

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2020

CASA LIVORNO E PROVINCIA - S.P.A.

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: LIVORNO LI VIALE IPPOLITO NIEVO
59/61

Codice fiscale: 01461610493

Forma giuridica: SOCIETA' PER AZIONI

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	44
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE	53
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE	75
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI	80
Capitolo 6 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO ALLEGATO 2)	83
Capitolo 7 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO)	87
Capitolo 8 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO ALLEGATO 1)	120

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Bilancio di esercizio al 31-12-2020

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

v.2.11.3

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Stato patrimoniale

	31-12-2020	31-12-2019
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	17.902	9.646
Totale immobilizzazioni immateriali	17.902	9.646
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	20.838.392	21.721.071
3) attrezzature industriali e commerciali	19.173	31.552
4) altri beni	80.117	65.348
5) immobilizzazioni in corso e acconti	895.235	895.235
Totale immobilizzazioni materiali	21.832.917	22.713.206
III - Immobilizzazioni finanziarie		
2) crediti		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	55.697	55.697
Totale crediti verso altri	55.697	55.697
Totale crediti	55.697	55.697
Totale immobilizzazioni finanziarie	55.697	55.697
Totale immobilizzazioni (B)	21.906.516	22.778.549
C) Attivo circolante		
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	24.530.895	22.532.367
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.794.280	2.301.865
Totale crediti verso clienti	26.325.175	24.834.232
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	183.041	87.097
esigibili oltre l'esercizio successivo	2.245	18.697
Totale crediti tributari	185.286	105.794
5-ter) imposte anticipate	787.766	730.420
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.132.968	11.983.408
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.054.895	955.746
Totale crediti verso altri	14.187.863	12.939.154
Totale crediti	41.486.090	38.609.600
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	3.004.126	3.104.605
Totale disponibilità liquide	3.004.126	3.104.605
Totale attivo circolante (C)	44.490.216	41.714.205
D) Ratei e risconti	24.851	144.425
Totale attivo	66.421.583	64.637.179
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	6.000.000	6.000.000
IV - Riserva legale	82.648	75.885
VI - Altre riserve, distintamente indicate		

v.2.11.3

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Riserva straordinaria	1.453.506	1.325.010
Varie altre riserve	9.127.302 ⁽¹⁾	9.236.199
Totale altre riserve	10.580.808	10.561.209
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	312.815	135.259
Totale patrimonio netto	16.976.271	16.772.353
B) Fondi per rischi e oneri		
2) per imposte, anche differite	21.962	8.057
4) altri	1.533.542	1.617.769
Totale fondi per rischi ed oneri	1.555.504	1.625.826
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.331.671	1.247.582
D) Debiti		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	178.850	177.056
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.531.447	1.705.121
Totale debiti verso banche	1.710.297	1.882.177
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	3.985.799	3.411.046
Totale debiti verso fornitori	3.985.799	3.411.046
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	93.050	12.836
Totale debiti tributari	93.050	12.836
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	155.573	246.777
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	155.573	246.777
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	18.646.668	19.320.675
esigibili oltre l'esercizio successivo	21.915.285	20.066.442
Totale altri debiti	40.561.953	39.387.117
Totale debiti	46.506.672	44.939.953
E) Ratei e risconti	51.465	51.465
Totale passivo	66.421.583	64.637.179

(1)

Varie altre riserve	31/12/2020	31/12/2019
Riserva da conferimento	1.816.502	1.816.502
Riserva da rivalutazione	7.271.820	7.379.220
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	3
Altre .. .	38.980	40.475

v.2.11.3

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Conto economico

	31-12-2020	31-12-2019
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	13.556.963	12.315.309
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	92.353	175.165
altri	898.534	810.545
Totale altri ricavi e proventi	990.887	985.710
Totale valore della produzione	14.547.850	13.301.019
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	14.135	24.176
7) per servizi	6.776.089	6.420.280
8) per godimento di beni di terzi	275.968	321.772
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.808.724	1.728.737
b) oneri sociali	574.247	568.631
c) trattamento di fine rapporto	128.454	126.131
e) altri costi	86.116	50.086
Totale costi per il personale	2.597.541	2.473.585
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	5.241	15.111
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	797.222	793.174
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.679.038	1.502.609
Totale ammortamenti e svalutazioni	2.481.501	2.310.894
12) accantonamenti per rischi	-	329.419
14) oneri diversi di gestione	2.039.856	1.332.071
Totale costi della produzione	14.185.090	13.212.197
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	362.760	88.822
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	222.632	326.713
Totale proventi diversi dai precedenti	222.632	326.713
Totale altri proventi finanziari	222.632	326.713
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	144.047	116.671
Totale interessi e altri oneri finanziari	144.047	116.671
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	78.585	210.042
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	441.345	298.864
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	171.972	341.085
imposte differite e anticipate	(43.442)	(177.480)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	128.530	163.605
21) Utile (perdita) dell'esercizio	312.815	135.259

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2020	31-12-2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	312.815	135.259
Imposte sul reddito	128.530	163.605
Interessi passivi/(attivi)	(78.585)	(210.042)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(143.236)	-
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	219.524	88.822
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	156.776	95.176
Ammortamenti delle immobilizzazioni	802.463	808.285
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(13.904)	(4.650)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	945.335	898.811
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.103.259	987.633
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(1.490.943)	(658.044)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	574.753	(974.111)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	119.574	(16.258)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-	51.465
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(103.524)	839.722
Totale variazioni del capitale circolante netto	(900.140)	(757.226)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	203.119	230.407
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	78.585	210.042
(Imposte sul reddito pagate)	(232.803)	(328.035)
(Utilizzo dei fondi)	(143.010)	176.583
Totale altre rettifiche	(297.627)	58.590
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(32.508)	288.997
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(36.358)	(179.594)
Disinvestimenti	262.661	82.656
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(71.789)	(64.441)
Disinvestimenti	58.292	58.292
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	212.806	(103.087)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	1.794	8.920
(Rimborso finanziamenti)	(173.674)	(190.732)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(108.897)	412.927
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(280.777)	231.115
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(100.479)	417.025
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.104.605	2.687.581

v.2.11.3

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.104.605	2.687.581
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.004.126	3.104.605
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.004.126	3.104.605

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2020

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile (o perdita) d'esercizio pari a Euro 312.815.

Per l'approvazione del presente bilancio si è fatto ricorso al maggior termine di 180 gg previsto dall'articolo 106 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 (in Gazzetta Ufficiale - Serie generale - Edizione Straordinaria n. 70 del 17 marzo 2020), coordinato con la legge di conversione 24 aprile 2020, n. 27 denominata «Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19. Proroga dei termini per l'adozione di decreti legislativi.» E ulterioriormante prorogato con il milleproroghe (DL 183/2020).

Attività svolte

La vostra Società, come ben sapete, svolge la propria attività, a norma dello statuto, nel settore dell'amministrazione, gestione e realizzazione del patrimonio ERP conferito dai comuni stessi.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

I fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio sono i seguenti:

Successivamente alla prima ondata pandemica è stata presa ogni misura necessaria, per riprendere l'apertura dell'attività di ricevimento del pubblico seppur con tutte le indicazioni previste dalla normativa e comprese nel protocollo redatto ed aggiornato ogni volta che si è reso necessario. La società ha inoltre deciso di iniziare uno screening di massa del proprio personale, su base volontaria, con periodicità mensile tramite gli strumenti di analisi che l'evoluzione scientifica metteva a disposizione.

Viste le agevolazioni fiscali introdotte dal legislatore per l'effettuazione di lavori di manutenzione straordinaria rivolti al miglioramento dell'efficienza energetica e sismica degli edifici, la società ha intrapreso un percorso per effettuare tali interventi su buona parte del patrimonio comunale. A fine 2020 è stata pubblicata una manifestazione di interessi per l'individuazione di operatori economici che affiancassero Casalp nella gestione degli interventi tramite lo strumento del Partenariato pubblico Privato. Il percorso è proseguito nel 2021 con l'individuazione di 4 operatori economici interessati.

A fine 2020 è stato completato l'importante passaggio alle nuove procedure informatiche basate su piattaforme web. Tale processo, che inizialmente ha scontato molte criticità, permetterà l'interoperabilità delle banche dati con evidenti benefici in termini di tempistiche e costi di lavorazione. Le nuove procedure necessitano ancora di un periodo di tempo affinché possano essere messe a punto e quindi produrre effetti positivi.

Nel mese di dicembre il Comune di Livorno, sulla scorta dei parametri individuati per le annualità dal 2015 al 2017, ha riconosciuto la morosità sociale anche per gli anni 2018 e 2019. Tale riconoscimento economico, pari a oltre 1 milione di euro (come vedremo in seguito) è effettuato in compensazione sul canone concessorio.

In merito ai possibili impatti negativi dell'emergenza sanitaria sulle dinamiche aziendali possiamo affermare che non sono state riscontrate rilevanti criticità tali da necessitare modifiche a livello organizzativo, amministrativo e contabile. Esclusivamente a mero titolo informativo la Società ha valutato la possibilità, introdotta dal legislatore con il D.L. n. 104/2020, di rivalutare i beni d'impresa e le partecipazioni, nonché la sospensione dell'ammortamento dei beni strumentali, ma non ha ritenuto opportuno applicarli per vari motivi. I beni strumentali sono costituiti per la maggior parte da immobili già soggetti ad un processo di rivalutazione per effetto della legge speciale 2008 ed in cui valore attuale è valutato congruo a quello di mercato. Il complesso dei beni strumentali non ha subito alcun sotto-utilizzo rispetto agli anni precedenti tale da motivare una sospensione degli ammortamenti ed inoltre, la società ha conseguito un utile positivo superiore rispetto alla media degli anni passati.

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2020 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

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

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

Principi di redazione

(Rif. art. 2423, C.c. 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.

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

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

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

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

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

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

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

Cambiamenti di principi contabili

La Società non ha cambiato nessun principio contabile, rispetto all'anno precedente.

Problematiche di comparabilità e di adattamento

Non essendo stati modificati i principi contabili adottati per la redazione del presente Bilancio, non è stato necessario determinare gli effetti che si sarebbero avuti nel bilancio dell'esercizio precedente.

Criteria 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

Le migliorie su beni di terzi sono ammortizzate con aliquote dipendenti dalla durata del contratto.

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	25%
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 derivanti da canoni di locazione di alloggi ERP, maturati nell'esercizio 2020, 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. Nella rilevazione iniziale dei crediti con il criterio del costo ammortizzato il fattore temporale viene rispettato confrontando il tasso di interesse effettivo con i tassi di interesse di mercato. Come tasso di interesse di mercato, si è preso a riferimento il tasso creditori attivo, applicato al 31/12 dalla Banca che effettua il servizio di Tesoreria, ammontante all'0,15%. Qualora il tasso di interesse effettivo sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, quest'ultimo viene utilizzato per attualizzare i flussi finanziari futuri derivanti dal credito al fine di determinare il suo valore iniziale di iscrizione. A seguito dell'incasso straordinario di €. 1.037.259 derivante dal riconoscimento della morosità sociale maturata nelle annualità 2015-2016-2017-2018-2019 effettuato dal Comune di Livorno, si è ritenuto di rimodulare l'attualizzazione, effettuando un'interpolazione lineare sulle percentuali di recupero della morosità degli anni interessati dal riconoscimento, in modo da neutralizzare l'effetto altalenante generato dall'improvviso incasso straordinario.

Alla chiusura dell'esercizio, il valore dei crediti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo. Nel bilancio chiuso al 31/12/2019 si è altresì proceduto al ricalcolo dei flussi

finanziari relativi ai canoni degli anni 2016, 2017 e 2018.

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

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

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

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Debiti

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio precedentemente 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.

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

Anche per l'anno 2020, si è proceduto ad applicare il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale, nella rilevazione iniziale avvenuta nell'anno 2016 del debito relativo al mutuo contratto con la Banca CRV. Stesso criterio è stato applicato per la rilevazione, avvenuta nell'anno 2017, del debito relativo al mutuo contratto con la Banca BCC di Castagneto Carducci. In entrambi i casi, si è considerato il tasso di interesse applicato, in linea con il tasso di interesse effettivo, e si sono attualizzate 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.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

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 state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate fino al 31 dicembre 2006 a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005.

Il fondo TFR Tesoreria INPS, nato dal 01 gennaio 2007, viene comunque incrementato delle somme versate nell'anno presso il fondo tesoreria INPS. Tale operazione si compensa nei crediti verso Enti Previdenziali. Detta registrazione, non obbligatoria, viene effettuata per esporre più chiaramente il credito dell'Azienda per TFR verso l'istituto INPS, che dovrà essere recuperato al momento dell'uscita dall'Azienda di un dipendente.

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

L'Ires differita e anticipata è calcolata sulle differenze temporanee tra i valori delle attività e delle passività determinati secondo criteri civilistici e i corrispondenti valori fiscali esclusivamente con riferimento alla società.

L'Irap corrente, differita e anticipata è determinata esclusivamente con riferimento alla società.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritte per le quote di competenza dell'esercizio.

Criteri di rettifica

Non sono stati applicati criteri di rettifica

Altre informazioni

La Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

In seguito a tale introduzione normativa, che ha iniziato ad incidere in particolare sull'assetto organizzativo, amministrativo e contabile fin dal mese di marzo 2019 con la modifica dell'art 2086 del codice civile, la società ha implementato una serie di controlli e procedure al fine di intercettare con tempestività (ancor prima che si verifichi) una possibile crisi d'impresa.

In sintesi, la nuova norma prevede tutta una serie di indicatori che sia l'imprenditore che (se esistenti) gli organi di controllo devono monitorare costantemente al fine di attivarsi tempestivamente per evitare che la crisi, appena all'inizio, sfoci nell'insolvenza.

Il Consiglio nazionale dei dottori commercialisti ed esperti contabili ha elaborato recentissimamente cinque indici specifici per ogni settore, che devono essere approvati con decreto del Ministero dello Sviluppo economico. Il cruscotto degli indicatori, che non potrà prescindere dagli indici previsti dalla legge, dovrà comprendere anche eventuali altre spie di malfunzionamento specifiche della realtà aziendale.

La procedura prevede l'analisi per steps successivi che partendo dalla consistenza del patrimonio netto studia gli elementi più sensibili dell'azienda e incrementa la sua portata qualora gli indici rilevati nei vari steps non rilevassero l'assenza di una ragionevole presunzione dello stato di crisi.

Tale controllo, effettuato a consuntivo e rappresentato nella Relazione sul Governo Societario, riveste maggiore pregnanza con il controllo preventivo sul budget trimestrale. In ottemperanza a quanto concordato con il Collegio Sindacale, nel 2020 è stato attivato il previsto controllo trimestrale, il quale non ha evidenziato, ad oggi, alcun indice di pericolosità soprattutto in merito alla continuità aziendale.

Oltre a ciò, si dà nota che prosegue il controllo settimanale sui saldi delle giacenze bancarie: anch'esso non ha evidenziato alcun problema di liquidità.

Anche il sistema di studio periodico degli incassi, effettuato con scadenze fissate a 15 giorni, 30 giorni e 45 giorni dalla data di emissione di ogni bolletta, non ha rilevato criticità, continua la rilevazione per consentire alla governance di rilevare tempestivamente un eventuale variazione degli incassi che possa portare ad una possibile crisi di liquidità ed attivarsi per l'attuazione di strumenti per il superamento della stessa.

Nota integrativa, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
17.902	9.646	8.256

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	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio						
Costo	82.911	1.002.310	326.139	7.285	98.250	1.516.895
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	82.911	1.002.310	316.493	7.285	48.250	1.457.249
Svalutazioni	-	-	-	-	50.000	50.000
Valore di bilancio	-	-	9.646	-	-	9.646
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	-	-	32.828	-	38.961	71.789
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	24.572	-	33.720	58.292
Ammortamento dell'esercizio	-	-	-	-	5.241	5.241
Totale variazioni	-	-	8.256	-	-	8.256
Valore di fine esercizio						
Costo	82.911	1.002.310	339.637	7.285	98.250	1.530.393
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	82.911	1.002.310	321.735	7.285	48.250	1.462.491
Svalutazioni	-	-	-	-	50.000	50.000
Valore di bilancio	-	-	17.902	-	-	17.902

Composizione delle voci costi di impianto e ampliamento, costi di sviluppo

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 3, C.c.)

Si indica qui di seguito la composizione delle voci costi di impianto e ampliamento e di nonché le ragioni della loro iscrizione.

I costi storici iscritti al 31/12/2019 si riferiscono per €. 1.002.310 al costo sostenuto per il Progetto Atlante, che consiste nella rilevazione fisica delle planimetrie degli alloggi ERP e nella creazione e popolamento del Programma Atlante e del relativo Database. Per €. 50.000 al compenso spettante all'Università di Pisa per la valutazione del rischio sismico, per €. 326.139 a Software ed applicativo Neatteam, per €. 7.285 al logo Casalp, per €. 48.250 al costo per la rivalutazione del patrimonio avvenuta nel 2008.

Costi di impianto e ampliamento

I costi di impianto e ampliamento sono iscritti in virtù del rapporto causa-effetto tra i costi in questione e i benefici che dagli stessi ci si attende. Nella voce sono ricompresi per €. 82.910 relativo alle spese sostenute per la costituzione della Società.

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 in Località Livorno. Per quest'ultimo intervento, nel corso del 2019, la Regione Toscana ha accreditato ulteriori €. 211.443,84.

Per la contabilizzazione di tali contributi è stato scelto il metodo di imputazione a Conto Economico del contributo, gradatamente sulla vita utile del cespite al quale si riferisce. Ne consegue che la riscontazione del contributo inizierà non appena il cespite entrerà in funzione. Si segnala che essendo entrambi gli immobili entrati a reddito, è stata eseguita la prevista imputazione a Conto Economico, nella voce A5, della quota annua del contributo ricevuto nel 2013.

Nel corso dell'anno 2019 è stato registrato il contributo relativo ai lavori di manutenzione finanziati con la così detta "Misura A". Nel conto economico della Società sono stati rilevati per pari importo i costi sostenuti ed il relativo contributo.

Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
21.832.917	22.713.206	(880.289)

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	28.910.534	49.516	345.795	895.235	30.201.080
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.189.463	17.964	280.447	-	7.487.874
Valore di bilancio	21.721.071	31.552	65.348	895.235	22.713.206
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	1.219.622	(12.379)	65.630	-	1.272.873
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	1.342.187	-	13.753	-	1.355.940
Ammortamento dell'esercizio	760.114	-	37.108	-	797.222
Totale variazioni	(882.679)	(12.379)	14.769	-	(3.426.035)
Valore di fine esercizio					
Costo	28.698.780	49.897	384.912	895.235	30.028.824
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	7.860.388	30.724	304.795	-	8.195.907
Valore di bilancio	20.838.392	19.173	80.117	895.235	21.832.917

Sulla base di una puntuale applicazione del principio contabile OIC 16, abbiamo provveduto nell'esercizio chiuso al 31/12/2020 a scorporare la quota parte di costo riferita alle aree di sedime degli stessi.

Ove non disponibile, il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfetario di stima che consente la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

L'intero ammontare degli ammortamenti iscritti fino ad oggi in bilancio è stato imputato al valore del solo fabbricato, in quanto unico cespite soggetto ad ammortamento.

Si è proceduto ad ammortizzare con aliquota pari all'1% le spese sostenute per la realizzazione dei parcheggi siti in Livorno Via Machiavelli e in Portoferraio, Via Leoncini

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Saldo al 31/12/2019 895.235

Saldo al 31/12/2020 895.235

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 le seguenti immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2020 sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

Come già evidenziato nelle premesse di questa nota integrativa, le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate in base a 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. Le immobilizzazioni materiali sono state rivalutate 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.

Come richiesto dal principio contabile OIC 16 l'importo della rivalutazione al lordo degli ammortamenti risulta pari a 7.379.220, l'importo netto è pari a 5.611.428 euro.

Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
55.697	55.697	

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso altri	55.697	55.697	55.697
Totale crediti immobilizzati	55.697	55.697	55.697

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti.

Descrizione	31/12/2019	Acquisizioni	Rivalutazioni	Riclassifiche	Cessioni	Svalutazioni	31/12/2020
Imprese controllate							
Imprese collegate							
Imprese controllanti							

v.2.11.3

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Descrizione	31/12/2019	Acquisizioni	Rivalutazioni	Riclassifiche	Cessioni	Svalutazioni	31/12/2020
Imprese sottoposte al controllo delle controllanti							
Altri	55.697						55.697
Arrotondamento							
Totale	55.697						55.697

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2020 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	55.697	55.697
Totale	55.697	55.697

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

	Valore contabile
Crediti verso altri	55.697

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Altri crediti	55.697
Totale	55.697

Attivo circolante

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
41.486.090	38.609.600	2.876.490

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	24.834.232	1.490.943	26.325.175	24.530.895	1.794.280
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	105.794	79.492	185.286	183.041	2.245
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	730.420	57.346	787.766		
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	12.939.154	1.248.709	14.187.863	13.132.968	1.054.895

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	38.609.600	2.876.490	41.486.090	37.846.904	2.851.420

I crediti derivanti da canoni di locazione di alloggi ERP, maturati nell'esercizio 2020, 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. Nella rilevazione iniziale dei crediti con il criterio del costo ammortizzato il fattore temporale viene rispettato confrontando il tasso di interesse effettivo con i tassi di interesse di mercato. Come tasso di interesse di mercato, si è preso a riferimento il tasso creditori attivo, applicato al 31/12 dalla Banca che effettua il servizio di Tesoreria, ammontante all'0,15%. Qualora il tasso di interesse effettivo sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, quest'ultimo viene utilizzato per attualizzare i flussi finanziari futuri derivanti dal credito al fine di determinare il suo valore iniziale di iscrizione. A seguito dell'incasso straordinario di €. 1.037.259 derivante dal riconoscimento della morosità sociale maturata nelle annualità 2015-2016-2017-2018-2019 effettuato dal Comune di Livorno, si è ritenuto di rimodulare l'attualizzazione, effettuando un'interpolazione lineare sulle percentuali di recupero della morosità degli anni interessati dal riconoscimento, in modo da neutralizzare l'effetto altalenante generato dall'improvviso incasso straordinario.

Alla chiusura dell'esercizio, il valore dei crediti valutati al costo ammortizzato è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri scontati al tasso di interesse effettivo. Nel bilancio al 31/12/2020 si è altresì proceduto al ricalcolo dei flussi finanziari relativi ai canoni degli anni 2016, 2017, 2018 e 2019.

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

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

I crediti di ammontare rilevante al 31/12/2020 sono così costituiti:

Crediti per canoni di locazione al netto fondo svalutazione	15.713.340
Crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari entro 12 mesi	600.000
Crediti per servizi a rimborso	3.870.537
Fatture da emettere	4.347.018
Crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari oltre 12 mesi	1.794.280

Totale 26.325.175

Si fa presente che il totale dei crediti per canoni di locazione è stato ridotto di 1.037.260 per effetto del riconoscimento, da parte del comune di Livorno, della morosità sociale per le emissioni afferenti alle annualità comprese tra il 2015 e il 2019 sulla base di un criterio, condiviso con il comune, che prende in considerazione quei nuclei familiari con reddito pari a zero e nessuna possidenza di beni. Tale riconoscimento è dettagliato anche nelle parti che seguono della nota integrativa.

Dello stesso importo è stata la rettifica apportata al fondo svalutazione crediti considerando quindi la liberazione integrale per quei crediti che, negli anni, erano stati valutati inesigibili e per questo motivo interamente accantonati. Tale rettifica ha prodotto una sopravvenienza attiva di cui si dà ampio dettaglio nella parte relativa al conto economico.

La Voce 5 bis) Per Crediti tributari, ammontante ad €. 183.041, è ricompreso il credito al 31/12/2020 di €. 140.479 a derivante dal maggior versamento effettuato in c/acconti per imposta IRES. Il calcolo dei versamenti dovuti a titolo di acconto è stato fatto utilizzando il metodo storico.

Questa voce ricomprende anche il credito d'imposta di €. 5.623,18 riconosciuto per le spese sostenute nel corso dell'anno 2020 per la "sanificazione" dei locali aziendali ed il credito di €. 2.175 riconosciuto per gli investimenti e beni strumentali ai sensi del DL 34/2019.

Le imposte dell'esercizio ammontano rispettivamente ad €. 107.369 per Ires ed €. 106.478 per Irap, mentre gli acconti versati nell'anno ammontano ad €. 246.864 in c/Ires ed €. 62.812,80 in c/Irap. Come previsto dal DL 34/2020, il 1° acconto Irap non è stato versato, ma è stato contabilizzato, complessivamente gli acconti da portare in deduzione sull'imposta Irap dell'esercizio ammontano ad €. 104.688. Le ritenute in c/acconti subite sugli interessi attivi sui c/c e sulle riscossioni di compenso soggetti a ritenuta ammontano complessivamente ad €. 983,90.

La Voce 5 ter) Imposte anticipate riposta il saldo della gestione delle Imposte anticipate registrate nell'anno 2020 e nel precedente esercizio. Si rimanda in calce alla nota integrativa per ulteriori dettagli.

I crediti verso altri, al 31/12/2020, ammontanti ad €. 14.187.864, principalmente sono costituiti da:

v.2.11.3

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Anticipazioni diverse	4.739.466
Agenzia per l'affitto	725.149
Altri crediti verso condomini (da conguagliare con rate versate in acconto)	2.638.641
Conti Correnti Condominiali	256.268
Crediti v/tesoreria Inps	1.003.569
Crediti v/dipendenti < 12 mesi	5.382
Crediti vari	4.757.284
Totale	14.125.759

Sui crediti di ammontare rilevante pari complessivamente a Euro 2.519.631, il tasso di interesse effettivo applicato è pari al 0,15%, tali crediti risultano avere le seguenti scadenze:

CREDITI ANNO 2020 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento rimodulato per interpolazione					
ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2020	2.519.630,96	0,00150			
2021	2.506.201,39	671.090,97	672.097,61	1.006,64	
2022	1.835.110,42	485.442,99	486.900,41	1.457,42	
2023	1.349.667,42	184.366,30	185.197,19	830,89	
2024	1.165.301,12	299.899,77	301.703,22	1.803,45	
2025	865.401,35	299.450,59	301.703,22	2.252,63	
2026	565.950,76	177.806,58	179.412,85	1.606,27	
2027	388.144,19	138.529,18	139.990,29	1.461,12	
2028	249.615,01	249.615,01	252.626,16	3.011,15	
			2.519.630,96	13.429,57	0,53%
Tasso creditori al 31/12/2020 c.c.bancario tesoreria 0,15%					

Si è proceduto altresì a calcolare i flussi finanziari del 2020 relativi ai canoni degli anni 2019, 2018, 2017 e 2016, individuando la quota incassata nel 2019 relativa ai canoni dei due anni, rimodulando al tempo stesso i flussi finanziari individuati in sede di redazione dei rispettivi bilanci, come da prospetto allegato:

CREDITI ANNO 2019 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento rimodulato per interpolazione					
ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2020	2.114.316,32	0,00150			
2021	2.097.780,47	- 272.258,22	- 272.666,61	- 408,39	
2022	2.370.038,69	534.738,39	536.343,81	1.605,42	
2023	1.835.300,30	203.088,19	204.003,46	915,27	

v.2.11.3

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

CREDITI ANNO 2019 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento rimodulato per interpolazione					
2024	1.632.212,11	330.353,76	332.340,35	1.986,59	
2025	1.301.858,34	329.858,98	332.340,35	2.481,38	
2026	971.999,37	195.862,34	197.631,73	1.769,38	
2027	776.137,02	348.165,42	351.837,65	3.672,23	
2027	427.971,60	427.971,60	432.485,58	4.513,97	
			2.114.316,32	16.535,85	0,78%
Tasso creditori al 31/12/2019 c.c. bancario tesoreria 0,15%					

CREDITI ANNO 2018 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento rimodulato per interpolazione					
ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2018	2.113.116,11	0,01500			
2021	1.969.574,14	749.323,48	783.551,36	34.227,88	
2022	1.220.250,66	321.533,61	341.264,05	19.730,44	
2023	898.717,05	316.781,88	341.264,05	24.482,17	
2024	581.935,17	185.595,69	202.938,36	17.342,67	
2025	396.339,48	142.674,46	158.346,52	15.672,06	
2026	253.665,02	253.665,02	285.751,77	32.086,74	
			2.113.116,11	143.541,97	6,79%
Tasso creditori al 31/12/2018 c.c. bancario tesoreria 1,5%					

CREDITI ANNO 2017 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento rimodulato per interpolazione					
ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2017	719.719,80	0,02000			
2021	624.721,94	- 208.657,10	- 225.857,16	- 17.200,06	
2022	833.379,04	295.731,42	326.511,38	30.779,96	
2023	537.647,63	172.413,35	194.165,43	21.752,09	
2024	365.234,28	131.890,98	151.501,28	19.610,30	
2025	233.343,30	233.343,30	273.398,86	40.055,57	
			719.719,80	94.997,86	13,20%
Tasso creditori applicato in sede di bilancio 2017 (iscrizione del credito)					

v.2.11.3

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

CREDITI ANNO 2016 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento storico					
ANNO	MOROSITA' RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2016	1.126.665,49	0,01100			
2021	1.053.164,32	292.325,64	308.761,18	16.435,54	
2021	760.838,67	185.367,17	195.789,14	10.421,97	
2022	575.471,50	182.725,48	195.121,92	12.396,43	
2023	392.746,02	141.023,78	152.247,59	11.223,81	
2024	251.722,24	251.722,24	274.745,66	23.023,41	
			1.126.665,49	73.501,17	6,52%
Tasso creditori applicato in sede di bilancio 2016 (iscrizione del credito)					

Nel corso dell'esercizio 2020 sono stati cancellati crediti per canoni di locazione e servizi a rimborso per un importo pari ad €. 82.684,66 e si è proceduto all'utilizzo dell'apposito fondo Svalutazione Crediti.
 Per i canoni maturati nell'anno 2020, si è invece provveduto ad effettuare un accantonamento per l'importo di € 1.679.038 corrispondente al 10,03% dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione compresi i servizi a rimborso, maturati nel 2020.
 A Dicembre 2020, con apposita Determina n. 8345/20 il Comune di Livorno ha impegnato e liquidato, con compensazione sul debito per Canone Concessorio, la somma di €. 1.037.260 in conto riconoscimento morosità sociali per le annualità 2015-2016-2017-2018 e 2019; conseguentemente, è stata fatta la rettifica del fondo svalutazione accantonato in quanto i crediti coperti dal versamento del Comune di Livorno si riferiscono a nuclei familiari definiti "Morosi Sociali", ossia tra i più svantaggiati, con reddito convenzionale inferiore ad €. 8.000 e privi di beni patrimoniali o automezzi.
 La percentuale di accantonamento al Fondo Svalutazione crediti è stata individuata attraverso l'analisi storica dei pagamenti dei canoni scaduti. E' stato valutato un arco temporale di 9 anni e la percentuale di crediti ancora da incassare, rappresenta la percentuale prudenziale di svalutazione del credito.

MOROSITA' al 31/12/2020					
ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12 /2020	%
fino al 2011				8.088.027,74	
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	1.638.444,70	10,03%
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	1.786.851,32	11,60%
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	1.946.408,33	12,47%
2015	14.941.258,17	3.734.279,82	24,99%	1.789.370,52	11,98%
2016	17.499.723,36	4.577.322,51	26,16%	2.573.126,56	14,70%
2017	17.413.940,27	4.012.841,45	23,04%	2.466.338,01	14,16%
2018	18.200.749,54	5.532.184,76	30,40%	3.938.651,29	21,64%
2019	17.724.818,69	4.889.563,44	27,59%	3.540.277,98	19,97%
2020	16.090.838,40			4.133.542,05	25,69%

v.2.11.3

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

MOROSITA' al 31/12/2020					
					31.901.038,51

La tabella sopra riportata esprime, per ogni anno indicato, l'importo della morosità maturata al 31/12 dell'anno di riferimento e la percentuale residua di canoni insoliti al 31/12/2020.

Con riferimento all'anno 2019, ad esempio, al 31/12/2019 l'incidenza dei canoni insoliti sul monte canoni emesso nell'anno si era attestata al 27,59%, tale rapporto, al 31/12/2020, si è ridotto al 19,97%.

Partendo dal valore iscritto in:

C) Il 1) Crediti vs/clienti		€.	24.530.895	composto da:
Crediti da canoni		€.	31.503.810	
Crediti per servizi a rimb		€.	3.870.537	
Crediti per rate amm.to inferiore 12 mesi	€.	600.000		
Fatture da emettere		€.	4.347.018	
Al netto F.do Svalutazione		- €.	15.790.470	

Vanno neutralizzati i valori che non sono ricompresi nella tabella di cui sopra, come ad esempio il f.do svalutazione crediti, le fatture da emettere, i crediti per rate ammortamento non di competenza dell'ERP, ecc:

Crediti da canoni		€.	31.503.810
Applicazione OIC 15 ai crediti	€.	342.005	
Svalutazioni contabili	€.	450.141	
Crediti maturati ma non in tabella	€.	-333.717	
Morosità quote ammortamento non ERP	€.	-167.346	
Canoni Provincia non ERP	€.	106.145	

In linea con lo spirito che ha portato all'adozione del D.Lgs. 139/2015 ed alla modifica dei principi contabili nazionali, che prevedono la prevalenza della sostanza sulla forma, si è ritenuto di modificare, a partire dal presente Bilancio, l'esposizione dei crediti al 31/12, rimodulando il prospetto sopra esposto ricalcolandolo, applicando in maniera letterale quanto disposto dall'art. 30 comma 1 della Lg. 96/96 che considera "scaduti" i crediti non riscossi "dopo trenta giorni dalla scadenza del termine prescritto per il pagamento". Di seguito, si rappresentano i crediti per canoni di locazione e l'incidenza della morosità anno per anno di competenza considerando i canoni emessi e scaduti alla data del 31/12/2020:

MOROSITA' al 31/12/2020 (EMISSIONI FINO A NOVEMBRE 2020)					
ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12/2020	%
fino al 2011				8.088.027,74	
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	1.638.444,70	10,03%
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	1.786.851,32	11,60%
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	1.946.408,33	12,47%
2015	14.941.258,17	3.734.279,82	24,99%	1.789.370,52	11,98%
2016	17.499.723,36	4.577.322,51	26,16%	2.573.126,56	14,70%
2017	17.413.940,27	4.012.841,45	23,04%	2.466.338,01	14,16%
2018	18.200.749,54	5.532.184,76	30,40%	3.938.651,29	21,64%
2019	17.724.818,69	4.889.563,44	27,59%	3.540.277,98	19,97%
2020	14.753.710,21			3.282.510,32	22,25%
				31.050.006,78	

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	26.325.175	26.325.175
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	185.286	185.286
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	787.766	787.766
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	14.187.863	14.187.863
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	41.486.090	41.486.090

L'adeguamento del valore nominale dei crediti è stato ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 Codice civile	F.do svalutazione ex art. 106 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2019		15.231.377	15.231.377
Utilizzo nell'esercizio		1.119.944	1.119.944
Accantonamento esercizio		1.679.038	1.679.038
Saldo al 31/12/2020		15.790.471	15.790.471

Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
3.004.126	3.104.605	(100.479)

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	3.104.605	(100.479)	3.004.126
Totale disponibilità liquide	3.104.605	(100.479)	3.004.126

Il saldo le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. Si ritiene utile rappresentare che € 1.454.858 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

Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
24.851	144.425	(119.574)

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.

