrazione del 30/12/2024 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.

Ad inizio 2025 il LODE ha pertanto aperto un serio ed approfondito dibattito sul tema con il coinvolgimento attivo del Comitato Tecnico, culminato nella seduta del 7/04/2025 con l'adozione di un atto di impegno volto alla rinuncia del canone concessorio annualmente richiesto alla Società. LODE e Assemblea hanno poi ulteriormente e formalmente confermato la decisione nelle rispettive sedute del 10/07/2025 con l'approvazione dell'aggiornamento del Budget 2025 e del Piano di impresa 2023-25, atti il cui contenuto recepiva la decisione di azzeramento del canone concessorio maturato annualmente.

Questo passaggio ha segnato 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, consentendo il reimpiego di tali risorse nella manutenzione ordinaria e pronto intervento.

Altro passaggio significativo è stato l'avvicendamento del Consiglio di amministrazione. Nel corso dell'esercizio è stato infatti nominato l'attuale C.d.A., con delibere dell'Assemblea dei soci n. 8 del 23/07/2025 e n. 10 del 5/08/2025. Quest'ultimo ha continuato il percorso di attuazione dei principali atti già assunti dalla Società, impostando altresì le linee strategiche per il triennio elaborando il Piano di impresa 2026-28, approvato dallo stesso C.d.A. nella seduta del 23/12/2025.

Infine, si menziona il finanziamento, approvato dalla Regione con Deliberazione di Giunta n. 511 del 22/11/2025, 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.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2025 tengono conto di quanto previsto 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 stato redatto in ottemperanza dei principi contabili nazionali (OIC) ed 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. La nota integrativa è stata redatta in unità di euro.

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, evitando compensazioni tra perdite e profitti. I rischi e le perdite di competenza dell'esercizio sono stati considerati anche se conosciuti dopo la chiusura di questo; gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio.

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).

È stata rispettata la continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo in quanto 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.

Non sono state effettuate correzioni di errori rilevanti.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Non sono presenti problematiche di comparabilità e di adattamento del presente documento rispetto all'esercizio precedente.

Criteri di valutazione applicati

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

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

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 30/12/2025. Qualora il tasso di interesse effettivo sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, quest'ultimo viene utilizzato per aggiornare i flussi finanziari futuri derivanti dal credito al fine di determinare il suo valore iniziale di iscrizione.

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

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 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 sono contabilizzati in base al principio di competenza indipendentemente dalla data di incasso e pagamento, al netto dei resi, degli sconti, degli abbuoni e dei premi. I ricavi relativi alle prestazioni di servizi sono iscritti in bilancio nel momento in cui la prestazione viene effettivamente eseguita. I proventi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

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 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
55.706	72.704	(16.998)

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio							
Costo	82.911	1.002.310	419.331	7.285	22.936	143.178	1.677.951
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(82.911)	(1.002.310)	(388.192)	(7.285)	0	(124.550)	(1.605.247)
Valore di bilancio	0	0	31.140	0	22.936	18.628	72.704
Variazioni nell'esercizio							
Incrementi per acquisizioni	0	0	6.973	0	7.750	0	14.723
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	0	22.936	0	(22.936)	0	0
Ammortamento dell'esercizio	0	0	(22.799)	0	0	(8.922)	(31.721)
Totale variazioni	0	0	7.110	0	(15.186)	(8.922)	(16.998)
Valore di fine esercizio							
Costo	82.911	1.002.310	449.240	7.285	7.750	143.178	1.692.674
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(82.911)	(1.002.310)	(410.991)	(7.285)	0	(133.472)	(1.636.968)
Valore di bilancio	0	0	38.250	0	7.750	9.706	55.706

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 31/12/2025 si riferiscono per euro 1.002.310 al costo sostenuto per il Progetto Atlante, consistente nell'attività di rilevazione fisica delle planimetrie degli alloggi ERP e nella creazione e popolamento del software Atlante e del relativo Database.

La voce diritti di brevetto industriale ed utilizzazione delle opere di ingegno comprende l'applicativo software Neatteam per euro 8.500. L'incremento della voce include costi per lo sviluppo del software per la gestione della morosità per circa euro 21.000.

Il valore netto contabile delle immobilizzazioni immateriali di euro 55.706, 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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
17.798.674	19.076.323	(1.277.649)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	29.642.765	49.898	597.895	13.486	30.304.043
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(10.752.167)	(49.898)	(425.655)	0	(11.227.719)
Valore di bilancio	18.890.597	0	172.240	13.486	19.076.323
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	80.754	0	39.217	0	119.971
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	(481.212)	0	0	0	(481.212)
Ammortamento dell'esercizio	(810.373)	0	(47.423)	0	(857.796)
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	(45.127)	0	0	0	(45.127)
Altre variazioni	0	0	0	(13.486)	(13.486)
Totale variazioni	(1.255.958)	0	(8.206)	(13.486)	(1.277.650)
Valore di fine esercizio					
Costo	29.197.180	49.898	637.112	0	29.884.189
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(11.562.540)	(49.898)	(473.078)	0	(12.085.515)
Valore di bilancio	17.634.640	0	164.034	-	17.798.674

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.

Il saldo dei Terreni e Fabbricati ammonta al 31/12/2025 a euro 17.798.674 e si riferisce ad aree, alla sede aziendale e a vari fabbricati abitativi e commerciali di proprietà della Società situati nel territorio provinciale.

Nel corso del 2025, a seguito della cessione di parte del terreno sito in Collesalveti, si è proceduto all'adeguamento, al valore di mercato, della restante porzione di terreno rimasta in proprietà alla Società; la minusvalenza rilevata è stata riclassificata nella sezione B 10) c) 2) "Svalutazioni eccezioni dei beni non ammortizzabili (terreni)".

Gli altri incrementi nel costo storico della voce Terreni e Fabbricati, sono riconducibili principalmente a lavori di manutenzione straordinaria su immobili di proprietà a reddito ed in via residuale sulla sede aziendale.

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Saldo al 31/12/2024 13.486

Saldo al 31/12/2025 -

Nel corso del 2025, si è proceduto ad imputare al relativo cespite l'importo dei lavori finanziati per euro 6.827,59 e per la restante parte, si è rettificato il valore iscritto al 31/12/2024 per mancata realizzazione delle immobilizzazioni per le quali le spese erano state iscritte.