Anche per tali poste, i criteri adottati nella valutazione e nella conversione dei valori espressi in moneta estera sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2020, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	144.425	(119.574)	24.851
Totale ratei e risconti attivi	144.425	(119.574)	24.851

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
16.976.271	16.772.353	203.918

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	75.885	6.763		82.648
Altre riserve				
Riserva straordinaria	1.325.010	128.496		1.453.506
Varie altre riserve	9.236.199	(108.897)		9.127.302
Totale altre riserve	10.561.209	19.599		10.580.808
Utile (perdita) dell'esercizio	135.259	177.556	312.815	312.815
Totale patrimonio netto	16.772.353	203.918	312.815	16.976.271

Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva da conferimento	1.816.502
Riserva da rivalutazione	7.271.820
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1
Altre	38.980
Totale	9.127.302

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 da sovrapprezzo delle azioni	-	A,B,C,D
Riserve di rivalutazione	-	A,B
Riserva legale	82.648	A,B
Riserve statutarie	-	A,B,C,D
Altre riserve		

v.2.11.3

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Riserva straordinaria	1.453.506	A,B,C,D
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	A,B,C,D
Riserva azioni o quote della società controllante	-	A,B,C,D
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	A,B,C,D
Versamenti in conto aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	A,B,C,D
Versamenti in conto capitale	-	A,B,C,D
Versamenti a copertura perdite	-	A,B,C,D
Riserva da riduzione capitale sociale	-	A,B,C,D
Riserva avanzo di fusione	-	A,B,C,D
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	A,B,C,D
Riserva da conguaglio utili in corso	-	A,B,C,D
Varie altre riserve	9.127.302	
Totale altre riserve	10.580.808	
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	A,B,C,D
Utili portati a nuovo	-	A,B,C,D
Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	A,B,C,D
Totale	16.663.456	

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	1.816.502	A,B,C,D
Riserva da rivalutazione	7.271.820	A,B,C,D
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	A,B,C,D
Altre ..	38.980	A,B,C,D
	-	A,B,C,D
Totale	9.127.302	

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:

v.2.11.3

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

	Capitale sociale	Riserva legale	Riserva...	Risultato d'esercizio	Totale
All'inizio dell'esercizio precedente					
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni	6.000.000	75.885	10.561.210	135.259	16.772.354
Altre variazioni					
incrementi					
decrementi					
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio precedente				135.259	
Alla chiusura dell'esercizio precedente	6.000.000	75.885	10.561.209	135.259	16.772.353
Destinazione del risultato dell'esercizio					
attribuzione dividendi					
altre destinazioni		6.763	19.599	177.556	203.918
Altre variazioni					
incrementi					
decrementi					
riclassifiche					
Risultato dell'esercizio corrente				312.815	
Alla chiusura dell'esercizio corrente	6.000.000	82.648	10.580.808	312.815	16.976.271

Si forniscono le seguenti informazioni complementari in merito alle riserve di rivalutazione:

Riserva da rivalutazione 7.379.220 Rivalutazione monetaria

Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.555.504	1.625.826	(70.322)

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	8.057	1.617.769	1.625.826
Variazioni nell'esercizio			
Totale variazioni	13.905	(84.227)	(70.322)
Valore di fine esercizio	21.962	1.533.542	1.555.504

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

La voce "Altri fondi", al 31/12/2020, pari a Euro 1.533.542, risulta così composta: Euro 502.228 è relativa all'accantonamento per la copertura del rischio di diminuzione dei ricavi maturati e derivanti dal ricalcolo dei canoni sanzionatori applicati all'utenza che non avendo presentato le prescritte dichiarazioni reddituali ai fini del puntuale calcolo del canone di locazione vede applicarsi il canone sanzionatorio (LRT 2/2019).

Nel 2020 la Società ha utilizzato per €. 91.786 il fondo rischi ed oneri, iscritto con la costituzione della Società, a copertura di potenziali cause per interventi finanziati di nuove costruzioni e rischio dipendenti (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.c.), per il pagamento della prima rata (versata con riserva di ripetizione) delle contribuzioni minori a carico dei dipendenti Casalp e relative alla causa in corso Casalp-Inps.

Nel 2020 la Società utilizzato per il pagamento delle spettanze dell'anno 2019 gli appositi fondi accantonati nell'anno 2019 e parallelamente ha provveduto ad incrementare i due fondi ad hoc, ripresi fiscalmente e riconducibili al fondo incentivante dell'anno 2020 non erogato, rispettivamente per €. 13.982,42 per dipendenti e per €. 17.344 relativo alla quota dell'annualità 2020 del premio incentivante spettante alla Consiglio di Amministrazione. Per tutti i fondi accantonati e/o utilizzati nell'anno è stato effettuato il calcolo delle imposte anticipate che si rimanda in calce alla presente relazione. Secondo il principio di derivazione rafforzata, gli accantonamenti sono stati inseriti nel Conto economico nelle rispettive voci, B9 per il personale dipendente ed il Direttore Generale e B7 per gli incentivi tecnici ed il premio incentivante del Presidente del CdA.

Nel 2020 si è provveduto a registrare le Imposte differite relative alla tassazione fiscale degli interessi attivi per ritardato pagamento secondo quanto disposto dall'art 107 del TUIR in quanto la quota di competenza dell'anno 2020 incassata nell'anno è stata inferiore alla quota "richiesta" ed emessa a carico degli assegnatari.

Essendo comunque complessivamente gli incassi per interessi attivi (sia maturati nel 2020 che per gli anni precedenti), inferiori all'emesso, si è proceduto ad effettuare una variazione in diminuzione nel calcolo delle imposte.

Si è proceduto all'utilizzo di una piccola parte del fondo imposte differite per gli incassi relativi agli interessi attivi degli anni 2019 e 2018 un importo totale di €. 739,95.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
1.331.671	1.247.582	84.089

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.247.582
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	156.776
Utilizzo nell'esercizio	72.768
Totale variazioni	84.089
Valore di fine esercizio	1.331.671

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2019 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate fino al 31 dicembre 2006 a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005.

Il fondo TFR Tesoreria INPS, nato dal 01 gennaio 2007, viene comunque incrementato delle somme versate nell'anno presso il fondo tesoreria INPS. Tale operazione si compensa nei crediti verso Enti Previdenziali. Detta registrazione, non obbligatoria, viene effettuata per esporre più chiaramente il credito dell'Azienda per TFR verso l'istituto INPS, che dovrà essere recuperato al momento dell'uscita dall'Azienda di un dipendente.

I decrementi sono relativi alla liquidazione di quote TFR a seguito della richiesta di anticipo presentata da un dipendente e all'erogazione della quota spettante a n. 2 dipendente, cessati nel corso del 2020.

Debiti

v.2.11.3

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
46.506.672	44.939.953	1.566.719

Variazioni e scadenza dei debiti

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso banche	1.882.177	(171.880)	1.710.297	178.850	1.531.447
Debiti verso fornitori	3.411.046	574.753	3.985.799	3.985.799	-
Debiti tributari	12.836	80.214	93.050	93.050	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	246.777	(91.204)	155.573	155.573	-
Altri debiti	39.387.117	1.174.836	40.561.953	18.646.668	21.915.285
Totale debiti	44.939.953	1.566.719	46.506.672	23.059.940	23.446.732

I debiti più rilevanti al 31/12/2020 risultano così costituiti:

Descrizione	Importo	Debito	V/banche per mutuo	1.531.447
Debiti v/fornitori	2.454.470			
Fatture da ricevere			1.531.329	
Debiti verso Erario		93.050		
Debiti v/Enti per sp. personale			155.573	
Regione Toscana Cessioni Lg. 560/93			895.383	
Lavori di Manutenzione straordinaria (rate in acconto)				2.505.254
Comuni per canone concessorio				6.753.149
Debiti diversi	5.237.508			
Regione Toscana Gestione Ordinaria 1% Monte Canonici				572.202
Acc.to art 29 comma 1 lett c) LRT 2/19 (eccedenza canonici)	610.850			
Accantonamento al Fondo ex. Art 32 bis Lg. 96/96 0,50%	195.143			
Rimb. Assicurazioni per cause Nuove costruzioni in attesa collaud	682.337			
Debiti v/inquilini	839.493			
Debiti verso amministratori	113.736			
Agenzia per l'Affitto (comprende Fondo di garanzia e Cauzioni)				241.613
Regione Toscana 0,50% Valore Locativo	8.790.235			
Debiti verso assegnatari e cessionari Lg. 560/93			433.712	
Debiti di finanziamento	10.344.071			
Depositi cauzionali	1.245.844			
Depositi e ritenute di garanzie da imprese				369.663

I debiti sono quindi iscritti al valore nominale.

Il debito per obbligazioni corrisponde all'ammontare totale del debito residuo in linea capitale al 31/12/2020, secondo il piano di ammortamento. Il saldo del debito verso banche al 31/12/2020, pari a euro 1.531.447, comprensivo dei mutui passivi, esprime l'effettivo debito per capitale, interessi ed oneri accessori maturati ed esigibili. 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. Per i debiti con scadenza superiore a 12 mesi, il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto questi debiti rappresentano per la Società una mera partita di giro che trova la sua compensazione nei crediti a lungo termine, in quanto si riferiscono a rate di ammortamento di cessioni rateali derivanti da alienazione di alloggi in proprietà Comunale, i cui effetti quindi non si rilevano nel bilancio della Società. 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. I debiti Vs. fornitori sono iscritti al valore nominale opportunamente rettificato in occasione di rettifiche di fatturazione e comprendono l'importo di €. 1.531.329 per fatture da ricevere principalmente relative a prestazioni di manutenzione ordinaria e pronto intervento.

Il debito di finanziamento pari ad €. 10.344.071 è comprensivo di €. 2.394.280 relative alle rate di ammortamento da emettere che si compensa nella voce dei Crediti nell'Attivo. La parte restante rappresenta le somme accreditate a favore della Società e vincolate a specifici finanziamenti di Nuove Costruzioni o Manutenzioni Straordinarie.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, da iscriverne nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte), mentre le imposte anticipate, sono iscritte tra i crediti per imposte anticipate. Nella voce debiti tributari è iscritto il debito Iva relativo al mese di dicembre 2020 ed in via residuale sono quindi indicate le trattenute per ritenute di acconto operate nei confronti di fornitori, non ancora versate perché non divenute esigibili. L'anno 2020 si chiude con la rilevazione delle imposte di competenza dell'anno e lo storno degli acconti versati. Per imposta Ires, la Società vanta un credito di €. 140.479, iscritto nei crediti tributari, l'imposta di competenza dell'anno ad €. 107.369. Per imposta Irap, la Società dovrà pagare un saldo di €. 1.790, l'imposta di competenza del 2020 ammonta ad €. 106.478. Nel corso del 2020, sono stati effettuati versamenti in c/acconti €. 62.812,80, l'ammontare complessivo degli acconti portati in detrazione ammonta ad €. 104.688, infatti, grazie al D.L 34/2019, che ha reso non dovuto il primo acconto, iscritto in bilancio come pagato per un importo pari ad €. 41.875,20 (il calcolo è stato effettuato utilizzando il metodo storico). La voce altri debiti, suddivisa a seconda della scadenza degli stessi, comprende principalmente: le somme dovute ai Comuni della Provincia per il canone concessorio pari a €. 6.753.149, le somme versate dagli assegnatari e cessionari in attesa di contratto riguardanti le cessioni degli alloggi ai sensi della Lg. 560/93, per €. 433.712; le somme dovute alla Regione relativamente alla Gestione Speciale per gli accantonamenti ex art. 25 della Lg. 513/77 tra cui lo 0,50% del valore locativo degli alloggi pari a € 8.790.235, di cui € 3.373.586 quale debito maturato dalla ex Ater al 31/03/2004, le somme ricavate dalla cessione degli alloggi ai sensi della L.560/93 per € 895.383. I debiti verso i comuni per canone concessorio sono influenzati dalla significativa riduzione di euro 1.037.260 derivante dal riconoscimento per il comune di Livorno della morosità sociale. Tale riconoscimento è effettuato sul canone concessorio che la società deve al comune di Livorno sulla base del Contratto di Servizio vigente per gli anni riconosciuti. Si fa notare, che nel corso del 2020, la Società ha proseguito l'abbattimento significativo di quest'ultimo debito, che si attestava ad €. 6.025.983 al 01/01/2018. Nella suddetta voce altri debiti è incluso anche la somma dovuta alla Regione Toscana ex L.R. 96/96 per la Gestione Ordinaria pari a €. 1.182.052, che comprende sia l'accantonamento determinato sulla base dell'3% (€. 572.202) che l'accantonamento dell'eccedenza dei canoni (€. 610.850). E' presente inoltre l'accantonamento dello 0,50% ai sensi dell'art 32 bis ammontante ad €. 195.720. I fondi sociali, sono stati istituiti per integrare il canone di locazione di alloggio privato a favore di coloro che, pur avendo i requisiti per l'accesso ad un alloggio di ERP ed essendo nelle apposite graduatorie, non hanno potuto accedervi per mancanza di alloggi, e per coprire la morosità sui servizi accessori agli alloggi ERP

Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2020 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
Debiti verso banche	1.710.297	1.710.297
Debiti verso fornitori	3.985.799	3.985.799
Debiti tributari	93.050	93.050
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	155.573	155.573
Altri debiti	40.561.953	40.561.953
Debiti	46.506.672	46.506.672

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.):

v.2.11.3

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso banche	1.710.297	1.710.297	-	1.710.297
Debiti verso fornitori	-	-	3.985.799	3.985.799
Debiti tributari	-	-	93.050	93.050
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	155.573	155.573
Altri debiti	-	-	40.561.953	40.561.953
Totale debiti	1.710.297	1.710.297	44.796.375	46.506.672

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

Le garanzie sono le seguenti:

Mutuo fondiario immobile di Via Galilei n. 11 in Livorno per €750.000;

Mutuo fondiario immobile di Via Landi n. 30 in Piombino per €398.000;

Mutuo fondiario immobile di Via Valico a Pisa in Collesalveti e Via Fratelli Bandiera in Livorno per complessivi €2.500.000

Ratei e risconti passivi

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
51.465	51.465	

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	51.465	51.465
Totale ratei e risconti passivi	51.465	51.465

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

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	51.465
	51.465

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio prudenziale della competenza temporale. Non sussistono, al 31/12/2020, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
14.547.850	13.301.019	1.246.831

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	13.556.963	12.315.309	1.241.654
Variazioni rimanenze prodotti			
Variazioni lavori in corso su ordinazione			
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni			
Altri ricavi e proventi	990.887	985.710	5.177
Totale	14.547.850	13.301.019	1.246.831

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla gestione.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti: canoni di locazione su alloggi di ERP di competenza dell'esercizio 2020 per €. 11.213.543, al netto della valutazione a costo ammortizzato dei crediti maturati nell'anno 2020 per €. 13.430, sono qua ricompresi i proventi straordinari derivanti dalla sopravvenienza attiva di €. 1.037.260 registrata a seguito del riconoscimento della "morosità Sociale" da parte del Comune di Livorno (Determina n. 8345/20 – annualità canoni 2015-2016-2017-2018 e 2019) come effetto contabile della rettifica operata al fondo svalutazione crediti per la liberazione integrale di quei crediti che, negli anni, erano stati valutati inesigibili e quindi interamente accantonati; canoni relativi ai fondi commerciali di proprietà della società per €. 734.681, canoni per alloggi di proprietà €. 186.256, i canoni degli alloggi a canone concordato dell'Agenzia per l'Affitto €. 197.913, i compensi per amministrazione degli stabili per €. 293.234, i corrispettivi tecnici €. 871.155; affitti delle aree €. 59.734, oltre €. 445 per la produzione di energia elettrica.

I contributi in conto esercizio per €. 27.404 si riferiscono alla quota parte di competenza dell'anno 2020, del contributo in c/capitale ricevuto dalla Regione Toscana nel 2013, relativo all'intervento di Nuova Costruzione di 13 alloggi in Località Livorno e dei n. 7 alloggi in località Piombino, considerato che gli immobili sono entrambi a reddito. Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 la società ottenne 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 in Località Livorno. Per la contabilizzazione di tali contributi è stato scelto il metodo di imputazione a Conto Economico del contributo, gradatamente sulla vita utile del cespite al quale si riferisce. Ne consegue che la riscossione del contributo inizierà non appena il cespite entrerà in funzione. Si segnala che al 31/12/2013, i sopraccitati immobili non erano entrati a reddito. L'altra parte dei contributi, ammontante ad €. 64.949, si riferisce per €. 57.151 alla registrazione del finanziamento denominato "Misura A", che compensa per intero il costo iscritto per pari importo nella voce B7, mentre per €. 7.798, fa riferimento per €.5.623 al credito d'imposta riconosciuto per le spese di sanificazione sostenute nel corso del 2020, e per €. 2.175 al credito di imposta per investimenti e beni strumentali (i crediti sono correttamente iscritti tra i crediti tributari).

Sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti o comunque vantaggi economici di qualunque genere			
	(Rif. L. 127/2017)		

v.2.11.3

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti o comunque vantaggi economici di qualunque genere					
Di seguito si elencano sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere di importo complessivo superiore ad €. 10.000 ricevuti da pubbliche amministrazioni e/o da società direttamente o indirettamente controllate dalle stesse. Per la contabilizzazione di tali somme si rimanda all'apposita sezione del presente documento					
Soggetto Ricevente		Soggetto Erogante		Somma	
Denom	C F	Denominazione	C F	Importo	Causale
Casalp Spa	01461610493	Regione Toscana	01386030488	57.151,00	Man. alloggi Fin.to Misura A
Casalp Spa	01461610493	Com. Portoferraio		22.901,00	Manutenzione alloggi
Casalp Spa	01461610493	Com. Capoliveri		11.636,00	Manutenzione alloggi

Le altre voci più rilevanti della voce ricavi delle vendite e delle prestazioni, si riferiscono per:

- €. 456.363 al recupero per lavori di miglioria e danni;
- €. 39.932 al recupero spese amministrative per gestione servizi assegnatari ERP;
- €. 70.818 al recupero delle spese legali sugli assegnatari morosi e relative a procedure di recupero coattivo del credito;
- €. 82.685 per svalutazione crediti;
- €. 54.897 da recuperi e rimborsi diversi;
- €. 5.132 per rimborso da assicurazione;
- €. 20.759 per rimborso spese Agenzia per Affitto;
- €. 34.537 per contributo da comuni per lavori di manutenzione alloggi.

Nel corso dell'anno 2020, anche grazie all'obiettivo Speciale inserito nel Piano degli obiettivi 2019, sono state analizzate diverse posizioni di utenti debitori, per i quali la società ha ritenuto di svalutare il credito, utilizzando l'apposito Fondo svalutazione crediti per €. 82.685.

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

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

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Altre	13.556.963
Totale	13.556.963

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	13.556.963
Totale	13.556.963

La società ha iscritti ricavi di entità o incidenza eccezionale pari a Euro { }. Per maggior dettaglio si rinvia alla specifica tabella riportata nel prosieguo della presente nota integrativa.

Costi della produzione

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
14.185.090	13.212.197	972.893

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	14.135	24.176	(10.041)
Servizi	6.776.089	6.420.280	355.809
Godimento di beni di terzi	275.968	321.772	(45.804)
Salari e stipendi	1.808.724	1.728.737	79.987
Oneri sociali	574.247	568.631	5.616
Trattamento di fine rapporto	128.454	126.131	2.323
Trattamento quiescenza e simili			
Altri costi del personale	86.116	50.086	36.030
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	5.241	15.111	(9.870)
Ammortamento immobilizzazioni materiali	797.222	793.174	4.048
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
Svalutazioni crediti attivo circolante	1.679.038	1.502.609	176.429
Variazione rimanenze materie prime			
Accantonamento per rischi		329.419	(329.419)
Altri accantonamenti			
Oneri diversi di gestione	2.039.856	1.332.071	707.785
Totale	14.185.090	13.212.197	972.893

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci e Costi per servizi

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Nelle spese per servizi, ammontanti a €. 6.776.089, le voci più rilevanti riguardano:

Rimborsi a piè di lista al personale	9.445	
Compensi agli amministratori		52.910
Compensi ai sindaci		38.480
Ricerca, addestramento e formazione	20.336	
Spese per automezzi		22.973
Servizi amministrativi		7.606
Manutenzione macchine d'ufficio	176.801	
Spese legali e consulenze		70.099
Spese telefoniche		18.269
Spese postali e di affrancatura		18.050
Spese di rappresentanza		823
Spese di amministrazione stabili	842.809	
Spese manutenzione stabili		3.384.561
Spese per interventi edilizi		220.017
Canone concessorio		1.892.815
Trasferte amm.re e corso		96

Per il principio di derivazione rafforzata, i Fondi accantonati relativo agli incentivi tecnici ed al premio incentivante spettante al Presidente del CdA sono stati inseriti nelle rispettive Voce di B7. Nella voce Spese per interventi edilizi

sono state appostate le somme relative all'iva sulle spese generali del compenso spettante a Casalp in qualità di stazione appaltante non riconosciuta dalla Regione Toscana come a carico del finanziamento e quindi sostenuta a carico del Conto Economico della Società.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i passaggi di categoria, scatti di anzianità, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi.

La voce, pari a €2.597.541, comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi il fondo miglioramento efficienza servizi, straordinari, contributi e accantonamenti di legge e l'accantonamento effettuato nel 2020 per la produttività dei dipendenti non erogata nel 2020, qua inserito in rispetto del principio di derivazione rafforzata, secondo il quale, prevalendo la sostanza sulla forma, gli accantonamenti, se riconducibili ad una precisa posta di bilancio, devono essere qua rappresentati.

Il peso degli oneri sociali dipende dal notevole carico dei contributi INPS: a tal proposito la Società ha instaurato nell'ottobre 2006, un contenzioso con l'Istituto di previdenza ritenendo che tali contributi non siano interamente dovuti. Ad ottobre 2011 il Tribunale di Livorno, sezione lavoro, si è espresso con sentenza favorevole a Casalp, condannando l'Inps alla restituzione di quanto versato in eccesso.

L'Inps ha quindi proposto ricorso in appello, ma anche in questo caso il giudice ha confermato la sentenza di primo grado favorevole a Casalp.

La sentenza della Corte di Cassazione emessa nel mese di febbraio 2019, uniformandosi ad altre decisioni rese in controversie analoghe, ha ribaltato la precedente della Corte di Appello accogliendo il ricorso dell'INPS con rinvio alla Corte di Appello di Firenze per la esatta determinazione dell'obbligazione contributiva. Prudenzialmente, nell'anno 2019, la Società ha ritenuto di istituire un apposito fondo a copertura della probabilità di soccombenza.

Successivamente l'Inps ha presentato ricorso in riassunzione dinanzi alla Corte di Appello di Firenze richiedendo la condanna della Casalp al pagamento di tutti i contributi per cui è in causa e la Corte di Appello ha fissato l'udienza al 05/03/2020, rinviata al 07/07/2020 e successivamente al 23/02/2021 per la decisione del contenzioso.

La sentenza della Corte di Appello di Firenze emessa nel mese di febbraio 2021 ha respinto l'impugnazione dell'INPS accogliendo le ragioni di Casalp, condannando l'Ente previdenziale:

- alla restituzione di quanto corrisposto dall'azienda a titolo di contribuzioni minori, relativamente al periodo aprile 2004-agosto 2005, oltre interessi legali dalla data dei singoli pagamenti;
- alla restituzione di quanto eventualmente corrisposto di ulteriore rispetto a quanto dovuto nonché di quanto eventualmente corrisposto, a titolo di contribuzioni minori, per il periodo da settembre 2005 alla data della pronuncia di primo grado (11.10.2011), oltre interessi dal pagamento;
- al pagamento delle spese di tutti i gradi di giudizio.

Ad oggi sono pendenti tre giudizi dinanzi alla Corte di Cassazione instaurati dalla CIPAG:

- due nei confronti del geom. Alessandro Fiorini per l'impugnazione delle sentenze della Corte di Appello di Firenze n. 121/2018 e 495/2019;
- uno nei confronti dell'ing. Matteo Bagnoli e del Geom. Diego Minuti avverso la sentenza della Corte di Appello di Firenze n. 91/2020.

Il contratto nazionale di lavoro applicato è il "Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro 2016-2018 per i dipendenti delle aziende, società ed enti pubblici economici aderenti a Federcasa" del 28 dicembre 2017 ed è valido per il triennio 2016-2018.

Il personale in servizio al 31/12/2020 ammonta a n. 52 unità. Si riporta di seguito la consistenza media dell'anno 2020 suddivisa per categoria:

	Numero medio
Dirigenti	2
Quadri	3
Impiegati	46
Operai	0
Altri dipendenti	0
Totale Dipendenti	51

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

Si è provveduto ad effettuare un accantonamento al fondo rischi su crediti per € 1.502.609. Nel corso dell'anno 2020, anche grazie all'obiettivo Speciale inserito nel Piano degli obiettivi 2020, sono state analizzate diverse posizioni di utenti debitori, per i quali la società ha ritenuto di svalutare il credito, utilizzando l'apposito Fondo svalutazione crediti per € 82.685

Accantonamento per rischi

Al 31/12/2020 si è proceduto ad accantonare Fondi Rischi per un totale di Euro 31.326 così composti:

- Euro 17.344 relativi al Fondo incentivante dell'annualità 2020 previsto per il Consiglio di amministrazione;
- Euro 13.982 relativi al Fondo incentivante Dipendenti e Dirigenti non erogato nel 2020.

Per il principio di derivazione rafforzata gli accantonamenti relativi al personale sono stati inseriti nelle rispettive voci di conto economico B9.

Oneri diversi di gestione

In tale voce gli importi più rilevanti sono riferibili a:

Imposte di bollo		15.842
IMU/ICI		201.964
Imposta di registro		335.012
IVA indetraibile		320.000
Altre imposte e tasse		103.401
Perdite su crediti		84.685
Contributi associativi		37.360
Sanzioni e oblazioni		7.171
Accantonamento Lg 2/19 3% Monte canoni	294.943	
Accantonamento art 29 c. 1 lettera c) LRT 2/19	610.850	
Rimborso canoni di locazione		29.558

Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
78.585	210.042	(131.457)

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Variazioni
Da partecipazione			
Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni			
Da titoli iscritti nell'attivo circolante			
Proventi diversi dai precedenti	222.632	326.713	(104.081)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(144.047)	(116.671)	(27.376)
Utili (perdite) su cambi			
Totale	78.585	210.042	(131.457)

v.2.11.3

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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	104.768
Altri	39.280
Totale	144.047

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi bancari						
Interessi fornitori					23	23
Interessi medio credito					59.260	59.260
Sconti o oneri finanziari					45.508	45.508
Interessi su finanziamenti						
Ammortamento disaggio di emissione obbligazioni						
Altri oneri su operazioni finanziarie					39.257	39.257
Accantonamento al fondo rischi su cambi						
Arrotondamento					(1)	(1)
Totale					144.047	144.047

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllate	Collegate	Controllanti	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	Altre	Totale
Interessi su obbligazioni						
Interessi su titoli						
Interessi bancari e postali					3.784	3.784
Interessi su finanziamenti						
Interessi su crediti commerciali						
Altri proventi					218.848	218.848
Arrotondamento						
Totale					222.632	222.632

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

v.2.11.3

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
128.530	163.605	(35.075)

Imposte	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
Imposte correnti:	171.972	341.085	(169.113)
IRES	107.369	246.864	(139.495)
IRAP	64.603	94.221	(29.618)
Imposte sostitutive			
Imposte relative a esercizi precedenti			
Imposte differite (anticipate)	(43.442)	(177.480)	134.038
IRES	(43.443)	(177.480)	134.037
IRAP			
Proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale			
Totale	128.530	163.605	(35.075)

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio. 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 partole "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 aumentata al 4,82%.

Nel seguito si espone la riconciliazione tra l'onere teorico risultante dal bilancio e l'onere fiscale teorico

Riconciliazione tra onere fiscale da bilancio e onere fiscale teorico (IRES)

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	441.345	
Ridotte delle imposte degli esercizi precedenti	0	
Variazioni in aumento:		
Gestione automezzi	18.379	
f.do svalutazione crediti	1.519.809	
f.do Incentivo Cda	17.344	
Sanzioni	7.171	
Imu	100.982	
Telefoniche	3.654	
F.do produttività dipendenti	13.982	
Compenso amm.ri	4.160	
Variazioni in diminuzione:		
Utilizzo fondo svalutazione crediti	43.808	
Ace	3.524	
Sopravvenienza attiva cr. Imposta investimenti veni strumentali	2.175	
Sopravvenienza attiva per riconoscimento morosità sociale	1.037.260	
Sopravvenienza attiva per sanificazione DL 34/2020	5.623	
Super ammortamento	9.005	

v.2.11.3

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Deduzione forfettaria 10% Irap	6.281	
Sopravvenienza attiva 1° acconto Irap	41.875	
Deduzione Irap su Ires	3.367	
Interessi di mora	79.169	
Imponibile fiscale	894.738	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio 24% ridotta del 50%		107.369

Determinazione dell'imponibile IRAP

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione	4.639.339	
Variazioni in aumento:		
Compenso amm.ri	4.160	
f.do Incentivo Cda	17.344	
Imu	100.982	
Variazioni in diminuzione:		
Premio Inail	7.928	
Deduzione forfettaria personale dipendente	386.794	
Ulteriore deduzione per personale a Tempo Indeterminato	1.688.814	
Sopravvenienze straordinarie non tassabili (Credito sanificazione e beni strumentali)	7.798	
Deduzione per oneri contributivi	461.412	
Imponibile fiscale	2.209.080	
Imposte correnti sul reddito dell'esercizio 4,82%		104.478

IL D.L. 34 del 2020 (c.d. decreto rilancio) emanato in seguito all'emergenza epidemiologica da Covid-19, all'art 24, prevede che non sia dovuto il primo acconto, iscritto in bilancio come pagato per un importo pari ad €. 41.875,20 (il calcolo è stato effettuato utilizzando il metodo storico). L'importo è stato portato in deduzione dell'Irap dovuta per l'annualità 2020 ed è stato iscritto tra le sopravvenienze, riclassificato poi, come previsto dal criterio di derivazione rafforzata nel conto imposta IRAP con segno opposto.

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

Fiscalità differita / anticipata

Le imposte anticipate sono state rilevate in quanto esiste la ragionevole certezza dell'esistenza, negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee, a fronte delle quali sono state iscritte le imposte anticipate, di un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

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

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

v.2.11.3

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

	esercizio 31 /12/2020	esercizio 31/12 /2020	esercizio 31 /12/2020	esercizio 31/12 /2020	esercizio 31 /12/2019	esercizio 31/12 /2019	esercizio 31 /12/2019	esercizio 31/12 /2019
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRAP	Effetto fiscale IRAP
Imposte anticipate:								
Aliquota fiscale	12				12			
f.do svalutazione crediti	1.519.809	182.377			1.349.332	161.920		
f.do Incentivo Cda	11.360	1.363			11.200	1.344		
Utilizzo f.do rischi causa Inps	(91.786)	(11.014)			329.419	39.530		
F.do produttività	13.982	1.678			12.409	1.489		
Utilizzo F.do produttività Dipendenti	(12.409)	(1.489)			(8.689)	(1.043)		
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione anno 2016	(238.447)	(32.786)			(4.367)	(524)		
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione anno 2017	(221.904)	(26.628)			(3.653)	(438)		
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione anno 2018	(180.815)	(21.698)						
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione anno 2019	(281.754)	(33.810)			(22.402)	(2.688)		
Imposte differite:								
Interessi non incassati		14.644				4.857		
Interessi anno 2016 incassati 2020						(84)		
Interessi anno 2017 incassati 2020						(40)		
Interessi anno 2018 incassati 2020		(96)				(83)		
Interessi anno 2019 incassati 2020		(644)						
	31/12/2020	31/12 /2020	31/12/2020	31/12 /2020	31/12/2019	31/12 /2019	31/12/2019	31/12 /2019

Informativa sulle perdite fiscali

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

Nota integrativa, altre informazioni

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	53.006	38.480

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:

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.)

La società non ha strumenti finanziari derivati.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

La società non ha impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Informazioni sui patrimoni e i finanziamenti destinati ad uno specifico affare

La società non ha patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

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

La società non ha posto in essere operazioni con parti correlate.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

La sentenza della Corte di Appello di Firenze emessa nel mese di febbraio 2021 ha respinto l'impugnazione dell'INPS accogliendo le ragioni di Casalp, condannando l'Ente previdenziale:

- alla restituzione di quanto corrisposto dall'azienda a titolo di contribuzioni minori, relativamente al periodo aprile 2004-agosto 2005, oltre interessi legali dalla data dei singoli pagamenti;
- alla restituzione di quanto eventualmente corrisposto di ulteriore rispetto a quanto dovuto nonché di quanto eventualmente corrisposto, a titolo di contribuzioni minori, per il periodo da settembre 2005 alla data della pronuncia di primo grado (11.10.2011), oltre interessi dal pagamento;
- al pagamento delle spese di tutti i gradi di giudizio.

Tale sentenza, sarebbe in grado di proporre solamente effetti positivi sul bilancio: il relativo accantonamento potrebbe essere svincolato o destinato ad altro.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

Ai sensi di legge si evidenziano le informazioni di cui all'articolo 2427, primo comma, n. 22 quinquies e sexies), C.c..

Informazioni relative agli strumenti finanziari derivati ex art. 2427-bis del Codice Civile

La società non ha strumenti finanziari derivati.

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 contribuiti, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere da pubbliche amministrazioni, come già descritti nella sezione del valore della produzione.

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 31/12/2020	Euro	312.815
5% a riserva legale	Euro	15.641
a riserva straordinaria	Euro	297.174
a dividendo	Euro	

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
Marcello Canovaro

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il sottoscritto Marcello Canovaro ai sensi dell'art. 47 del d.p.r. n. 445/2000, dichiara che il documento informatico in formato xbrl contenente lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e la nota integrativa sono conformi ai corrispondenti documenti originali depositati presso la società'.

Data, 13/04/2021

RIUNIONE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI

Seduta del 23 Giugno 2021

L'anno duemilaventuno, il giorno ventitre del mese di Giugno, alle ore 11.35, presso la Sala di Consiglio di Casa Livorno e Provincia S.p.a., si è riunita (in presenza ed in videoconferenza) l'Assemblea Ordinaria dei Soci di Casa Livorno e Provincia SpA convocata nei modi e nei termini statutari (nota di convocazione in atti prot. n. 35647 del 14/06/2021), per discutere e deliberare sul seguente odg.:

1. Approvazione del Bilancio di Esercizio 2020 e relativi allegati;
2. Obiettivi anno 2020 del Consiglio di Amministrazione - Valutazione grado di raggiungimento;
3. Obiettivi anno 2021 del Consiglio di Amministrazione - Approvazione proposta;
4. Varie ed eventuali

Sono presenti:

- Per Casa Livorno e Provincia S.p.A.

- Marcello Canovaro - Presidente

- Per il Collegio Sindacale:

- Michela Morelli - Presidente

- Andrea Bonuccelli - Membro

- Simone Morfini - Membro

- Per il Comitato Tecnico del Lode

- Rosalba Minerva - Membro

Assume la Presidenza a termini di statuto, il Presidente del CDA, Arch. Marcello Canovaro, il quale chiama a fungere da Segretario il Direttore Generale, Rag.

Stefano Baldanzi.

Assistono alla seduta il Dott. Andrea Raspanti (Assessore alle Politiche Sociali del Comune di Livorno), il Dott. Enrico Montagnani (Responsabile Rapporti con Società Partecipate del Comune di Livorno), l'Arch. Matteo De Luca (Dirigente Tecnico) e la Dott.ssa Katia Sireci (Responsabile Ambito Giuridico Amministrativo) per Casa Livorno e Provincia.

Il Presidente, dopo aver constatato:

- che l'assemblea, in adunanza ordinaria, è stata convocata nei modi e nei termini statutari per trattare gli argomenti all'ordine del giorno, in atti prot. n. 35647 del 14/06/2021;

- che risultano presenti i Soci:

	Nr. Azioni	Presente	Assente
- Comune di Livorno rappresentato da Andrea Raspanti in qualità di Assessore	740.600	X	
- Comune di Bibbona	5.400		X
- Comune di Campiglia M.ma	7.900		X
- Comune di Campo nell'Elba	1.100		X
- Comune di Capoliveri	4.200		X
- Comune di Capraia Isola	1.200		X
- Comune di Castagneto Carducci	6.700		X
- Comune di Cecina	30.400		X
- Comune di Collesalveti rappresentato da Mascia Vannozzi in qualità di Assessore	12.800	X	

- Comune di Marciana	400	X
- Comune di Marciana Marina	1.400	X
- Comune di Piombino	92.000	X
- Comune di Porto Azzurro	6.700	X
- Comune di Portoferraio	49.200	X
- Comune di Rio	6.000	X
- Comune di Rosignano M.mo	26.800	X
rappresentato da Ilaria Ribechini		
in qualità di Assessore		
- Comune di San Vincenzo	1.400	X
- Comune di Sassetta	1.500	X
- Comune di Suvereto	4.500	X
	Totale	780.200

dichiara

che la presente assemblea, stante l'intervento di soci che rappresentano n. 780.200 azioni su un totale di n. 1.000.200, ai sensi dell'art. 12 Statuto è regolarmente costituita. Il Presidente introduce la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno, richiamandosi integralmente ai contenuti della odierna seduta del Lode.