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 31/12/2025 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 della dismissione di una porzione residuale di un edificio posto in Livorno, Via G. Bruno, si è proceduto alla puntuale analisi e riclassifica del valore di rivalutazione delle aree, riclassificando il valore inizialmente assegnato alle Aree "La Rosa" e "Salviano/Lorenzini/Tommasi" al corretto gruppo di cespiti: Fondi commerciali.

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. Nel corso del 2019, la Regione Toscana ha accreditato ulteriori euro 211.443,84 per l'intervento sito in Livorno, mentre nel 2025 ha accreditato ulteriori euro 70.477,55 per l'intervento sito in Piombino.

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 31/12/2025 il saldo dei risconti passivi relativi ai contributi menzionati, ammonta ad euro 665.946.

Sovvenzioni, sussidi, vantaggi economici, contributi.

In attuazione agli obblighi di trasparenza sulle informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, percepiti in denaro o in natura di importo pari o superiore a euro 10.000 erogate nell'esercizio finanziario, secondo il criterio di cassa, dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui all'art.2 bis del D. Lgs 33/2013 (società ed enti di diritto si rappresenta che nel corso dell'anno 2025:

- con nota ID 246965 del 07.07.2025, il Settore Politiche Abitative e PNTT/PNC, della Regione Toscana, Direzione Urbanistica e Sostenibilità, con Decreto Dirigenziale n. 8270 del 16/05/2019, avente ad oggetto: "Misure straordinarie urgenti e sperimentali integrative delle azioni previste dal programma di Edilizia Residenziale Pubblica 2003/2005 "Misura C" – Impegno a saldo del contributo spettante in c/capitale a Casa Livorno e Provincia S.p.A. per un intervento di n. 7 alloggi nel Comune di Piombino (LI)", con impegno e liquidazione ha erogato alla Società la somma di euro 73.414,11;
- con nota pt 47731 del 04.12.2025, il Settore Politiche Abitative e PNTT/PNC, della Regione Toscana, Direzione Urbanistica e Sostenibilità, con Decreto Dirigenziale n. 25170 del 21/11/2025, avente ad oggetto: "DGR 1468/2025 - Contributo straordinario ai soggetti gestori di edilizia residenziale pubblica per sostenere le spese tecniche propedeutiche all'adesione da parte della Regione al piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) Missione 7 I 17 RePower – Recupero del contributo erogato al soggetto gestore Casa Spa e rimodulazione del contributo assegnato con decreto dirigenziale n. 20869 del 30.09.2025", con impegno e liquidazione ha erogato alla Società la somma di euro 35.640,00.

Immobilizzazioni finanziarie

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	11.933	(2.996)	8.937	8.937
Totale crediti immobilizzati	11.933	(2.996)	8.937	8.937

La variazione più significativa intervenuta nel corso del 2025 nei crediti immobilizzati è riconducibile per 2.000 euro allo svincolo della cauzione per i n. 12 all Donoratico, Castagneto Carducci.

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2025 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	8.937	8.937
Totale	8.937	8.937

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
25.301.987	26.036.042	(734.055)

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	17.151.631	(757.071)	16.394.560	11.592.959	4.801.601
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	103.993	219.547	323.540	323.540	-
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	1.448.700	(87.327)	1.361.373		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	7.331.718	(109.204)	7.222.514	4.072.387	3.150.127
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	26.036.042	(734.055)	25.301.987	15.988.886	7.951.728

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

CREDITI VERSO CLIENTI

Di seguito si riporta il dettaglio dei crediti verso clienti.

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Crediti per canoni di locazione e servizi accessori al netto del FSC	11.053.579	11.885.447	(831.868)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
di cui crediti per canoni e servizi accessori al lordo del fondo svalutazione	35.190.442	35.349.142	(158.700)
di cui fondo svalutazione crediti	(24.136.862)	(23.463.694)	(673.168)
Fatture da emettere	3.518.947	3.142.092	376.855
Crediti per servizi a rimborso	1.765.170	1.988.641	(223.471)
di cui crediti per servizi a rimborso al lordo del fondo svalutazione	2.028.957	2.252.428	(223.471)
di cui fondo svalutazione crediti per servizi a rimborso	(263.786)	(263.786)	-
Crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari	-	55.039	(55.039)
Crediti per Agenzia per l'Affitto	56.864	80.411	(23.547)
Totale crediti verso clienti	16.394.561	17.151.631	(757.070)

Crediti per canoni di locazione e servizi accessori

Si sottolinea che al 31/12/2025 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 831.868, confermando la tendenza del 2024, di un decremento del rischio residuo espresso in bilancio per tale posta. Questa circostanza è principalmente dovuta da un lato alla costante attività di contrasto alla morosità e di analisi del credito e, dall'altro, all'effetto degli accantonamenti effettuati nell'esercizio a fondo svalutazione crediti per canoni e servizi accessori.

Preme evidenziare che il valore lordo dei Crediti per canoni di locazione e servizi accessori, registra una diminuzione di circa 160.000 euro, questo aspetto, degno di nota, rappresenta il frutto dell'attività di contrasto al fenomeno della morosità, nonché la prima variazione in diminuzione registrata dalla costituzione della Società.

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 2,04%. Si è proceduto altresì a calcolare i flussi finanziari attesi relativi ai crediti per canoni e servizi accessori maturati negli anni 2025, 2024, 2023, 2022, 2021, 2020, 2019 e 2018, individuando la quota incassata nell'esercizio in corso, rimodulando conseguentemente i flussi finanziari individuati in sede di redazione dei rispettivi bilanci.

Nell'esercizio 2025 sono state registrate perdite su crediti per canoni di locazione e servizi accessori per un importo pari ad euro 1.503.340 parzialmente compensate dall'utilizzo dell'apposito fondo svalutazione per euro 1.403.060, registrando un impatto netto a conto economico di euro 100.280. Sebbene l'importo delle perdite registrato sia maggiore di quello dell'anno precedente, l'effetto reddituale risulta comunque più che neutralizzato dal ricorso alla liberazione del Fondo Svalutazione Crediti:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Perdite su crediti (gruppo 01.111.001)	1.503.340	1.253.263	250.076
Utilizzo Fondo Svalutazione crediti (gruppo 01.111.001)	(1.403.060)	(803.303)	(599.757)
Perdite su crediti per canoni e servizi accessori (impatto netto a conto economico)	100.280	449.961	(349.681)

Nell'esercizio 2025, con apposita Determina, il Comune di Livorno ha impegnato, la somma di euro 201.507,33 in conto riconoscimento per le morosità sociali relative all'annualità 2024, unitamente al riconoscimento delle morosità sociali relative all'anno 2009 per ulteriori euro 72.325.