1) Approvazione del Bilancio di Esercizio 2020 e relativi allegati

Il Presidente introduce l'argomento, sottolineando che il bilancio consuntivo 2020 ha registrato delle criticità causate dall'annualità particolare. Ciò ha inciso sulle prestazioni funzionali della Società, in quanto soprattutto nei mesi del lockdown, in particolar modo con riferimento alle attività tecniche, si sono riscontrati dei problemi da dover gestire. Il Presidente prosegue informando che comunque la

Società si è organizzata in modo incisivo per far fronte alla situazione, attraverso anche l'introduzione dello smart working, con conseguente fornitura ai dipendenti della strumentazione informatica necessaria; nel contempo è stato proficuo il rapporto con le organizzazioni sindacali durante la gestione di questa fase e gli esiti sono stati soddisfacenti; ci sono stati dei costi aggiuntivi richiesti dall'adeguamento alla situazione, ma ammortizzati. Il Presidente passa ad illustrare sinteticamente l'andamento della gestione. Per effetto della demolizione del complesso edilizio della Chiccaia, si è ridotto il numero degli alloggi gestiti; ci sono inoltre interventi di nuova costruzione ai quali la Società sta lavorando; sono in fase di elaborazione anche i progetti per il Mercato Ortofrutticolo, per Corea e Fiorentina, oltre che è in programma l'intervento a Collesalveti. Tali interventi sono essenziali per il proseguimento dei Piani di Ristrutturazione Urbana. Il 18/06 è stato approvato il progetto della Chiccaia. Il Presidente auspica di arrivare quanto prima ad una concretizzazione circa gli interventi indicati. Il Presidente passa poi ad affrontare l'argomento della morosità: la Società sta portando avanti l'accentuazione delle politiche di contrasto alla morosità con l'intendimento di proseguire su questa politica anche con i Comuni Soci. Il fenomeno della morosità ha visto un lieve miglioramento e registra un trend di recupero rispetto agli anni passati. La problematica permane comunque forte. L'obiettivo della Società, continua il Presidente, è quello di evitare l'accumulo di ulteriore nuova morosità, puntando sull'adempimento circa il pagamento delle bollette mensili del canone di locazione. Relativamente al patrimonio gestito, il Presidente espone che la Società è impegnata su molteplici interventi di manutenzione straordinaria su Livorno e provincia. Le maggiori difficoltà si riscontrano relativamente all'approvazione dei lavori da parte delle assemblee condominiali: si tratta di un

aspetto che la Società sta affrontando, anche proponendo ai condomini proprietari (che spesso non votano a favore della esecuzione degli interventi) delle linee di finanziamento. La criticità comunque continua ad esistere anche se lievemente migliorata. Il Presidente prosegue nella rassegna dei maggiori aspetti societari. Il personale in organico della Società non ha visto significative variazioni in aumento. Ci sono state tuttavia alcune assunzioni che hanno parzialmente colmato esigenze tecniche ed amministrative, sempre nel rispetto dei limiti di costo previsti. La Società sta lavorando in modo molto serrato per far fronte alle esigenze che si prospettano e molti settori richiederebbero una disponibilità di personale molto più ampia. Il Presidente passa poi la parola a Guidi per l'illustrazione degli aspetti contabili del bilancio di esercizio.

Alle ore 12.20 fa ingresso nella seduta il Vice Sindaco del Comune di Sassetta, nella persona di Angelo Bigoi. Guidi avvia il suo intervento, condividendo gli elaborati di bilancio a video. La trattazione inizia dallo stato patrimoniale del quale vengono passate in rassegna sinteticamente tutte le voci che lo compongono, spiegando le principali variazioni rispetto ai valori consuntivi dell'anno 2019. Vengono segnalate come di particolare rilievo: le immobilizzazioni che hanno subito un decremento di valore di circa euro 200.000,00 per effetto della cessione al Comune degli immobili del complesso edilizio della Chiccaia; i crediti verso clienti il cui valore registra un incremento netto di circa euro 2.000.000,00 per l'effetto benefico del riconoscimento delle morosità sociali ad opera del Comune di Livorno per le annualità dal 2015 al 2019 pari a circa euro 1.038.000,00; il patrimonio netto che si è incrementato per effetto dell'utile di esercizio, anche se in misura non proporzionale a causa della riduzione delle riserve di rivalutazione; il fondo rischi ed oneri ha subito un decremento in quanto non ci sono stati

accantonamenti ed è stato inoltre utilizzato per le contribuzioni minori per versamenti a favore di Inps. Guidi espone successivamente il conto economico, facendo notare come il riconoscimento delle morosità sociali da parte del Comune di Livorno ha prodotto una riduzione del rischio su crediti, con riferimento alle annualità riconosciute (2015-2019), ciò ha comportato l'iscrizione di una sopravvenienza attiva che è andata a rettificare il fondo accantonato negli anni. Inoltre si evidenzia che gli oneri diversi sono incrementati di oltre 600.000 euro per effetto dell'accantonamento delle eccedenze ERP effettuato ai sensi dell'art. 29 della L.2/2019. Il prospetto di conto economico rappresentato riporta un utile di 312.815 euro. Per quanto riguarda infine il rendiconto finanziario, Guidi informa che i flussi derivanti dalla gestione finanziaria hanno eroso circa euro 100.000,00 delle disponibilità liquide ma che comunque l'andamento è in linea con le annualità precedenti. A conclusione dell'intervento di Guidi, il Dott. Montagnani pone alcune domande: a che cosa si riferiscono gli aumenti delle manutenzioni straordinarie; il motivo dell'aumento degli oneri diversi di gestione e da che cosa dipendono le maggiori anticipazioni ai fornitori. Guidi risponde ai quesiti posti. Con riferimento all'ultimo punto, relativo alle anticipazioni ai fornitori, viene spiegato che queste somme dipendono dal fatto che i fornitori vengono pagati direttamente dalla Società, che poi si reintegra con i finanziamenti nel momento in cui arrivano. Sulla seconda domanda, relativa all'aumento degli oneri di gestione, Guidi spiega che le risorse che il Comune di Livorno ha riconosciuto per le morosità sociali nel mese di dicembre 2020, non sono state del tutto utilizzate per la manutenzione ordinaria, in quanto il tempo a disposizione per gli interventi era molto breve. Queste eccedenze non utilizzate, sono state pertanto - come previsto dall'articolo 29 della LRT 2/2019 - accantonate presso la Regione Toscana. Nel momento in

cui la Regione ne autorizzerà l'utilizzo, sarà possibile per la Società usufruirne. Viene fornita poi risposta all'ultima domanda, relativa alla causa degli aumenti delle manutenzioni straordinarie. Guidi spiega che in realtà trattasi di manutenzione ordinaria, a carico pertanto del bilancio Casalp e quindi non sono somme che si trovano nelle immobilizzazioni. Per quanto riguarda la schede di contabilità analitica dei centri di costo, non risultano eccedenze nella gestione dell'ERP, tutto è stato correttamente utilizzato o accantonato alla Regione. Sulla Relazione del governo societario, Guidi passa ad illustrarla brevemente: una prima parte è meramente descrittiva della Società, successivamente c'è la parte dedicata alla valutazione del rischio d'impresa. I Comuni Soci vengono informati del fatto che nel 2020, su impulso del Collegio Sindacale, la Società ha attuato strumenti per monitorare le variazioni finanziarie relative all'andamento degli incassi. Ciò ha consentito di tenere maggiormente sotto controllo i flussi finanziari. Guidi conclude dicendo che non si è riscontrato alcun rischio di crisi. Il Presidente prende la parola per far presente a tutti i Comuni Soci che è necessario e fondamentale approfondire i rapporti tra la Società ed i Comuni mediante la revisione del contratto di servizio. Il Presidente auspica che ciò possa rappresentare un obiettivo per il prossimo anno. Ultimata la discussione il Presidente invita l'Assemblea ad esprimersi in merito all'approvazione del documento. L'Assemblea approva all'unanimità il documento ed i suoi allegati come da delibera in calce al presente verbale.

2) Obiettivi anno 2020 del Consiglio di Amministrazione - Valutazione grado di raggiungimento

Il Presidente invita Guidi ad illustrare l'argomento. Gli obiettivi del Consiglio di Amministrazione per l'anno 2020 erano relativi al rispetto dell'indice delle spese di

funzionamento (raggiunto al 100%); all'indice delle spese del personale (raggiunto al 100%); partecipazione al livello di raggiungimento dell'obiettivo n. 6 del Piano Obiettivi della Società "Miglioramento dei rapporti con l'Utenza" (raggiunto al 90%); partecipazione al livello di raggiungimento dell'obiettivo n. 9 del Piano Obiettivi della Società "Demolizione e ricostruzione complesso edilizio Chiccaia" (raggiunto al 100%). Il Presidente pone all'approvazione dell'Assemblea la proposta sul grado di raggiungimento degli obiettivi del Consiglio di Amministrazione per l'anno 2020. L'Assemblea approva all'unanimità.

3) Obiettivi anno 2021 del Consiglio di Amministrazione - Approvazione proposta

Il Presidente, dà nuovamente la parola a Guidi per illustrare la proposta. Guidi informa che anche per l'anno 2021 la Società propone di confermare i due obiettivi legati all'indice delle spese di funzionamento ed all'indice delle spese del personale. Inoltre viene proposta la partecipazione del Consiglio di Amministrazione agli obiettivi del Piano Obiettivi della Società, con riferimento all'obiettivo n. 1 "Più vicini all'Utente" ed al n. 2 "Superbonus 110%". Ogni obiettivo peserà il 25%. Il Presidente pone all'approvazione dell'Assemblea la proposta sugli obiettivi del Consiglio di Amministrazione per l'anno 2021. L'Assemblea approva all'unanimità.

4) Varie ed eventuali

Non essendovi altri argomenti da trattare, alle ore 12.25 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente
(Arch. Marcello Canovaro)

Il Segretario
(Rag. Stefano Baldanzi)

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Reg. Imp. 129656
Rea 129656

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2020

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2020 riporta un risultato positivo pari a Euro 312.815

CONDIZIONI OPERATIVE E DI SVILUPPO DELLA SOCIETÀ

Casalp Spa è una Società a capitale totalmente pubblico costituita nel 2004 dai 20 Comuni della Provincia di Livorno (ora 19 per effetto della fusione dei Comuni 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 in una posizione di mera gestione tecnico amministrativa, lasciando completamente agli altri Enti le funzioni di natura politico-sociale. L'esperienza maturata negli anni trascorsi, dalla emanazione della LRT 77 ad oggi, ha evidenziato che la ripartizione delle funzioni non è perfettamente in linea con le esigenze.

Sono i Soggetti Gestori che quotidianamente affiancano l'utenza "ERP", una fascia di popolazione, che per i criteri con cui è scelta, è quella che, a livello economico-sociale spesso presenta forte disagio. Nella gestione del patrimonio abitativo assegnato a questa fascia di popolazione non è possibile limitarsi ad una gestione tecnico-amministrativa come vorrebbe la legge, che demanda ogni tipo di intervento di natura socio assistenziale a soggetti diversi dal Gestore, ma è indispensabile farsi carico anche di una parte di questi aspetti.

La frammentazione delle funzioni tra i vari enti protagonisti dell'ERP crea frequentemente inefficienze nella gestione del patrimonio. A tale criticità deve aggiungersi anche quella derivante dalla esiguità delle risorse disponibili sulla quale avremo modo di soffermarci maggiormente nel prosieguo della relazione.

Le funzioni previste dalla LRT 77/98 sono affidate alla Società dai Comuni partecipanti al LODE Livornese, "in house providing", ovvero senza l'effettuazione di procedure di gara per l'individuazione del soggetto cui affidarle. L'affidamento è formalizzato attraverso un contratto di servizio stipulato con il LODE.

Il contratto attualmente in vigore è stato sottoscritto in data 28 dicembre 2015. L'urgenza del rinnovo, causata dal fatto che il precedente era scaduto oramai da un anno, non ha consentito il necessario approfondimento delle tematiche maggiormente critiche, prima fra tutte il canone concessorio. A fronte della reiterata richiesta della Società, di eliminazione del canone concessorio (ora canone di servizio), il suo importo è stato prima confermato, anche per il 2019, nella misura dell'anno precedente. Per le annualità 2020, 2021 e 2022 i Comuni hanno concesso una riduzione progressiva, annuale e cumulabile del 5% dell'importo originario. Il Comune di Livorno, come vedremo di seguito, ha acconsentito ad una parziale compensazione del pagamento del Canone con gli importi delle cd. Morosità sociali. La società è comunque impegnata ad ottenere una profonda revisione del rapporto economico con i Comuni soci in linea con l'impostazione affermata dalla LR 2/2019.

Il vigente contratto, in analogia con quanto stabilito dal precedente, ed in linea con le previsioni normative, ha confermato l'affidamento al soggetto gestore delle seguenti funzioni:

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

Il complesso ed articolato quadro normativo, che regola in maniera molto rigida tutta l'attività della Società, in quanto società "in house providing", gestore di servizio di pubblica utilità e concessionaria di patrimonio pubblico indisponibile, limita in maniera rilevante le iniziative che normalmente un soggetto imprenditoriale, quale una Società per Azioni, può intraprendere per il raggiungimento del proprio scopo sociale. Come previsto dalle varie normative, molte di tali limitazioni sono state introdotte nello Statuto Sociale che ha subito, nel tempo, importanti modifiche a seguito delle citate normative, anche di provenienza comunitaria, relative alla disciplina di settore delle società partecipate e controllate da enti pubblici.

La prima modifica operata, a seguito delle indicazioni di cui al D.P.C.M. 7 Luglio 2007, ha introdotto una riduzione dei membri del CDA limitando il numero massimo a 5. Con la stessa modifica, sono stati incrementati significativamente i poteri dell'Assemblea dei Soci a cui sono stati attribuiti l'approvazione del Budget annuale, del piano degli investimenti, del piano finanziario, del piano triennale d'impresa, dell'eventuale assestamento del budget annuale.

In data 20 giugno 2013, è stata apportata una ulteriore modifica che ha introdotto la facoltà dei Soci di individuare, quale organo amministrativo, un Amministratore Unico. Contestualmente sono stati ampliati ulteriormente i poteri dell'Assemblea dei Soci, a detrimento di quelli del Consiglio di Amministrazione, introducendo la necessità, per alcune decisioni di competenza del CDA, di un preventivo atto di indirizzo dei Soci ed è stato introdotto l'obbligo a carico del Presidente del CDA o dell'AU di trasmettere trimestralmente al LODE l'elenco degli atti assunti dall'Organo Amministrativo, un report dell'attività di controllo di gestione e la relazione trimestrale di verifica del Collegio Sindacale.

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

- il rispetto del comma 3 dell'art. 16 del D.Lgs. 175/2016 per cui la Società rivolge la propria attività principalmente nei confronti dei Comuni Soci e garantisce che oltre l'ottanta per cento del proprio fatturato sia effettuato nello svolgimento dei compiti affidati dai Comuni stessi e che la produzione ulteriore rispetto al suddetto limite consenta economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della Società;
- le azioni potranno essere trasferite esclusivamente a soggetti pubblici;
- il controllo analogo, che nel caso della Società deve essere effettuato in modo congiunto da tutte le amministrazioni che affidano il servizio. La modifica ha previsto che l'assemblea ordinaria assume le proprie deliberazioni sulla base degli atti di indirizzo del LODE e, per le materie oggetto del "controllo analogo congiunto" individuate nell'art. 12, previo parere del Comitato Tecnico del Lode. Le materie su cui deve essere effettuato il controllo analogo sono l'approvazione o aggiornamento del piano triennale di impresa, l'approvazione del budget, del piano degli investimenti e del piano economico - finanziario; l'approvazione di obiettivi specifici, annuali e pluriennali sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale; atti d'indirizzo sul piano occupazionale; l'approvazione del bilancio d'esercizio e della relazione sul governo societario; la semestrale e la verifica dello stato di attuazione degli obiettivi con individuazione delle azioni correttive in caso di scostamento;
- il divieto di istituire organi diversi da quelli previsti dalle norme generali in tema di società;
- la nomina da parte dell'Assemblea, su proposta del Collegio Sindacale, del Revisore Contabile, figura obbligatoriamente diversa dal Collegio Sindacale.

In data 13 febbraio 2020 il Consiglio di Amministrazione ha approvato una proposta di ulteriore modifica che attribuisce al Consiglio medesimo la facoltà di dare copertura alla posizione di Direttore Generale. Attualmente lo Statuto prevede obbligatoriamente la presenza di tale figura. Tale modifica attende di essere approvata dall'Assemblea dei Soci, da convocarsi in modalità Straordinaria .

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

L'azienda al 31/12/2020 gestiva:

- n. 8.562 alloggi di ERP di proprietà dei comuni del LODE Livornese (*)
- n. 93 alloggi di proprietà di terzi
- n. 48 alloggi di proprietà della Società, a canone concordato

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

•n. 38 alloggi gestiti attraverso l'Agenzia per l'Affitto

(*) Il decremento degli alloggi erp è dovuto alla demolizione dell'edificio "Chiccaia". Nel 2019 erano 8605.

La principale attività della Società è la gestione di un patrimonio destinato a finalità sociali, quello di ERP, e conseguentemente l'operatività viene indirizzata non tanto nella massimizzazione degli utili, ma nella continua ricerca del miglioramento del livello di efficienza ed efficacia nella risposta ai propri utenti ed alla conservazione e valorizzazione del patrimonio gestito.

Peraltro le risorse disponibili per l'assolvimento delle proprie funzioni sono molto limitate, essendo principalmente quelle provenienti dai canoni di locazione degli alloggi, determinati sulla base delle condizioni economiche e sociali dei propri utenti, come previsto dalla normativa di settore. Il canone medio mensile addebitato agli utenti per l'anno 2020 ammonta ad € 99,23 e circa il 45% di tale somma viene assorbita da costi estranei alla gestione quali canone concessorio, imposte e tasse, accantonamento al fondo rischi su crediti.

L'equilibrio economico della gestione è stato mantenuto, fino dalla costituzione della Società, destinando alla manutenzione ordinaria degli alloggi la parte che residua dai canoni, detratti i costi sopra indicati e quelli derivanti dalla gestione amministrativa del servizio. Inoltre vengono destinati a tale finalità quasi interamente i proventi derivanti dal patrimonio proprio, composto da fondi commerciali, da alloggi a canone concordato e da aree. Per l'anno 2020 tale somma ammonta ad oltre 730.000 euro.

Nel corso degli anni le risorse sono state integrate da finanziamenti da parte dello Stato, della Regione e dagli Enti proprietari destinati all'incremento del patrimonio ed al recupero ed alla manutenzione dello stesso. Una valutazione dello stato attuale degli immobili, frequentemente in condizioni tali da non garantire un soddisfacente confort abitativo e talvolta le condizioni di sicurezza adeguate, continua a fare emergere l'insufficienza assoluta di tali risorse.