Anche i Comuni di Rosignano Marittimo, Castagneto Carducci e Piombino hanno riconosciuto somme a valere sulle morosità sociali rispettivamente euro 20.000, euro 7.377 ed euro 63.650.

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 scaduti e non riscossi al 31/12/2025.

È importante sottolineare infatti, 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 più corretta rappresentazione del valore dei crediti "scaduti", si riporta quindi la tabella che rappresenta i crediti per canoni di locazione e servizi accessori alla data del 31/12/2025, con esclusione delle somme relative alle emissioni di dicembre 2025, in quanto relative a bollette il cui termine di pagamento, alla fine dell'esercizio, non è scaduto da oltre 30 gg.

Per rendere maggiormente comprensibile la tabella di seguito esposta si riporta l'esempio dell'annualità 2022: l'incidenza degli insoluti al 31/12/2022 delle somme bollettate agli utenti nell'esercizio considerato, il 2022 appunto, si attestava ad euro 4.368.015 pari al 25,37% sull'emesso; tale rapporto al 31/12/2025 si è ridotto al 13,26%.

MOROSITÀ AL 31/12/2025 (emissioni fino a novembre 2025)

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12 /2025	%
fino al 2010				4.500.448	
2011	15.965.985	2.923.819	18,31%	937.468	5,87%
2012	16.330.622	3.495.388	21,40%	1.178.311	7,22%
2013	15.404.068	3.573.846	23,20%	1.293.875	8,40%
2014	15.606.308	3.700.520	23,71%	1.404.442	9,00%
2015	14.941.258	3.734.280	24,99%	1.275.594	8,54%
2016	17.499.723	4.577.323	26,16%	1.834.559	10,48%
2017	17.413.940	4.012.841	23,04%	1.686.472	9,68%
2018	18.200.750	5.532.185	30,40%	2.924.360	16,07%
2019	17.724.819	4.889.563	27,59%	2.472.148	13,95%
2020	16.090.838	4.133.542	25,69%	1.964.654	12,21%
2021	16.198.901	4.047.264	24,98%	1.957.833	12,09%
2022	17.219.948	4.368.015	25,37%	2.283.080	13,26%
2023	17.632.165	4.576.459	25,96%	2.664.150	15,11%
2024	18.745.175	5.062.644	27,01%	3.535.753	18,86%
2025	16.638.119			3.487.753	20,96%
				35.400.900	

Ai fini di una corretta rappresentazione e comparabilità del dato complessivo, in coerenza con il dato esposto per le annualità antecedenti, si riporta di seguito l'ammontare della morosità al 31/12/2025, includendo anche quella derivante dalle emissioni di dicembre 2025, quindi non ancora scadute alla data di chiusura dell'esercizio:

MOROSITÀ AL 31/12/2025 (comprensiva dei canoni non scaduti)

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12 /2025	%
fino al 2024				31.913.146	
2025	18.149.695			4.517.928	24,89%
				36.431.075	

Riguardo alle somme derivanti da bollette emesse nel 2025, il 24,89% risultavano non rimosse (includendo anche le somme non scadaute) al termine dello stesso esercizio, mentre, delle somme emesse nel 2024, il 27,01% era risultato non riscosso al termine dell'esercizio di emissione. È tuttavia opportuno evidenziare che l'aumento nella percentuale di riscossione delle somme bollettate nell'esercizio 2025 risulta parzialmente influenzata dal dimezzamento, rispetto all'anno 2024, dell'importo emesso a titolo di interessi attivi per ritardato pagamento. Il tasso da applicare è infatti passato dal 5% nel 2024, al 2,5% nel 2025.

Si evidenzia che quanto espresso nelle tabelle riepilogative della morosità sopra riportate 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 35.190.442. 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 35.190.442 con quello riportato nella tabella di cui sopra.

Descrizione	31/12/2025
Crediti per canoni di locazione e servizi accessori	35.190.442
Crediti svalutati in bilancio	691.564

Descrizione	31/12/2025
Variazione per applicazione OIC 15 - Interesse implicito	470.429
Canoni alloggi Provincia di Livorno	167.932
Crediti v/utenti da bollettare	102.769
Incassi da clienti da ripartire	69.290
Crediti per cessione rateale alloggi (Non ERP)	(97.552)
Totale crediti maturati al 31/12/2025	36.431.074

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 2025 ad euro 2.076.228 corrispondente al 9,68% dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione e servizi accessori bollettati nel 2025.

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	2025	2024
Saldo all'inizio dell'esercizio	23.463.694	21.545.734
Utilizzo/rettifiche nell'esercizio	(1.403.059)	(803.303)
Riclassifica da FSC per servizi a rimborso	-	-
Accantonamento dell'esercizio	2.076.228	2.721.263
Saldo al termine dell'esercizio	24.136.863	23.463.694

Crediti per fatture da emettere

Sono classificati in questa categoria i crediti per fatture da emettere per compendi per spese tecniche e generali maturati dalla Società a valere sugli interventi di nuova costruzione e manutenzione straordinaria.

Tra gli altri, 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 inizialmente 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 all'esecuzione delle indagini preliminari ed alla progettazione dei due interventi costruttivi sostenendo i relativi costi, che trovano ordinariamente copertura 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. 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 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, con nota prot. 10903/2025 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 2025 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 196.245 a copertura degli oneri per servizi condominiali su alloggi sfitti di competenza dell'esercizio. Nel corso dell'anno, considerato che sono stati calcolati tutti conguagli relativi all'annualità 2022, si è proceduto a liberare il fondo accantonato per l'anno 2022 per complessivi euro 117.334. Al 31 dicembre 2025 il saldo del Fondo oneri condominiali su alloggi sfitti è pari ad euro 554.849.

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

Descrizione	2025	2024
Saldo all'inizio dell'esercizio	263.786	263.786
Utilizzo/rettifiche nell'esercizio	-	-
Riclassifica a FSC per canoni e servizi accessori	-	-
Accantonamento dell'esercizio	-	-
Saldo al termine dell'esercizio	263.786	263.786

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 2025 un impatto reddituale positivo, con l'iscrizione di interessi impliciti attivi per euro 65.349

CREDITI TRIBUTARI

La Voce 5 bis) Crediti tributari, ammontante ad euro 323.540, comprende i crediti al 31/12/2025 complessivamente di euro 302.544 scaturiti dalle bozze delle dichiarazioni Ires ed Irap, che riportano rispettivamente crediti pari ad euro 273.032 ed euro 29.512.

CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

Alla voce 5 ter) Imposte anticipate è riportato il saldo della gestione delle imposte anticipate risultante al termine dell'esercizio 2025. 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 2025.

CREDITI VERSO ALTRI

I crediti verso altri ammontano al 31 dicembre 2025 ad euro 7.222.514. Di seguito se ne riporta il dettaglio.

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Crediti per anticipazioni diverse	2.813.165	3.185.503	(372.338)
Crediti verso tesoreria INPS	1.610.982	1.404.908	206.073
Crediti vari	1.172.792	1.441.017	(268.225)
di cui Crediti verso Comuni	709.833	577.979	131.345
di cui Crediti verso altri	462.959	863.038	(399.570)
Crediti verso Comuni per MS (ex art.15 c.2 Contratto di Servizio)	753.689	289.716	463.973
Conti correnti condominiali	563.019	661.938	(98.919)
Altri crediti verso condomini	298.684	337.169	(38.485)
Altri	10.183	11.467	(1.285)
Totale altri crediti	7.222.514	7.331.718	(109.204)

I crediti verso altri registrano una lieve riduzione pari ad euro 109.204 rispetto all'esercizio precedente.

A partire dall'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 2025, terzo esercizio di rilevazione di tale posta, si chiude con un saldo di euro 753.689.

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
7.305.854	10.711.263	(3.405.409)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	10.703.392	(3.405.081)	7.298.311
Denaro e altri valori in cassa	7.871	(328)	7.543
Totale disponibilità liquide	10.711.263	(3.405.409)	7.305.854

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 51.345 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 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
313.131	366.787	(53.656)

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 31/12/2025, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	366.787	(53.656)	313.131
Totale ratei e risconti attivi	366.787	(53.656)	313.131

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

Descrizione	Importo
Polizza Globale Fabbricati	300.548
Assistenza Sistemistica	11.332
Software	1.251
	313.131

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
13.747.456	13.615.009	132.447

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	102.144	2.664		104.808
Altre riserve				
Riserva straordinaria	82.393	50.611		133.004
Varie altre riserve	7.377.196	4		7.377.200
Totale altre riserve	7.459.589	50.615		7.510.204
Utile (perdita) dell'esercizio	53.276	(53.276)	132.444	132.444
Totale patrimonio netto	13.615.009	3	132.444	13.747.456

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	104.808	A,B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	133.004	A,B,C,D
Varie altre riserve	7.377.200	
Totale altre riserve	7.510.204	
Totale	13.615.012	

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	1	A,B,C,D

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Altre ...	7.209.720	A,B,D
Totale	7.377.200	

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

Formazione ed utilizzo delle voci del patrimonio netto

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

Movimentazione patrimonio netto	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva straordinaria	Riserva da conferimento	Riserva rivalutaz.	Risultato d'esercizio	Differenza arrotond.	Totale Patr.Netto
Saldo 31/12/2024	6.000.000	102.144	82.393	167.479	7.209.720	53.276	(3)	13.615.009
Destinazione risultato d'esercizio 2024	0	2.664	50.612	0	0	(53.276)	0	0
Dismissione cespiti rivalutati	0	0	0	0	0	0	0	0
Differenza da arrotondamento all'unit di euro	0	0	0	0	0	0	4	4
Risultato d'esercizio 2025	0	0	0	0	0	132.444	0	132.444
Saldo 31/12/2025	6.000.000	104.808	133.004	167.479	7.209.720	132.444	1	13.747.456

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
11.982.457	13.267.382	(1.284.925)

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	131.117	13.136.265	13.267.382
Variazioni nell'esercizio			
Accantonamento nell'esercizio	43.284	829.564	872.848
Utilizzo nell'esercizio	(13.702)	(2.144.072)	(2.157.774)
Valore di fine esercizio	160.699	11.821.758	11.982.457

Il Fondo rischi per imposte differite aumentato di €. 29.582, si rimanda all'apposita sezione in calce al presente documento. Di seguito si riporta il dettaglio della voce "Altri fondi":

Descrizione	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
Fondi accantonati ai sensi di normative ERP R.T.	8.967.806	10.678.685	(1.710.879)
Residui ex art 23 c. 1 lett. b LRT 96/1996	5.611.270	7.611.270	(2.000.000)
Fondo Sociale ex art.29 c.2 lett.b L.R. 6/1996 (1% Monte Canonici)	1.178.574	1.178.574	-
Fondo Sociale ex art.31 L.R. 2/2019 (3% Monte Canonici)	2.030.593	1.741.472	289.121
Fondo ex art.32 bis c.2 L.R. 96/1996 (0,25% Monte Canonici)	147.370	147.370	-
Fondo per contenziosi su cantieri NC o MS finanziate	1.256.667	1.256.667	-
Fondo rischi e oneri su contenziosi legali	1.015.348	698.137	317.211
Fondo oneri condominiali su alloggi sfitti	554.951	476.039	78.912

Descrizione	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazione
Fondo per incentivi non erogati	26.987	26.738	249
Totale altri fondi	11.821.758	13.136.265	(1.314.507)

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.

La riduzione della voce Residui ex art 23 c. 1 lett. b LR 96/1996 è dovuta a due versamenti, ciascuno da euro 1 milione, effettuati nei conti di contabilità speciale intestati al LODE livornese. I versamenti sono stati effettuati a seguito del chiarimento da parte della Regione circa la modalità di utilizzo di tali risorse. Nell'estate 2025 si è provveduto infatti a chiedere formalmente alla Regione il benestare all'utilizzo dei residui ex art. 23 c.1 lett.b LR 96/1996 “tramite Piani Operativi di Reinvestimento, previo loro versamento presso i conti di contabilità speciale (analogamente a quanto avviene per le risorse ex L.560/1993) [...] per eventuali interventi sul patrimonio abitativo pubblico”. Con propria nota prot. 842931 del 28 ottobre 2025, la Regione ha confermato tale possibilità ribadendo, ovviamente, la necessità che tali risorse siano “preventivamente versate sui conti correnti di contabilità speciale intestati al Lode Livornese”.

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.

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 317.211 è dovuto per euro 289.044 all'accantonamento della somma versata nel 2025 dall'INPS, in attuazione alla sentenza della corte di appello nr. 171 /2021 e per euro 28.168, all'adeguamento della copertura del rischio di soccombenza per il contenzioso CIPAG che ha per oggetto i contributi dovuti, oltre la normale contribuzione INPS, dai dipendenti iscritti all'Albo dei Geometri che hanno effettuato 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 2025, si è proceduto alla stima delle spese che non saranno riaddebitabili agli utenti, in quanto relative ad alloggi sfitti, incrementando il fondo oneri di euro 196.245, la variazione netta ammonta ad euro 78.912 perché essendosi concluse le attività di calcolo del conguaglio relativo all'anno 2022, si è proceduto a liberare il relativo fondo accantonato.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
1.894.750	1.759.818	134.932

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	1.759.818
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(134.932)
Totale variazioni	134.932
Valore di fine esercizio	1.894.750

Debiti

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

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
22.485.436	26.990.769	(4.505.333)

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	975.594	(204.867)	770.727	215.820	554.907
Debiti verso fornitori	3.262.596	(805.060)	2.457.536	2.457.536	-
Debiti tributari	174.646	(109.019)	65.627	65.627	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	133.886	46.349	180.235	180.235	-
Altri debiti	22.444.047	(3.432.736)	19.011.311	6.551.039	12.460.272
Totale debiti	26.990.769	(4.505.333)	22.485.436	9.470.257	13.015.179

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 31/12/2025 pari a euro 770.727, 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 e comprendono l'importo di euro 900.560 per fatture da ricevere principalmente relative a prestazioni di manutenzione ordinaria e pronto intervento.

Debiti tributari

La voce "Debiti tributari" accoglierebbe 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 al 31/12/2025 non sono iscritti debiti per imposta, IRES o IRAP, perché, come esposto nella sezione dei crediti, alla quale si rimanda, la Società, al netto degli acconti versati nell'esercizio e delle ritenute subite sugli interessi attivi, risulta a credito.

Altri debiti

Il saldo al 31/12/2025 dei Debiti verso altri è pari a euro 19.011.311, di seguito si riporta una tabella di dettaglio.

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Debiti per canone concessorio	8.140.322	8.903.965	(763.643)
Debiti verso Gestione Speciale	6.949.419	5.483.333	1.466.086
Debiti per depositi cauzionali	1.386.873	1.344.128	42.745
Debiti diversi	928.353	3.069.556	(2.141.203)
Debiti verso Regione Toscana	564.041	2.381.308	(1.817.267)
Debiti verso R.T. per cessioni L.560/93	453.925	1.660.510	(1.206.585)
Fondo ex art. 29 c.1 lett c) LRT. 2/19 (ex LRT art. 23 c 1 lett b))	110.116	720.799	(610.682)
Lavori condominiali di MS (recuperi in bolletta)	381.448	381.479	(32)
Debiti verso assegnatari	286.592	351.168	(64.576)
Debiti verso dipendenti	197.071	347.786	(150.715)
Debiti verso inquilini	64.034	50.267	13.768
Debiti verso amministratori condominiali	57.907	73.884	(15.977)
Depositi e ritenute di garanzie da imprese	50.291	52.215	(1.923)
Debiti per Agenzia per l'Affitto	4.959	4.959	-
Totale Altri debiti	19.011.311	22.444.047	(3.432.736)

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 2026 e nel Piano d'Impresa 2026-28, approvati dall'Assemblea dei Soci il 28/01/2026.

Riguardo alla suddetta posta è opportuno menzionare la diffida ad adempiere ricevuta ad ottobre 2025 da parte del Comune di Livorno, Settore Patrimonio. A seguito di incontri con l'Ente e di corrispondenza intercorsa, con nota prot. 43928 del 31/03/2026 indirizzata al proprio Settore Patrimonio e per conoscenza alla Società, l'Assessora al Bilancio e alle Partecipate del Comune di Livorno, comunicava che l'Amministrazione "ha avviato, già da tempo, un percorso di confronto con i Comuni soci e con la Società, finalizzato alla definizione delle modalità di gestione dello stock di debito maturato" e che "tale percorso, tuttora in corso, è volto a individuare soluzioni che consentano la progressiva regolarizzazione delle posizioni debitorie in un quadro di sostenibilità complessiva, tenendo conto sia delle esigenze dell'Amministrazione sia della necessità di garantire l'equilibrio gestionale della Società e la continuità del servizio pubblico svolto". Veniva ribadita infine la volontà dell'Amministrazione comunale di proseguire il confronto già avviato.

Tra i Debiti verso la Gestione Speciale, ammontanti ad euro 6.949.419 troviamo le somme accreditate a favore della Società e vincolate a specifici finanziamenti di nuove costruzioni o manutenzioni straordinarie. L'incremento rilevato è da ricondursi all'erogazione, ricevuta nel 2025, dei fondi del PNNR – Fondo Complementare DD12494 Programma "Sicuro, verde e sociale".

Nei Debiti verso R.T. per cessioni L.560/93 sono iscritte le somme richieste agli assegnatari e cessionari di alloggi per l'annualità 2025 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. Il decremento netto è rappresentato dal versamento effettuato nell'anno 2025, della somma maturata nelle annualità 2020 e 2024, al netto dell'accantonamento di euro 110.116, relativo all'eccedenza da canoni ERP registrata nell'esercizio 2025.

La significativa complessiva riduzione degli Altri debiti è riconducibile sia al rispetto degli impegni assunti nel Budget 2025 di rimborsare alla Regione Toscana euro 2.260.489 relativi, per euro 1.539.690 ai proventi ex Lg. 560/93 maturati nel triennio 2022-2024 e per euro 720.799 all'eccedenza del monte canoni, ex art 29 c. 1 lett c) LRT 2/2019 maturati nel 2010 e nel 2024, sia al decremento dei debiti verso i Comuni soci per circa euro 1.600.000.

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 31/12/2025 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 per euro 197.071.