L'attuale CDA, insediandosi nel mese di Agosto del 2019, ha continuato con il percorso di attuazione dei principali atti assunti già nel corso dello stesso anno, primo fra tutti il Piano d'Impresa per il triennio 2020/2022, approvato per la prima volta in data 1 luglio 2019 dal precedente CDA.

Il Piano è stato approvato dal presente CDA nella seduta del 01/10/2019 e quindi successivamente modificato ed integrato nella forma attualmente vigente, nella seduta del 16/06/2020. Vi sono stati due successivi aggiornamenti sostanzialmente corrispondenti alla attualizzazione dei dati, prima al 03/11/2020 e quindi al 30/03/2021.

Il Piano si è dimostrato un utilissimo strumento di supporto alla valutazione delle attività, delle strategie e degli obiettivi della Società, che si sostanziano in primo luogo nel miglioramento dei servizi abitativi forniti agli utenti, ma anche in una integrazione mirata al miglioramento dei rapporti con l'utenza attraverso l'introduzione di strumenti anche tecnologici di comunicazione e l'attivazione di centri di ascolto sul territorio dove risultino presenti i maggiori insediamenti di patrimonio gestito.

Il Piano, fin dalla sua prima adozione, si concentrava sulle seguenti strategie gestionali mirate:

1. all'incremento delle risorse da destinare alla conservazione del patrimonio gestito;
2. al contrasto delle morosità;
3. all'immediato utilizzo delle risorse disponibili provenienti dall'alienazione del patrimonio e dagli accantonamenti previsti dalla legge;
4. all'ammodernamento della dotazione informatica.

Per quanto attiene il punto numero 1, la proposta originariamente formulata dalla Società ai Comuni Soci consisteva nel posticipo del pagamento del canone di concessione in relazione alla possibilità di pagamento da parte della Società, condizionata dal processo di recupero delle morosità degli utenti. Inoltre prevedeva la messa a disposizione di risorse straordinarie da parte dei comuni da destinare alla manutenzione degli alloggi, quantificate annualmente sulla base delle possibilità dei bilanci degli Enti.

La discussione sulla nuova proposta si è aperta con i comuni nei primi mesi del 2020, ma è stata interrotta a causa dalla sopravvenuta emergenza sanitaria legata al Covid-19, che non ha consentito di concludere il processo di approvazione del piano d'impresa della Società e degli atti conseguenti allo stesso, atti d'indirizzo e budget annuale. La Società ha comunque ritenuto indispensabile l'adozione di uno strumento di programmazione annuale quale il Budget, formulato nel rispetto degli indirizzi forniti dai Soci negli anni precedenti.

L'importo del canone concessorio è stato confermato, anche per il 2019 nella misura dell'anno precedente. Per le annualità 2020, 2021 e 2022 i Comuni hanno concesso una riduzione progressiva, annuale e cumulabile del 5% dell'importo originario. Per quanto riguarda il Comune di Livorno il pagamento delle annualità 2020 sarà parzialmente compensato con le somme riconosciute dall'Amministrazione a titolo di morosità sociale o di finanziamento di interventi sul patrimonio. Analogamente si prevede di procedere per il 2021. Dal 2022 riprenderà il pagamento corrente che sarà messo in correlazione con un piano di rientro di durata triennale per il pagamento degli arretrati. Analoghe forme di pagamento verranno proposte anche

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

agli altri Comuni del LODE.

L'obiettivo finale, non appena sarà terminata la fase transitoria sopra descritta, è quello di giungere ad un contratto di servizio che riveda profondamente la disciplina del canone stesso, conformandola alle disposizioni della normativa regionale.

Più complesso ed articolato il secondo punto, relativo al contrasto delle morosità.

La Società provvede ad inviare periodicamente, come previsto dal contratto di servizio all'art. 10, l'elenco degli utenti morosi al fine di consentire agli stessi comuni di individuare gli assegnatari rispondenti alla casistica di "morosità incolpevole" o comunque di "morosità sociale" e quelli invece verso i quali attivare l'avvio del procedimento decadenza dall'assegnazione e la liberazione dell'alloggio.

Come è noto il termine "morosità sociale", ad oggi, non trova riscontro in nessuna delle normative che regolamentano l'Edilizia Residenziale Pubblica, pur rappresentando una delle principali criticità del settore.

La morosità si distingue in due principali tipologie legate alle cause che determinano il mancato pagamento da parte dell'utente.

La prima è la morosità cosiddetta *incolpevole* per la quale il mancato pagamento dei canoni di locazione è dovuto ad eventi indipendenti dalla sua volontà. Tale tipologia è specificamente normata dalla Legge della Regione Toscana n. 2 del 2 gennaio 2019 che definisce la morosità incolpevole come quella, debitamente documentata, che abbia comportato l'impossibilità di sostenere il pagamento del canone di locazione dovuto e delle quote per servizi, a causa di:

- perdita del lavoro per licenziamento;
- accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- cassa integrazione ordinaria o straordinaria;
- mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;
- cessazione di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o di perdita di avviamento in misura consistente;
- malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato la riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo ovvero la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali.

Tutte le situazioni elencate devono essere documentate dall'interessato entro 90 giorni dal momento in cui si verifica l'evento che ha dato luogo alla morosità. In questi casi la norma prevede che non sussista la causa di risoluzione del contratto, né di decadenza dall'assegnazione e che non siano applicabili le penali previste. Dalla formulazione della norma, sembrerebbe che la stessa voglia riferirsi a situazioni insorgenti, e costituire una sorta di paracadute per nuclei assegnatari che si trovino ad affrontare un periodo di fragilità socio-economica che potrebbe diventare l'irreversibile, qualora sopravvenisse anche la decadenza dall'ERP. In ogni caso, la morosità incolpevole, pur con le lacune espresse, trova una sua collocazione all'interno della normativa del settore ERP, al contrario invece, come anticipato in apertura, della morosità sociale, così comunemente definita, ma mai richiamata dalla legge.

Per morosità *sociale* intendiamo invece quella riferibile a quei nuclei familiari che oggettivamente, anche in base ai dati acquisiti direttamente dalle banche dati dell'Agenzia dell'Entrate e dell'INPS (ISEE), risultino non possessori di alcun reddito o di redditi incipienti, se rapportati alle somme loro richieste per canone di locazione e per servizi condominiali che, in alcuni casi, arrivano ad essere anche 4 o 5 volte superiori al canone.

Tali situazioni spesso sono stabili nel tempo e comportano morosità strutturali che gravano in maniera rilevante sui bilanci delle Società.

In un sistema a cui si accede attraverso bandi pubblici che privilegiano, nell'attribuzione dei punteggi, i redditi più bassi, le situazioni descritte sono tutt'altro che rare e costituiscono un problema per la stabilità economica e finanziaria della gestione del servizio. Appare evidente che gli importi richiesti a soggetti completamente privi di reddito, di qualunque entità essi siano, si trasformino automaticamente in morosità che tenderà anche ad auto incrementarsi per effetto dell'applicazione delle penali e degli interessi previsti dalla legge.

Tali situazioni, spesso consolidate nel tempo, senza che sussistano le condizioni per la dichiarazione di "incolpevolezza", provocano una situazione di potenziale decadenza del nucleo familiare ed una morosità elevata ed irrecuperabile nei bilanci delle società di gestione.

Non essendo ipotizzabile un ulteriore prelievo a carico delle risorse provenienti dai canoni di locazione in quanto molto esigue e già insufficienti a garantire il mantenimento del patrimonio esistente, l'unica soluzione rimane l'individuazione di forme di finanziamento ad hoc da parte della PA che assuma suo carico l'onere sociale di supportare questa fascia di utenza economicamente fragile.

Fino al 2019, pur avendo intrapreso un percorso con diversi Comuni, l'accogliuto da parte degli stessi della morosità sociale, è stato sporadico e molto limitato.

Nel corso del 2020 sono state assunte dal CDA alcune iniziative ed è stato possibile definire, in particolare con il Comune di Livorno, una procedura di riconoscimento della morosità sociale relativa ai nuclei familiari

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

privi di reddito e beni mobili registrati. Con riferimento alle annualità puntualmente analizzate, il Comune ha deliberato di riconoscere, in compensazione sul debito per canone concessorio maturato al 31/12/2020 la somma complessiva di € 1.037.260 così articolata:

- € 153.216,35 per la morosità maturata nell'anno 2015;
- € 230.200,01 per la morosità maturata nell'anno 2016;
- € 214.928,76 per la morosità maturata nell'anno 2017;
- € 170.721,41 per la morosità maturata nell'anno 2018;
- € 268.193,19 per la morosità maturata nell'anno 2019.

Inoltre il Comune di Livorno, compenserà annualmente la somma forfettaria di € 72.325,05 a titolo di morosità "sociali" per i canoni emessi e non pagati negli anni 2004-2014.

Nel corso del 2020 anche altri Comuni hanno riconosciuto alcuni casi di "morosità Sociale":

- Cecina per complessivi € 3.250,00;
- Collesalveti per complessivi € 10.752,86;
- Rosignano Marittimo per complessivi € 25.000,00,

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

Purtroppo l'azione di recupero del credito, unico strumento nelle mani della Società, si è dimostrata solo parzialmente efficace nella repressione del fenomeno.

Solo l'avvio da parte dei Comuni in maniera massiva e sistematica dei procedimenti di decadenza, previsti dall'art 30 comma 2 della LRT n. 2/2019, può esercitare un effetto apprezzabile nella repressione del fenomeno e rendere più credibile l'azione di recupero avviata da Casalp.

L'esperienza insegna che la sola azione legale, nel lungo periodo, permetta di avere faticosamente dei potenziali benefici in termini finanziari, ma non espliciti efficacia come strumento di dissuasione del diffondersi del fenomeno.

Per far fronte a tale criticità il CDA ha intrapreso alcune attività. In primo luogo, al fine di agevolare la stipula di piani di rientro da parte degli utenti morosi, nel corso del 2020, ha ritenuto opportuno modificare leggermente il piano di rientro precedentemente approvato, allineando a 10 anni il periodo massimo di rateizzazione riconosciuto, e limitando la rata massima richiesta in rapporto al reddito complessivo del nucleo familiare. E' inoltre volontà della Società intensificare e differenziare le azioni di recupero a seconda della tipologia di morosità che viene trattata: sorgente (che si riferisce alle ultime mensilità richieste) e stratificata (relativa a situazioni croniche).

Inoltre si è concretizzata nel corso del 2020 l'attività derivante dall'accordo operativo stipulato nell'Ottobre del 2019 con il Comune di Livorno, per l'avvio dei procedimenti di decadenza nei confronti di utenti morosi da oltre sei mesi. L'attività è stata avviata, in via sperimentale, nel corso del 2020 con l'invio da parte della Società di diffide al pagamento ad un gruppo di 100 utenti morosi individuati sulla base di un parametro che tiene conto del reddito del nucleo familiare e della morosità accumulata. Pur con i rallentamenti e le interruzioni dei Procedimenti Amministrativi causati nel corso del 2020 dall'emergenza sanitaria, l'attività ha prodotto i primi risultati, con la stipula di 46 accordi di rientro del debito, 3 saldo del debito maturato ed a fronte di n. 37 segnalazione di avvio del procedimento di decadenza inviate al Comune ne sono state dichiarate n. 14. Si auspica che tali risultati possano avere la giusta cassa di risonanza ed incentivare maggiormente il rispetto delle obbligazioni assunte dagli utenti.

Lo stesso accordo è stato proposto, tra l'ultimo trimestre del 2020 ed il primo del 2021, anche su sollecitazione del Collegio Sindacale, ad altri comuni del LODE, quali Rio, Portoferraio, Piombino e Collesalveti.

Al 31 dicembre 2020 la morosità complessiva cumulata ammontava ad 31.901.038,51 come dimostra la seguente tabella:

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12/2020	%
fino al 2008				8.088.027,74	
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	1.638.444,70	10,03%
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	1.786.851,32	11,60%
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	1.946.408,33	12,47%
2015	14.941.258,17	3.734.279,82	24,99%	1.789.370,52	11,98%
2016	17.499.723,36	4.577.322,51	26,16%	2.573.126,56	14,70%
2017	17.413.940,27	4.012.841,45	23,04%	2.466.338,01	14,16%
2018	18.200.749,54	5.532.184,76	30,40%	3.938.651,29	21,64%
2019	17.724.818,69	4.889.563,44	27,59%	3.540.277,98	19,97%
2020	16.090.838,40			4.133.542,05	25,69%
				31.901.038,51	

Appare evidente che la costante azione di recupero del credito operata dalla Società riesce, nel prosieguo degli anni, a riportare il livello di morosità su percentuali più accettabili, anche in considerazione del settore in cui opera la Società, strutturalmente povero, ma i tempi per raggiungere tale livello e la percentuale di mancati incassi dell'ultima annualità dimostrano che il fenomeno è condizionato in maniera sostanziale da un aspetto culturale.

Il moroso abituale paga solo quando l'azione di recupero riesce ad aggredire i suoi beni e limitatamente a agli importi aggrediti. Per ottenere nuovi pagamenti è necessario avviare una nuova azione che spesso si trova in conflitto con la precedente in quanto quest'ultima ha già assegnato alla Società il massimo ottenibile. Il percorso continua ad essere così faticoso ed ad assorbire enormi risorse, in quanto il moroso confida nel fatto che il suo inadempimento può comportare, al massimo l'avvio di un'azione di recupero di quanto avrebbe comunque dovuto pagare.

Un approccio diverso da parte dell'utente potrebbe essere sicuramente ottenuto qualora lo stesso avesse la certezza che il mancato pagamento, in assenza di situazioni esimenti, comportasse la decadenza e lo sgombero dell'alloggio.

In ogni caso l'azione di recupero continua a produrre i propri effetti, come dimostra la tabella che segue, che rappresenta gli importi recuperati nel corso del 2020 di competenza degli esercizi precedenti.

ANNO	MOROSITA' AL 31/12/2019	MOROSITA' AL 31/12/2020	RECUPERO	%
Fino al 2011	8.442.233,13	8.088.027,74	354.205,39	4,20%
2012	1.698.004,36	1.638.444,70	59.559,66	3,51%
2013	1.843.019,91	1.786.851,32	56.168,59	3,05%
2014	2.015.102,19	1.946.408,33	68.693,86	3,41%
2015	1.990.984,79	1.789.370,52	201.614,27	10,13%
2016	2.881.887,74	2.573.126,56	308.761,18	10,71%
2017	2.796.573,82	2.466.338,01	330.235,81	11,81%
2018	4.266.027,76	3.938.651,29	327.376,47	7,67%
2019	4.889.563,44	3.540.277,98	1.349.285,46	27,60%
2020				
	30.823.397,14	27.767.496,46	3.055.900,68	

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Ovviamente il mancato introito di somme così importanti per il bilancio della Società, seppur compensato in misura considerevole dal fondo rischi, ha comportato negli anni una crescita importante dei debiti verso la Regione Toscana ed i Comuni del LODE.

La Società, fin dal 2017, attraverso obiettivi specifici che miravano all'incremento delle entrate finanziarie è riuscita ad avviare un'inversione di tendenza attraverso importanti versamenti soprattutto alla Regione Toscana. Ciò, oltre a ridurre il livello del debito, consente alla Società di programmare il riutilizzo delle somme versate attraverso piani operativi di reinvestimento.

Si può apprezzare la variazione del debito verso Regione e Comuni.

Al 31/12/2017 il debito complessivo nei confronti della Regione Toscana ammontava ad euro 17.696.986 e nel biennio 2018/2019 sono maturati nuovi crediti per euro 2.265.934.

Nel corso del 2019 la Società ha effettuato versamenti per un totale pari a 6.820.000 euro riducendo il debito complessivo nei confronti della Regione, che al 31/12/2019 risultava di euro 13.142.920.

Nel 2020 sono stati effettuati ulteriori versamenti nei confronti della Regione, pari ad € 3.924.736,19 riconducibili al debito maturato per cessioni ex Ig. 560/93 per € 924.736,19 ed al debito maturato per accantonamenti ai sensi delle Legge 513/77 e Legge RT 96/96 per complessivi € 3.000.000,00. Nell'anno appena concluso il debito maturato ammonta ad € 1.506.233 e per € 895.383 è relativo alle quote maturate in c/cessione alloggi ex Lg. 560/93 mentre per i restanti € 610.850 la società ha provveduto ad accantonare a favore della Regione Toscana l'eccedenza delle Gestione Erp generata dal riconoscimento straordinario della morosità Sociale effettuato dal Come di Livorno.

Si rileva che nel corso dell'ultimo quinquennio il debito complessivo nei confronti della Regione Toscana si è sensibilmente ridotto, passando da € 24.730.310 del 31/12/2016 ad € 10.296.427 del 31/12/2020.

Con riferimento al debito nei confronti dei comuni per canone concessorio al 31/12/2020 complessivamente ammonta ad euro 6.753.149 che comprende le quote maturate fino a tela data.

Con le risorse che si sono rese disponibili al riutilizzo a seguito dei versamenti eseguiti nei confronti della Regione, già a partire dal 2019 è stato possibile approvare un Piano Operativo di Reinvestimento dell'importo complessivo di € 14.464.305,57 a valere sulle risorse disponibili al 31/12/2015, nell'ambito del quale hanno trovato copertura importanti interventi di Nuova Costruzione a Livorno (54 alloggi Shangay, 60 alloggi Fiorentina) e Collesalveti (33 alloggi a Vicarello di cui 21 da destinare alle graduatorie di Livorno e 12 a quelle di Collesalveti). Lo stesso Piano ha destinato risorse importanti sia alla Manutenzione Straordinaria che al ripristino degli alloggi di risulta.

Con le risorse delle vendite delle annualità successive fino a tutto il 31/12/2019 nonché quelle derivanti da altri accantonamenti è stato possibile approvare nel Settembre dello scorso anno un nuovo Piano Operativo di Reinvestimento dell'importo complessivo di € 20.216.352,00.

Detto Piano ha recepito gli indirizzi espressi dalla Società nel Piano d'impresa nella sua stesura del giugno 2020, ed in particolare la strategia di destinare le risorse non più allo strumento operativo dei Piani di Recupero dei Quartieri Nord (Corea, Fiorentina, Shangai) sebbene lì siano concentrati gli edifici più critici da un punto di vista del degrado fisico e sociale, pur confermando l'esigenza di individuare e programmare concrete politiche di gestione a breve termine per questi immobili.