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2025 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	770.727	770.727
Debiti verso fornitori	2.457.536	2.457.536
Debiti tributari	65.627	65.627
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	180.235	180.235
Altri debiti	19.011.311	19.011.311
Debiti	22.485.436	22.485.436

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

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

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	770.727	770.727	-	770.727
Debiti verso fornitori	-	-	2.457.536	2.457.536
Debiti tributari	-	-	65.627	65.627
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	180.235	180.235
Altri debiti	-	-	19.011.311	19.011.311
Totale debiti	770.727	770.727	21.714.709	22.485.436

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
674.190	642.074	32.116

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

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Contributo c/impianti 13 alloggi LIVORNO Via Galilei	474.953	497.218	(22.265)
Contributo c/impianti 12 alloggi PIOMBINO V.Landi	190.993	128.473	62.520
Risconto passivo riqualificazione energetica anno 22	8.138	16.276	(8.138)
Ratei passivi	106	106	1
Totale Ratei e risconti passivi	674.190	642.074	(32.116)

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. La Regione Toscana ha accreditato ulteriori somme, nel 2019 euro 211.443,84 per l'intervento sito in Livorno e nel 2025 euro 70.478 per l'intervento sito in Piombino.

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 2025, rappresentano risconti passivi aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
12.732.155	12.985.371	(253.216)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	11.751.246	11.770.366	(19.120)
Altri ricavi e proventi	980.909	1.215.005	(234.096)
Totale	12.732.155	12.985.371	(253.216)

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	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Canoni di locazione ERP	9.993.645	10.261.612	(267.968)
Canoni di locazione NON ERP	954.139	843.064	111.075
Compensi per interventi costruttivi e Manutenzioni straordinarie	595.748	441.788	153.960
Altri ricavi attività caratteristica	159.223	162.050	(2.827)
Canoni emessi Agenzia affitto	48.492	61.852	(13.360)
Totale ricavi delle vendite e prestazioni	11.751.246	11.770.366	(19.120)

La tabella evidenzia un decremento dei Canoni di locazione ERP per euro 267.968, fisiologico nell'annualità successiva a quella del ricalcolo dei canoni di locazione effettuato biennialmente ai sensi dall'art. 28 della LRT 2/2019.

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 e Collesalveti Via del Valico a Pisa. L'incremento è principalmente frutto della messa a reddito di ulteriori fondi commerciali in proprietà, resasi possibile grazie agli investimenti fatti nei ripristini di tali immobili e all'impegno per una loro più efficiente commercializzazione.

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

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

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Rimborso esecuzione lavori di miglioria-danni	682.053	641.895	40.159
Recupero spese e proventi accessori	205.707	197.927	7.780
Recupero Sp. Legali su inquilini morosi	49.688	137.220	(87.532)
Contributo manutenzione da Comuni o Regione Toscana	38.361	27.404	10.957

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Plusvalenze per cessioni immobiliari	5.100	210.560	(205.460)
Totale altri ricavi e proventi	980.909	1.215.005	(234.096)

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 sebbene leggermente aumentato, risulta sostanzialmente invariato in termini percentuali rispetto all'esercizio precedente.

Per i ricavi da Recupero spese e proventi accessori non si registrano significativi scostamenti, l'importo risulta infatti sostanzialmente in linea con l'andamento del quinquennio precedente.

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. Il decremento di questa voce, è da attribuirsi alla tipologia debitori per i quali la società ha attivato nel 2025 le procedure di recupero forzoso.

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.

La plusvalenza rilevata nel 2025, di euro 5.100, è in via residuale la manifestazione dei proventi della cessione a seguito di esproprio, iniziato nel 2024, 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.

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	11.751.246
Totale	11.751.246

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
12.951.282	13.642.013	(690.731)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Costi per servizi	5.571.293	5.232.023	339.269
Costi per ammortamenti e svalutazioni	2.961.251	3.625.896	(664.646)
Costi per il personale	2.933.048	2.983.199	(50.152)
Costi per oneri diversi di gestione	1.372.431	1.750.297	(377.866)
Costi per godimento di beni di terzi	85.520	33.866	51.655
Costi per materie prime, sussidiarie e di consumo	27.740	16.731	11.009
Totale costi della produzione	12.951.282	13.642.012	(690.730)

Di seguito si riporta il dettaglio dei Costi per servizi.

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Spese di manutenzione edifici	3.097.350	2.415.094	682.255
Spese di amministrazione degli edifici	1.470.372	1.273.669	196.703
Canone concessorio immobili Comuni	-	841.251	(841.251)
Spese professionali per interventi edilizi	442.177	159.122	283.055
Gestione sistema informativo	125.199	97.789	27.410
Spese gestione e manutenzione uffici	103.893	80.175	23.719
Consulenze e prestazioni professionali	86.665	73.901	12.764
Altre Spese Generali	72.214	108.913	(36.699)
Compensi amministratori	60.994	58.892	2.102
Compenso Revisori Legali, Collegio Sindacale e OdV	49.635	50.269	(634)
Trasferte, buoni pasto e DPI	45.733	50.044	(4.311)
Formazione e addestramento personale	17.060	22.904	(5.844)
Totale costi per servizi	5.571.293	5.232.023	339.269

La voce Spese manutenzione edifici è composta.

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Manutenzione ordinaria e pronto intervento	3.081.194	2.383.511	697.683
Quote manutenzione alloggi in condominio	16.156	31.583	(15.428)
Totale spese di manutenzione edifici	3.097.350	2.415.094	682.255

Il costo per Manutenzione ordinaria pari ad euro 3.081.194 risulta incrementato di circa euro 698.000 rispetto all'esercizio precedente per effetto positivo dell'eliminazione del Canone Concessorio; il Lode Livornese infatti, nella seduta del 07 Aprile 2025, ha eliminato la quota residuale del canone concessorio pari ad euro 841.251 liberando, al netto della relativa quota di iva, complessivamente euro 766.167.

Si rileva, per l'anno 2025, l'incremento di euro 283.055 delle spese professionali per interventi edilizi, prevalentemente per effetto di maggiori incarichi esterni funzionali al supporto dei numerosi cantieri in corso o di prossimo avvio, ed in parte per i costi sostenuti per le prestazioni professionali rese necessarie per la partecipazione alla Misura 7 del PNRR, queste ultime in parzialmente compensate dal contributo riconosciuto dalla Regione Toscana.

Di seguito il dettaglio delle Spese di amministrazione degli edifici:

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Assicurazione degli stabili	403.793	263.320	140.474
Quote condominiali fabbricati amministrati da terzi	426.418	394.962	31.457
Procedimenti legali	279.753	264.722	15.032
Costi per servizi condominiali	257.228	268.321	(11.093)
Altre spese di amministrazione degli edifici	103.179	82.345	20.834
Spese di amministrazione degli edifici	1.470.372	1.273.669	196.703

Anche per l'anno 2025, 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. 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.

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.

I costi relativi ai procedimenti legali si mantengono in linea con l'anno precedente e riferiscono per la maggior parte alla prosecuzione delle 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.

Costi del personale

Il decremento di costo rispetto all'esercizio precedente è principalmente dovuto al fatto che, a seguito del rinnovo del CCNL Federcasa avvenuto a novembre 2024, il bilancio d'esercizio 2024 accoglieva un maggiore costo relativo all'obbligazione sorta per gli arretrati da corrispondere al personale dipendente.

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	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Svalutazione Crediti per canoni e servizi accessori	2.076.228	2.721.263	(645.036)
Svalutazione Crediti per servizi a rimborso	-	-	-
Svalutazione crediti diversi dai precedenti	5.664	84.318	(78.653)
Totale svalutazione di crediti compresi nell'attivo circolante	2.081.892	2.805.581	(723.689)

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 2.076.228. 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 minore svalutazione effettuata rispetto all'esercizio precedente sui Crediti per canoni e servizi accessori ha inciso, in modo significativo, la percentuale applicata per il calcolo dell'accantonamento che per il 2025 si attesta al 9,68%, contro il 11,50% del 2024.

Oneri diversi di gestione

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

Oneri diversi di gestione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
IVA indetraibile pro rata	367.237	235.837	131.399
Fondo Sociale LR 2/2019 3% monte canoni	289.121	296.946	(7.825)
IMU	198.377	247.845	(49.468)
Altri oneri diversi di gestione	154.189	99.824	54.365
Altre imposte e tasse	150.483	303.098	(152.615)
Fondo LR 2/2019 art. 29 c.1 lett c.	110.116	109.949	168
Perdite su crediti	100.280	450.123	(349.844)
Revisione canoni di locazione	2.629	6.674	(4.045)
Totale oneri diversi di gestione	1.372.431	1.750.297	(377.866)

Data la rilevanza del tema per la natura e la specificità del contesto in cui la Società opera è opportuno evidenziare che nell'esercizio 2025 sono state registrate perdite su crediti iscritti nell'attivo circolante per un importo pari ad euro 1.529.197 parzialmente compensate dall'utilizzo dell'apposito fondo svalutazione per euro 1.428.917, registrando un

impatto netto a conto economico di euro 100.280. Sebbene il valore dei crediti portati a perdita nell'anno 2025 sia superiore rispetto all'annualità precedente di euro 209.576, l'effetto reddituale di tali perdite è più che compensato da un maggior ricorso all'utilizzo del Fondo Svalutazione crediti.

L'importo iscritto per l'anno 2025, conferma l'impegno della Società di analizzare le posizioni creditorie presenti in bilancio, continuando l'opera di individuazione delle posizioni creditorie non più esigibili addivenendo alla loro eliminazione contabile.

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Perdite su crediti per iscritti nell'attivo circolante	1.529.197	1.319.620	209.576
Utilizzo fondo svalutazione crediti per perdite su crediti iscritti nell'attivo circolante	(1.428.917)	(869.497)	(559.420)
Perdite su crediti iscritti nell'attivo circolante (impatto netto a conto economico)	100.280	450.123	(349.844)

Nell'esercizio 2025 gli accantonamenti di competenza ai sensi della normativa ERP ammontano ad euro 289.121 secondo quanto disposto dall'art. 29 della L.R. 2/2019 e ed euro 110.116 a titolo di eccedenza da canoni ERP.

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
698.172	1.267.479	(569.307)

Descrizione	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	756.783	1.356.836	(600.053)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(58.611)	(89.357)	30.746
Totale	698.172	1.267.479	(569.307)

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	48.975
Altri	9.636
Totale	58.611

Descrizione	Altre	Totale
Interessi fornitori	7.892	7.892
Interessi medio credito	48.975	48.975
Interessi su finanziamenti	1.744	1.744
Totale	58.611	58.611

Altri proventi finanziari

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	115.058	115.058
Altri proventi	641.725	641.725

Descrizione	Altre	Totale
Totale	756.783	756.783

Si evidenzia che i proventi finanziari includono una somma di euro 518.491 relativi ad interessi per ritardato pagamento sui canoni scaduti, applicati come prescritto dall'art. 30 c.1 della L.R. 2/2019. Nel 2024 tale provento aveva un ammontare significativamente superiore e pari ad euro 1.064.642. 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 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
346.601	557.561	(210.960)

Imposte	Saldo al 31/12/2025	Saldo al 31/12/2024	Variazioni
Imposte correnti:	229.691	474.384	(244.693)
IRES	136.406	350.017	(213.611)
IRAP	91.797	121.309	(29.512)
IRES anni precedenti	1.488	3.058	(1.570)
Imposte differite (anticipate)	116.910	83.177	33.733
IRES	116.910	83.177	33.733
Totale	346.601	557.561	(210.960)

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	479.045	
Onere fiscale teorico (%)	12	57.485
Variazioni in aumento:	0	
Accantonamento al Fondo Svalutazione Crediti per canoni e servizi accessori	1.897.922	
Fondo oneri servizi a rimborso	196.245	
Costi non di competenza – Art 109 c. 4 TUIR	83.891	
Ammortamento indeducibile	55.286	
Perdite su crediti indeducibili- Art 101 e 106 c. 3 TUIR	26.089	
Accantonamento al Fondo rischi	24.614	
Accantonamento al Produttività Cda	17.088	
Altre imposte - sanzioni	13.921	
Accantonamento Produttività dipendenti	9.899	
Spese telefoniche indeducibili	3.722	
Spese di rappresentanza	2.693	
Compenso amministratori (Variazione tra competenza e cassa)	(795)	
Totale	2.330.575	
Variazioni in diminuzione:		
Utilizzo Fondo Svalutazione Crediti	1.224.111	
Interessi attivi di mora	154.951	
Utilizzo Fondo oneri servizi a rimborso	117.334	
Utilizzo Accantonamento al Fondo rischi - TFR	36.396	
Utilizzo accantonamento Produttività Cda	17.184	
Deduzione forfettaria 10% Irap	14.317	
Inail (esclusione art. 11 Dlgs 446/97 modif DL 72/2022)	11.771	
Utilizzo accantonamento Produttività dipendenti	9.554	
Spese di rappresentanza	2.693	
Totale	1.588.311	
Imponibile fiscale ai fini IRES	1.221.309	
IRES corrente per l'esercizio - 24% ridotta del 50%		146.557
Detrazioni lavori risparmio energetico/Sismico		(10.151)
IRES netta		136.406