La Società ha ritenuto di valutare una modifica alla pianificazione che consenta un utilizzo più immediato delle risorse individuate e renda disponibili in tempi più ragionevoli nuovi alloggi ERP ed in questo quadro ha proposto al LODE un nuovo indirizzo verso cui focalizzare le risorse disponibili individuate, identificando due interventi costruttivi per i quali è stata già avviata la progettazione, in un caso giunta al suo livello definitivo, ma che per ragioni diverse sono stati interrotti.

Si tratta in particolare dell'intervento di realizzazione di 78 alloggi ERP nel quartiere Fiorentina, area ex Mercato Ortofrutticolo, e di realizzazione di 16 alloggi ERP nel Quartiere Corea, Isolato B. Entrambi gli interventi risultano conformi alle previsioni urbanistiche vigenti ed insistono su aree che sono già nella piena disponibilità comunale (Corea) o comunque per le quali è prevista l'imminente liberazione e ripresa in possesso (Mercato Ortofrutticolo). Gli interventi proposti infine non gravano sul patrimonio esistente in quanto non necessitano della liberazione/demolizione di immobili esistenti.

Purtroppo, come si dirà più nel dettaglio nei paragrafi che seguono, pur avendo CASALP attivato tutto quanto necessario allo svolgimento delle progettazioni ed alla redazione dei bandi di gara, investendo notevoli risorse economiche ed umane in quest'obiettivo, numerosi sono stati gli impedimenti di varia natura che non hanno consentito fino ad ora di bandire alcuna delle gare per l'esecuzione dei lavori. Unica eccezione positiva è stata la demolizione dell'Isolato cd. della Chiccaia i cui tempi di esecuzione sono stati non solo rispettati ma addirittura anticipati rispetto alla loro programmazione, nonostante le interruzioni dovute all'emergenza sanitaria.

Le problematiche riscontrate sono state in alcuni casi tecniche, cioè legate agli esiti di alcune indagini preli-

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

minari sulle aree edificatorie che hanno reso necessaria l'interruzione della progettazione o una sua sostanziale revisione. In altri casi si sono purtroppo verificati oggettivi rallentamenti nello sviluppo della necessaria collaborazione con le Amministrazioni Comunali, con la conseguenza di prolungare le procedure in maniera abnorme e di fatto incompatibile con le tempistiche programmate per l'approvazione dei progetti. Basti dire che per gli interventi di Shangay e Via Bruno i progetti sono stati depositati in Comune nel mese di Febbraio del 2020 e ad oggi non si è ancora ottenuta l'approvazione. Per l'intervento di Vicarello invece le due amministrazioni non hanno ancora definito i contenuti delle convenzioni attuative che regolino i rapporti fra i due Enti nella gestione degli alloggi ed infine è stato posto un quesito alla Regione per la definizione del tema del pagamento degli Oneri di urbanizzazione. Tutto questo rischia di ridurre significativamente o addirittura vanificare l'obiettivo di accelerazione nel processo di messa a disposizione di nuovo alloggi.

Altro punto centrale del piano d'impresa è la conclusione dell'ammodernamento dei sistemi informativi. Il processo è stato avviato da tempo dalla Società, ed ha finalmente raggiunto la sua conclusione nel corso del 2020. Infatti dopo un periodo di test dei nuovi sistemi portato avanti parallelamente alle vecchie procedure a per un periodo di quasi due mesi, la Società, il 14/12/2020 ha abbandonato i programmi versione *client server* ed utilizza esclusivamente la versione web degli stessi. Si può confermare che partire dal mese di Gennaio 2021 i nuovi sistemi sono definitivamente passati in produzione. Obiettivo a breve termine sarà quello di portare a regime le nuove procedure, attuando inoltre le più significative implementazioni consentite dalla nuova architettura HW e SW e fornire all'utenza ed ai Soci servizi sempre più efficaci e tempestivi. Questo anche attraverso la completa revisione ed ammodernamento del Portale web della Società che consentirà di avviare la fornitura di servizi in rete.

Oltre agli obiettivi espressi nel Piano d'Impresa di cui si è data notizia finora, si deve dare atto dell'avvio, già alla fine del 2020 di un esteso quanto impegnativo programma di utilizzo del cd. *Superbonus 110%* regolato dal DM.34/2020 sia per quello che riguarda l'efficientamento energetico che la riduzione del rischio sismico. La Società ha infatti stabilito di utilizzare lo strumento del Partenariato Pubblico Privato ad iniziativa privata per dare attuazione ad interventi di recupero del patrimonio che interessano oltre 50 edifici per un importo stimato che supera i 60 milioni di euro. Nello scorso mese di Ottobre è stata pubblicato un Avviso pubblico di indagine per la consultazione preliminare di mercato per l'individuazione di Operatori economici interessati a presentare dei progetti di fattibilità. Al termine della consultazione sono stati sottoscritti quattro protocolli d'intesa con altrettanti Operatori economici ciascuno dei quali sta sviluppando dei progetti di fattibilità su oltre sessanta edifici suddivisi in quattro diversi Lotti attuativi. Successivamente si aggiunto un altro Operatore cui interessato a sviluppare proposte su altri dieci edifici originariamente rimasti esclusi. I progetti di fattibilità ricevuti verranno analizzati dalla Società che, qualora ne valuti l'interesse pubblico, li metterà a gara allo scopo di individuare il Partner definitivo con la formula del Project financing.

Gli interventi prevederanno non solo le opere oggetto di superbonus, ma anche interventi manutentivi ulteriori il cui costo dovrà trovare copertura con risorse a carico dei proprietari (Comuni e privati). Per quanto riguarda i Comuni tali risorse saranno individuate all'interno di un nuovo Programma Operativo di Reinvestimento in fase di redazione da sottoporre a breve all'approvazione del LODE.

Si deve infine dare evidenza nella presente Relazione, del coinvolgimento di CASALP nelle proposte formulate dai Comuni Soci a valere sulle più recenti iniziative aventi ad oggetto la disponibilità di risorse straordinarie messe in campo sia a livello nazionale che europeo.

Si tratta in primo luogo del progetto *Next Generation. Il Recdel valore complessivo di* per oltre un miliardo di euro, suddivise in tre assi, *La Città di domani, Agenda comune e Territori in movimento*. CASALP è coinvolta nell'Asse con il progetto *ERP safe, green and social* del valore di 8,5 milioni.

Inoltre il Comune di Livorno ha partecipato al Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare (PINQUA) nel quale è stata inserita la riqualificazione di otto immobili ERP nel Quartiere Stazione per un totale di 171 alloggi.

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

PATRIMONIO

L'Azienda è proprietaria di beni immobili per un valore iscritto in Bilancio pari a Euro 29.594.013, rappresentati da:

Aree urbane	€ 236.180
Aree a parcheggio	€ 165.832
Fondi Commerciali e magazzini	€ 17.267.988
Sede Aziendale	€ 3.220.766
Immobili residenziali in proprietà	€ 7.808.012
Immobilizzazioni in corso	€ 895.235

I proventi per l'anno 2020 riferiti a tali proprietà ammontano a Euro 980.671

L'ATTIVITA' COSTRUTTIVA E DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO

L'attività **costruttiva** è da sempre caratterizzata da una discontinuità nella costruzione/ristrutturazione di alloggi, determinata da una generale scarsità di risorse ed da una altrettanta discontinuità nella localizzazione delle medesime.

Purtroppo anche nel corso del 2020 non sono stati consegnati alloggi di nuova costruzione o derivanti da ristrutturazioni, mentre è proseguita o è stata avviata l'attività di progettazione di interventi costruttivi. Come anticipato nei paragrafi precedenti infatti la Società nei due esercizi precedenti ha investito consistenti risorse in Piani Operativi di Reinvestimento nell'ambito dei quali è prevista la costruzione di 241 nuovi alloggi.

L'attuazione di tali interventi è stata pianificata nel dettaglio dalla Società, prevedendo l'ultimazione dei lavori di tutti gli interventi nel periodo compreso fra il 2022 ed il 2025. Come anticipato in precedenza vi sono stati numerosi impedimenti di varia natura che hanno messo in crisi la suddetta pianificazione ed i cui ritardi potranno essere riassorbiti solo in parte. Di seguito una breve sintesi per ciascun intervento.

LIVORNO - 54 ALLOGGI QUARTIERE SHANGAY ISOLATO 417

Il Cronoprogramma dell'intervento redatto da CASALP ipotizzava l'avvio delle procedure di appalto nella seconda metà del 2020 ed il successivo inizio dei lavori nel corrente mese di Aprile, per una conclusione dell'opera collocata alla fine del 2023. Coerentemente con i tempi di cui sopra la progettazione Definitiva ha avuto inizio nel corso dell'esercizio 2019 e si è completata nel mese di Febbraio 2020 con il deposito in Comune per la richiesta del titolo abilitativo.

Purtroppo a seguito dell'emergenza sanitaria non è stato possibile proseguire con l'istruttoria del progetto fino al successivo mese di Maggio. È stato effettuato un incontro tecnico con gli Uffici competenti del Comune di Livorno nel mese di Giugno a seguito del quale il progetto è stato completato nella sua forma definitiva e consegnato agli Uffici comunali nel mese di Agosto. Nel frattempo CASALP ha attivato la procedura di verifica del progetto che si è completata con l'emissione del Rapporto finale di verifica in data 29/03/2021.

L'approvazione è stata sollecitata costantemente sia per le vie brevi che con note formali, nelle quali si evidenziava che ulteriori ritardi avrebbero messo in crisi i tempi previsti non solo dal Cronoprogramma di CASALP, ma anche dal Cronoprogramma ministeriale che pongono la data di inizio dei lavori nel mese di Aprile del 2022. Solo in data 01/02/2021 si è tenuta la Conferenza dei Servizi asincrona che ha coinvolto gli uffici comunali i cui esiti sono stati comunicati con PEC in data 06/04/2021. La Conferenza ha richiesto a CASALP alcune integrazioni e/o modifiche di natura formale che la Società è in grado di fornire tempestivamente, ma purtroppo alcune criticità sostanziali, come la chiusura di Via Wan Bergher non sono state adeguatamente presidiate ed al momento non vi sono le condizioni per il completamento della progettazione e l'avvio delle procedure di gara.

LIVORNO - 60 ALLOGGI VIA GIORDANO BRUNO

Anche in questo caso il Cronoprogramma dell'intervento redatto da CASALP ipotizzava l'avvio delle procedure di appalto del Lotto n.1 (20 alloggi) nella seconda metà del 2020 ed il successivo inizio dei lavori nel mese di Marzo 2021, per una conclusione dell'opera collocata a metà 2022. Si ipotizzava poi l'avvio del Lotto 2 con le procedure di esproprio, svuotamento e demolizione dell'edificio di Via Bruno 16/18, e l'appalto a partire dall'inizio del 2022 con fine lavori a metà 2024. Coerentemente con i tempi di cui sopra la progettazione

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Definitiva ha avuto inizio nel corso dell'esercizio 2019 e si è completata nel mese di Febbraio 2020 con il deposito in Comune per la richiesta del titolo abilitativo.

Analogamente al progetto della Chiccaia a seguito dell'emergenza sanitaria non è stato possibile proseguire con l'istruttoria del progetto fino al successivo mese di Maggio. È stato effettuato un incontro tecnico con gli Uffici competenti del Comune di Livorno nel mese di Giugno a seguito del quale il progetto è stato completato nella sua forma definitiva e consegnato agli Uffici comunali nel mese di Agosto. Nel frattempo CASALP ha attivato la procedura di verifica del progetto che si è completata con l'emissione del Rapporto finale di verifica in data 07/04/2021.

L'approvazione è stata sollecitata costantemente sia per le vie brevi che con note formali, nelle quali si evidenziava che ulteriori ritardi avrebbero reso necessario l'annullamento della procedura di gara avviata per il primo Lotto esecutivo (20 alloggi) che la Società aveva avviato proprio per contenere i tempi attuativi.

Ad oggi non abbiamo notizia circa l'istruttoria del progetto e pertanto non è possibile fornire ulteriori dettagli.

COLLESALVETTI – 33 ALLOGGI LOC. VICARELLO

Per questo intervento CASALP aveva programmato l'avvio delle procedure di gara alla fine del 2020 con conseguente inizio lavori a metà dello stesso anno e conclusione a metà 2023.

La revisione del progetto definitivo atta ad adeguarlo alle caratteristiche ed ai requisiti ERP è stata completata in ritardo rispetto alle previsioni nel corso del 2019, a seguito di numerose richieste di modifica pervenute anche dall'Amministrazione Comunale rispetto alla stesura del progetto precedente. In particolare è stata necessaria una verifica delle superfici e dei volumi, nonostante il progetto precedente avesse già subito una sostanziale approvazione da parte del Comune. Il progetto è stato depositato nello scorso mese di Febbraio. L'istruttoria si è conclusa positivamente e nel mese di Marzo si è svolto un incontro fra CASALP ed i due Comuni, per affrontare i contenuti delle Convenzioni da stipulare fra i tre soggetti. La prima, che ha natura Urbanistica, servirà a regolare l'attuazione tecnica del progetto e a definire alcuni aspetti legati in particolare alle Opere di Urbanizzazione che il Comune di Collesalvetti ritiene siano dovute per la parte afferente il Comune di Livorno. A tal proposito si è deciso di formulare un quesito specifico alla Regione Toscana. La seconda Convenzione riguarda invece la gestione dei rapporti fra i due Comuni con particolare riferimento alle assegnazioni che il Comune di Livorno farà attingendo alle proprie graduatorie. Al momento nessuno dei due aspetti è giunto ad una definizione ed anche in questo caso non è possibile formulare proiezioni temporali.

LIVORNO – 16 ALLOGGI COREA – ISOLATO B

Per questo intervento CASALP aveva programmato l'avvio delle procedure di gara all'inizio del 2021 con conseguente inizio lavori a metà dello stesso anno e conclusione a fine 2022.

Nel corso delle analisi preliminari dei terreni è emersa una concentrazione di sostanze pericolose superiore ai limiti di legge per gli insediamenti residenziali. Ciò ha reso necessaria l'attivazione di una specifica procedura di caratterizzazione dei terreni che è ancora in corso. Parallelamente si sta sviluppando la progettazione definitiva dell'intervento, che manifesta alcune criticità nella copertura dei costi, dovuta anche alle problematiche sopra riscontrate. Al momento non è possibile formulare ipotesi attuative precise.

LIVORNO – 78 ALLOGGI FIORENTINA – MERCATO ORTOFRUTTICOLO

Per questo intervento CASALP aveva programmato l'avvio delle procedure di gara all'inizio del 2021 con conseguente inizio lavori a metà dello stesso anno e conclusione a metà 2023.

Purtroppo anche in questo caso nel corso delle analisi finalizzate alla valutazione del Clima acustico si è riscontrato che i valori registrate su una delle strade perimetrali al lotto su cui affaccia uno dei due edifici di progetto superano i limiti previsti dal Piano di classificazione acustica del Comune di Livorno. Ciò ha reso necessaria una sostanziale revisione progettuale, tuttora in corso, che ha fatto altresì emergere delle criticità nel rispetto dei parametri urbanistici del Piano particolareggiato. Al momento non è possibile formulare ipotesi attuative precise.

Per quanto riguarda l'attività di **Manutenzione Straordinaria**, pur essendo anch'essa connotata da una complessiva scarsità di risorse rispetto alle reali esigenze, espone una maggiore continuità operativa in ragione della ormai costante messa a disposizione da parte del LODE di risorse derivanti prevalentemente dalle vendite ex Legge 560/93. Come detto infatti i due Piano Operativi approvati dalla Regione prima nel 2019 e poi nel 2020 hanno destinato cospicue risorse al settore, che si sono aggiunte quelle statali localizzate ai sensi della Legge 80/2014.

Di seguito gli interventi realizzati, progettati, appaltati e/o in corso di esecuzione nel corso del 2020, per un valore complessivo di oltre 7 milioni di euro.

Interventi **ultimati** nel corso dell'esercizio:
Interventi finanziati ai sensi della L. 80/2014

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

1. ROSIGNANO, VIA MASCAGNI, 47
(importo finanziato € 128.391,00)
 2. COLLESALVETTI, VIA TOGLIATTI 3/5
(importo finanziato € 205.425,60)
 3. PORTOFERRAIO, VIA PILADE DEL BUONO 7/13
(importo finanziato € 359.384,33)
- Interventi finanziati nell'ambito dei P.O.R. ex L.560/93.
1. LIVORNO – VIA NICCODEMI, 4
(importo finanziato € 89.422,96)
 2. LIVORNO – VIA GUADALAJARA, 35/39
(importo finanziato € 364.780,86)

Interventi **appaltati** nel corso dell'esercizio:

Interventi finanziati con L. 80/2014

1. LIVORNO – VIA DELLA LIVORNINA, 8
(importo finanziato € 359.494,80)
2. LIVORNO – VIA DELLA LIVORNINA, 12
(Importo finanziato € 438.688,17)
3. LIVORNO – VIA DELLA LIVORNINA, 14
(Importo finanziato € 438.688,17)

Interventi finanziati con L 560/93

1. CASTAGNETO C.CCI, VIA UMBERTO 1° 43
(importo finanziato € 331.503,78)
2. CAMPIGLIA M.MA, VIA F.LLI CERVI, 18
(importo finanziato € 132.601,51)
3. LIVORNO – VIA MACHIAVELLI 120/122
(importo finanziato € 222.244,98)

Interventi finanziati con Fondi CASA L.P.