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)	4.840.939	
Variazioni in aumento:		
Ripresa fiscale perdite su crediti	1.529.197	
Imu	198.377	
Fondo oneri servizi a rimborso	196.245	
Ammortamento indeducibile	55.286	
Accantonamento Produttività Cda	17.088	

Descrizione	Valore	Imposte
Altre imposte - sanzioni	13.921	
Inail (esclusione art. 11 Dlgs 446/97 modif DL 72/2022)	11.771	
Compenso amministratori (Variazione tra competenza e cassa)	(795)	
Totale	2.021.090	
Variazioni in diminuzione:		
Ulteriore deduzione costo personale Tempo Indeterminato	2.933.048	
Utilizzo Fondo Svalutazione Crediti	1.428.917	
Utilizzo Fondo oneri servizi a rimborso	117.334	
Produttività Cda	17.184	
Premio Inail	11.771	
Totale	4.508.254	
Imponibile fiscale ai fini Irap	2.353.775	
IRAP corrente per l'esercizio – 3,90%		91.797

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 2025.

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 31/12/2025 Ammontare delle differenze temporanee IRES	esercizio 31/12 /2025 Effetto fiscale IRES	esercizio 31/12/2025 Ammontare delle differenze temporanee IRES	esercizio 31/12 /2025 Effetto fiscale IRES
Aliquota fiscale	12		12	
Accantonamento F.do oneri condominiali dell'anno per alloggi sfitti	196.245	23.549	185.384	22.246
Accantonamento al Fondo rischi	20.168	3.380	71.670	8.600
Accantonamento Fondo Produttività Cda	17.088	2.051	17.184	2.062
Accantonamento Fondo produttività dipendenti	9.899	1.189	9.554	1.146
Utilizzo Fondo produttività dipendenti	(9.554)	(1.146)	(26.692)	(3.203)
Utilizzo Fondo Produttività Cda	(17.184)	(2.062)	(17.184)	(2.062)
Utilizzo Fondo rischi TFR	(36.396)	(4.368)	36.396	4.368
Utilizzo Fondo oneri condominiali dell'anno 2022 per alloggi sfitti	(117.334)	(14.080)	0	0
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2016-2023	(793.637)	(95.840)	(238.574)	(29.426)
Totale		87.327		3.731
Interessi 2025 non incassati	360.699	43.284	764.392	91.727
Interessi 2016 - 2024 incassati anno 2025	(117.827)	(13.702)	(39.893)	(4.818)
Totale		29.582		86.909

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	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Dirigenti	2	2	0
Quadri	3	3	0
Impiegati	48	48	0
Operai	0	0	0
Altri	0	0	0
Totale	53	53	0

Il contratto nazionale di lavoro applicato è il "Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per i dipendenti delle aziende, società ed enti pubblici economici aderenti a Federcasa 2022-2024" del 5 novembre 2024 ed è valido per il triennio 2022-2024. E' attualmente in corso il rinnovo per il triennio 2025-2027.

Il personale in servizio al 31/12/2025 ammonta a n. 57 unità.

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	60.994	40.957

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

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	8.679

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. Le operazioni di maggiore rilevanza attengono ai trasferimenti effettuati dalle stesse Amministrazioni finalizzati all'effettuazione di lavori di manutenzione straordinaria sugli alloggi di E.R.P.

Tuttavia, è opportuno ricordare che Casalpi 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 del Piano d'Impresa 2026-2028, avvenuto il 28 gennaio 2026. 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. Si rileva che nella stessa seduta è stato approvato il Budget 2026.

Si menzionano altresì tre sentenze assunte dalla Corte Suprema di Cassazione a Sezioni Unite Civili, pubblicate in data 9/05/2026, riguardanti contenziosi analoghi a quelli tra la CIPAG ed i geometri-dipendenti di Casalp. Da tali sentenze emerge un mutato orientamento giurisprudenziale rispetto alle precedenti ordinanze di Cassazione (Sezione Lavoro) assunte sul tema. Tale circostanza può impattare positivamente sul nascente contenzioso tra Casalp ed i propri geometri dipendenti che ha per oggetto, appunto, l'individuazione del soggetto obbligato a farsi carico della pretesa contributiva di CIPAG.

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

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

Come sotto specificate, nel corso dell'anno 2025, con:

nota ID 246965 del 07.07.2025

il Settore Politiche Abitative e PNTT/PNC, della Regione Toscana, Direzione Urbanistica e Sostenibilità con Decreto Dirigenziale n. 8270 del 16/05/2019 avente ad oggetto: “Misure straordinarie urgenti e sperimentali integrative delle azioni previste dal programma di Edilizia Residenziale Pubblica 2003/2005 “Misura C” – Impegno a saldo del contributo spettante in c/capitale a Casa Livorno e Provincia S.p.A. per un intervento di n. 7 alloggi nel Comune di Piombino (LI)” con impegno e liquidazione ha erogato alla Società la somma di euro 73.414,11;

nota pt 47731 del 04.12.2025

il Settore Politiche Abitative e PNTT/PNC, della Regione Toscana, Direzione Urbanistica e Sostenibilità, con Decreto Dirigenziale n. 25170 del 21/11/2025, avente ad oggetto: “DGR 1468/2025 - Contributo straordinario ai soggetti gestori di edilizia residenziale pubblica per sostenere le spese tecniche propedeutiche all'adesione da parte della Regione al piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) Missione 7 I 17 RePower – Recupero del contributo erogato al soggetto gestore Casa Spa e rimodulazione del contributo assegnato con decreto dirigenziale n. 20869 del 30.09.2025”, con impegno e liquidazione ha erogato alla Società la somma di euro 35.640,00.

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 31/12/2025	Euro	132.444
5% a riserva legale	Euro	6.622

Risultato d'esercizio al 31/12/2025	Euro	132.444
a riserva straordinaria	Euro	125.822

La presente nota integrativa è redatta secondo quanto previsto dal Codice civile e dai principi contabili. Per ottemperare agli obblighi di pubblicazione nel Registro delle Imprese, una volta approvata, sarà convertita in formato XBRL; pertanto potrebbero essere poste in essere alcune variazioni formali necessarie per rendere tale nota compatibile con il formato per il deposito.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Presidente del Consiglio di amministrazione
Arch. Marcello Canovaro