1. LIVORNO – VIA CADUTI DI MARZABOTTO 2/6
(importo finanziato € 44.838,78)

Interventi per i quali sono state **avviate le procedure di gara**:

Interventi finanziati con L. 560/93

1. PORTOAZZURRO – VIA ZAMBELLI, 8
(importo finanziato € 265.203,03)
2. MARCIANA MARINA, VIA PRINCIPE AMEDEO, 27
(importo finanziato € 132.601,51)
3. LIVORNO, VIA COSTANZA, 2/12
(importo finanziato € 368.392,46)
4. LIVORNO – PIAZZA DI VITTORIO, 8/10
(importo finanziato € 530.406,05)
5. LIVORNO – VIA DEL CORALLO, 15
(importo finanziato € 198.579,59)

Interventi **progettati** nel corso dell'esercizio:

Interventi finanziati con L. 80/2014

1. LIVORNO, VIA GUADALAJARA, 11/17
(importo finanziato € 409.600,00)
2. LIVORNO, VIA GUADALAJARA, 17/23
(importo finanziato € 537.600,00)

Interventi finanziati con L. 560/93

1. LIVORNO, VIA GOBETTI, 12
(importo finanziato € 198.902,27)
2. LIVORNO, VIA COSTANZA, 52
(importo finanziato € 311.220,26)
3. CAMPIGLIA, VIA 8 MARZO, 1/31
(importo finanziato € 295.999,24)
4. CAMPIGLIA, VIA 8 MARZO, 33/47
(importo finanziato € 158.156,96)

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Interventi per i quali sono state **avviate le progettazioni** nel corso dell'esercizio:

Interventi finanziati con L. 80/2014

1. LIVORNO, VIA DELLA LECCIA 17/19
(importo finanziato € 384.000,00)
2. LIVORNO, VIA BOTTICELLI, 7/15
(importo finanziato € 178.592,68)
3. LIVORNO, VIA BOTTICELLI. 17/23
(importo finanziato € 136.800,00)

Intervento finanziato con L. 560/93

1. ROSIGNANO, VIA DEL CASTELLO, 19
(importo finanziato € 397.804,54)

intervento finanziato con DGR 646/2020

1. LIVORNO, VIA AMENDOLA, 38
(importo finanziato € 296.431,00)

L'attività di **ripristino** degli alloggi sfitti resta per la Società un settore strategico in funzione della capacità che CASALP ha di mettere a disposizione dei Comuni un numero il più alto possibile di unità immobiliari da destinare alle graduatorie e all'Emergenza abitativa.

Ogni anno il numero di alloggi che si rendono disponibili rimane indicativamente costante, e questo numero è purtroppo sempre superiore alle risorse che sono rese disponibili per il loro totale ripristino. Ciò determina il crearsi di un numero di alloggi sfitti sempre in aumento per i quali la Società riesce a dare risposta solo nel corso degli esercizi seguenti.

Rispetto agli esercizi precedenti però il 2020 ha registrato un notevole miglioramento dei risultati conseguiti. Infatti nel corso del 2020, CASALP ha provveduto alla ultimazione dei lavori e/o alla consegna di **90 alloggi** rientrati in disponibilità nel corso dell'anno precedente. Ulteriori 157 alloggi provenienti dagli anni precedenti si sono sommati ai 209 alloggi rientrati in disponibilità nel corso dell'esercizio 2020, per un totale di 366 alloggi. Di questi **207 sono stati ripristinati e consegnati nel corso dell'anno**. Al 31/12/2020 quindi residuano **28 alloggi con i lavori in corso** e 131 in attesa dell'affidamento alle imprese per l'esecuzione dei lavori. Ciò è stato possibile grazie al verificarsi di più circostanze favorevoli.

In primo luogo la disponibilità di risorse. Alle somme messe a disposizione del POR 2019 (2,9 mln/€) e dalla DGR n. 21606 del 20/12/2019 (0,59 mln/€) si è aggiunto uno stanziamento specifico del Comune di Livorno di 700.000 euro di cui 600.000 da destinare ai ripristini e 100.000 da destinare all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Infine la Regione Toscana nel mese di Maggio del 2020 ha varato la Delibera di Giunta n.648 con la quale ha messo a disposizione del comparto poco meno di trenta milioni di euro da ripartirsi fra i vari soggetti gestori. Ciò corrisponde, per il LODE Livornese, ad una somma di circa 1,7 mln/€ per le annualità 2020/2021 e 2022, che si sono rese disponibili a partire dal mese di Luglio 2020.

In secondo luogo l'attivazione a regime del metodo degli Accordi Quadro per l'individuazione delle ditte esecutrici. Nel corso del 2020 si è reso infatti disponibile il primo elenco di dieci operatori economici utilizzato prevalentemente per l'attività di ripristino, cui sono state affiancate anche altre ditte selezionate all'interno dell'Elenco Fornitori. (per il 2021 si è svolta una nuova procedura selettiva, questa volta di durata biennale, per la prosecuzione degli Accordi Quadro).

Infine la modifica approvata dal LODE nella seduta del 26/06/2020 concernente le modalità di esecuzione degli interventi di ripristino, fino ad allora legata esclusivamente alla data di ripresa in possesso degli alloggi da parte di CASALP. Questa regola, stabilita allo scopo di garantire la mutualità nell'utilizzo delle risorse fra i vari Comuni, determinava in alcuni casi l'impossibilità di anticipare l'esecuzione di lavori di piccola entità in alloggi resisi disponibili nel breve periodo, con una ricaduta negativa in termini di disponibilità. Il LODE ha quindi individuato una soglia pari a 6.000 euro al di sotto della quale attivare interventi di ripristino "paralleli" a quelli di importo superiore, destinando ai primi una quota predeterminata del budget.

L'UTENZA

La centralità dell'Utenza, orienta tutti i processi decisionali dell'Azienda relativamente al Settore che si occupa della gestione degli utenti. Anche in quest'anno, peraltro del tutto particolare perché caratterizzato dalla situazione di emergenza sanitaria per Covid-19, si è cercato di muoversi comunque in questo senso, per garantire supporto e vicinanza agli utenti.

I contatti avuti sono stati di numero molto ridotto rispetto a quelli degli anni precedenti, fenomeno che trova la propria causa nel contingentamento del ricevimento del pubblico, che si è reso necessario per la situazione sanitaria (su cui ha avuto un peso rilevante il *lockdown* totale a cavallo tra il primo e secondo trimestre dell'anno). Anche lo sviluppo delle prospettive originariamente indicate nel Piano di Impresa 2020-2022, è stato inevitabilmente condizionato dalla situazione di emergenza sanitaria, che ha fortemente limitato il con-

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

tatto diretto con gli utenti, ha costretto molti operatori all'utilizzo dello *smart working* ed ha reso necessario ripensare le consuete modalità di contatto. Alla luce di ciò, alcune prospettive che erano state illustrate, non hanno ancora avuto inizio, ma la situazione ha permesso comunque di concentrarsi su nuove esigenze, emerse per la particolarità del momento.

Le attività intraprese in questo particolare anno possono essere classificate in tre macro-aree:

Misure rivolte all'utente (anche con specifico riguardo anche al periodo):

- in conseguenza del *lockdown* e delle misure governative restrittive, molti soggetti hanno subito l'interruzione del loro rapporto di lavoro, o una forte riduzione reddituale, o in altri casi la chiusura temporanea o definitiva delle attività commerciali fino a quel momento svolte. Ciò ha fatto scaturire l'esigenza di intervenire a supporto di tali soggetti, con un censimento delle situazioni di morosità nate con il Covid-19, al fine di individuare le eventuali cause di morosità incolpevole, sia per gli assegnatari degli alloggi di ERP sia per i conduttori dei fondi ad uso non abitativo, consentendo loro un posticipo del pagamento dei canoni di locazione dovuti;
- per fronteggiare la mancanza della possibilità di avere un contatto diretto con gli utenti, si sono sviluppati ed avviati nuovi canali di comunicazione, quali l'utenza *Whatsapp* e la pagina *Facebook*, nell'ottica di rendere più semplice e veloce il rapporto con gli utenti;
- finché il periodo l'ha consentito, è stata svolta una importante attività di ascolto degli utenti nel Punto di Ascolto collocato nel quartiere Shangai, realtà cittadina peraltro caratterizzata da forti problematiche sociali;
- è stato progettato il nuovo bando per l'utilizzo del fondo sociale di cui alla normativa regionale (artt. 31 e 34 della LRT 2/2019). Il bando oltre a ripetere l'esperienza del 2018, ha avuto una parte innovativa volta a supportare gli utenti che ne avessero necessità, nel pagamento delle utenze elettriche domestiche;

Misure volte a sviluppare una rete di rapporti tra enti per rendere più efficaci le reciproche azioni:

- con i Comuni Soci si è potenziata la rete di coordinamento, replicando con quante più Amministrazioni Comunali possibili, l'esperienza pilota iniziata con il Comune di Livorno relativa all'accordo operativo sulle scadenze per morosità;
- di concerto con il Comune di Livorno, si è avviata la sperimentazione di un monitoraggio sugli alloggi sfiti, al fine di contrastare il fenomeno delle occupazioni abusive, mediante l'installazione di sistemi di allarme anti-intrusione a controllo remoto, collegati ad un servizio di sorveglianza (servizio attivo 24 ore su 24 e 365 giorni l'anno);
- con le Organizzazioni Sindacali degli inquilini si è andati alla ricerca di un maggior dialogo e condivisione delle tematiche di interesse comune e problematiche legate all'ERP;
- in ambito regionale, l'Azienda ha attivamente partecipato al tavolo tecnico organizzato da Cispel per la redazione della bozza del nuovo regolamento di utenza ai sensi della vigente normativa regionale;

Attività di comunicazione alla platea degli stakeholders degli impatti dell'attività svolta e dei servizi resi:

- è stata redatta la nuova Carta dei Servizi ed il Bilancio Sociale 2017/2018, presentato durante un evento pubblico.

L'utenza si compone di circa 17.600 soggetti, per lo più di età compresa nella fascia di età tra 19 a 65 anni (che rappresentano circa il 28% del totale). I nuclei familiari registrano situazioni di fragilità, quali: soggetti ultra sessantacinquenni soli (n. 1383 nuclei); nuclei con disabilità (n. 2.036); famiglie monoparentali (n. 864) e nuclei in carico alle istituzioni per disagio socio-economico (n. 169). Reddittualmente circa 1.000 nuclei familiari sono totalmente privi di reddito, dato sul quale riflettere in quanto trattasi di nuclei destinati a creare/incrementare situazioni di morosità.

INTERVENTI COSTRUTTIVI EXTRA ERP

Nel corso degli anni precedenti la Società ha realizzato tre edifici, a Livorno Via Galilei 13, Piombino Via Landi 31 e Collesalveti Via del Valico a Pisa, per complessivi 41 alloggi Extra ERP da destinare alla locazione a

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

canone concordato, con o senza contributi di natura Statale e Regionale.

Sono stati altresì attivati due ulteriori programmi costruttivi nei Comuni di Collesalveti, Loc. Vicarello e Portoferraio, Loc. Val di Denari, rispettivamente per 33 e 10 alloggi, originariamente destinati alla vendita.

In entrambi i casi la progettazione definitiva è stata completata, ma l'ipotesi originaria di destinare gli alloggi alla vendita non è risultata più attuabile. Sono state conseguentemente ipotizzate soluzioni alternative che prevedono anche un utilizzo a fini sociali (quale ad esempio il canone concordato) con la partecipazione finanziaria delle stesse amministrazioni.

Mentre per l'intervento di Portoferraio non vi sono stati ancora degli sviluppi, per quanto riguarda l'intervento di Vicarello questo è stato inserito nel POR da finanziarsi con le risorse della Legge 560/93 approvato dal LODE Livornese nel maggio 2018. Il Piano Operativo è stato approvato dalla R.T. con Delibera n. 497 del 16/4/2019.

Le risorse assorbite dagli interventi realizzati e le anticipazioni finanziarie effettuate per i due ancora da attivare, stante la situazione generale critica a livello finanziario della Società, non consentono la programmazione di ulteriori programmi di questa tipologia.

Nuovi interventi potrebbero essere attivati esclusivamente in presenza di finanziamenti in grado di non richiedere apporti da parte della società.

E' inoltre in corso di attuazione un intervento di ristrutturazione nel Comune di Livorno, che ha ottenuto un finanziamento Regionale nell'ambito della Misura straordinaria E.

Si tratta della RISTRUTTURAZIONE della EX CASERMA LAMARMORA per la REALIZZAZIONE di 10 ALLOGGI COHOUSING e 4 RESIDENZE TEMPORANEE (Importo finanziato € 1.815.390,45).

Nel corso del 2020 hanno avuto inizio i lavori con ultimazione prevista a fine 2021.

AGENZIA PER L'AFFITTO

Nell'anno 2020 è proseguita l'attività di dismissione del patrimonio dell'Agenzia Affitto con la restituzione di n. 13 alloggi non più abitati, alla proprietà. Purtroppo l'operazione ha incontrato e sta tuttora incontrando forti ostacoli a causa della condotta di controparte, che si oppone alla ripresa in possesso di ulteriori appartamenti, ancora in carico a Casalpi.

Sono emerse criticità anche a fronte degli alloggi restituiti, in quanto la proprietà ha computato per ognuno di essi delle somme ritenute dovute per le condizioni manutentive in cui le unità immobiliari si trovavano al momento della restituzione. Tali somme sono state sottoposte al vaglio dei tecnici Casalpi che hanno ritenuto comunque congrue gran parte delle somme richieste. Tali somme saranno corrisposte alla proprietà, ma scomputate dal fondo rischi costituito presso Casalpi, al momento dell'avvio dell'Agenzia Affitto.

Prosegue la complicata attività stragiudiziale per giungere alla restituzione di tutti gli alloggi attualmente liberi e di quelli che progressivamente nel tempo si libereranno.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Ricavi	14.547.850,00	13.301.019,00	14.303.088,00
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	174.336,00	-88.603,00	-388.382,00
Reddito operativo (Ebit)	362.760,00	88.822,00	-5.597,00
Utile (perdita) d'esercizio	312.815,00	135.259,00	57.711,00
Attività fisse	25.545.702,00	26.785.277,00	27.941.842,00
Patrimonio netto complessivo	16.976.271,00	16.772.353,00	16.224.168,00
Posizione finanziaria netta	1.349.526,00	1.278.125,00	679.289

Nella tabella che segue sono indicati i risultati conseguenti negli ultimi tre esercizi in termini di valore della produzione, margine operativo lordo e il Risultato prima delle imposte.

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Principali dati economici

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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ricavi netti	13.556.963,00	12.315.309,00	1.241.654,00
Costi esterni	10.785.086,00	9.930.327,00	854.759,00
Valore Aggiunto	2.771.877,00	2.384.982,00	386.895,00
Costo del lavoro	2.597.541,00	2.473.585,00	123.956,00
Margine Operativo Lordo	174.336,00	-88.603,00	262.939,00
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accant.	802.463,00	808.285,00	-5.822,00
Risultato Operativo	-628.127,00	-896.888,00	268.761,00
Proventi non caratteristici	990.887,00	985.710,00	5.177,00
Proventi e oneri finanziari	78.585,00	210.042,00	-131.457,00
Risultato Ordinario	441.345,00	298.864,00	142.481,00
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	441.345,00	298.864,00	142.481,00
Imposte sul reddito	128.530,00	163.605,00	-35.075,00
Risultato netto	312.815,00	135.259,00	177.556,00

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

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
ROE netto	0,02	0,01	0
ROE lordo	0,03	0,02	0,01
ROI	0,01	0	0
ROS	0,03	0,01	0

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

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

Gli indici sono allineati tendenzialmente allo zero, in quanto la Società non persegue l'obiettivo del conseguimento di utili, ma del massimo utilizzo delle risorse. Peraltro, le disposizioni normative regionali dispongono che nel caso in cui le risorse provenienti da canoni non siano interamente utilizzate, gli "eventuali residui" devono essere accantonati per futuri utilizzi sul patrimonio ERP

CONTROLLO DI GESTIONE PER CENTRI DI COSTO

Anche per l'anno 2020 è stato elaborato il riepilogo per centri di costo che, oltre a rendicontare la gestione dell'ERP per centri di costo relativo a ciascun Comune della Provincia (come da documentazione allegata al bilancio), rappresenta come le varie aree della società hanno generato o assorbito risorse.

AMBITO DI RISULTATO	EURO
Gestione degli alloggi ERP	-74
Gestione degli immobili extra-ERP	336.995
Interventi Edilizi	-182.475
Interventi di Manutenzione Straordinaria	221.441
Altri interventi di nuova Costruzione Extra-ERP	-9.239
Gestione Finanziaria	2.120
Agenzia per l'Affitto	-45.131
Gestione degli alloggi della provincia di Livorno	-10.822
Utile d'esercizio	312.815

Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	17.902,00	9.646,00	8.256,00
Immobilizzazioni materiali nette	21.832.917,00	22.713.206,00	-880.289,00
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	55.697	55.697	0
			-
Capitale immobilizzato	25.490.005,00	26.729.580,00	1.239.575,00
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	24.530.895,00	22.532.367,00	1.998.528,00
Altri crediti	13.316.009,00	12.070.505,00	1.245.504,00
Ratei e risconti attivi	24.851,00	144.425,00	-119.574,00

<i>CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA</i>			
Attività d'esercizio a breve termine	37.871.755,00	34.747.297,00	3.124.458,00
Debiti verso fornitori	3.985.799,00	3.411.046,00	574.753,00
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	248.623,00	259.613,00	-10.990,00
Altri debiti	18.646.668,00	19.320.675,00	-674.007,00
Ratei e risconti passivi	51.465,00	51.465,00	
Passività d'esercizio a breve termine	22.932.555,00	23.042.799,00	-110.244,00
Capitale d'esercizio netto	14.939.200,00	11.704.498,00	3.234.702,00
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.331.671,00	1.247.582,00	84.089,00
Debiti tributari e previdenziali (oltre l'esercizio successivo)			
Altre passività a medio e lungo termine	23.470.789,00	21.692.268,00	1.778.521,00
Passività a medio lungo termine	24.802.460,00	22.939.850,00	1.862.610,00
Capitale investito	15.626.745,00	15.494.228,00	132.517,00
		-	
Patrimonio netto	-16.976.271,00	16.772.353,00	-203.918,00
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	-1.475.750,00	-1.649.424,00	173.674,00
Posizione finanziaria netta a breve termine	2.825.276,00	2.927.549,00	-102.273,00
		-	
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	-15.626.745,00	15.494.228,00	-132.517,00

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

A migliore descrizione della solidità patrimoniale della società si riportano nella tabella sottostante alcuni indici di bilancio attinenti sia alle modalità di finanziamento degli impieghi a medio/lungo termine che alla composizione delle fonti di finanziamento, confrontati con gli stessi indici relativi ai bilanci degli esercizi precedenti.

	<i>31/12/2020</i>	<i>31/12/2019</i>
Margine primario di struttura	-7.781.665,00	-9.289.182,00
Quoziente primario di struttura	0,69	0,64
Margine secondario di struttura	18.552.242,00	14.593.080,00
Quoziente secondario di struttura	1,75	1,56

Anche questi indici confermano la solidità finanziaria della Società, infatti la negatività del margine primario (capitale proprio<immobilizzazioni) è corretto dal margine secondario che indica che la differenza è coperta da un indebitamento a scadenza adeguata rispetto ai tempi di disinvestimento delle immobilizzazioni.

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2020, era la seguente (in Euro):

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Depositi bancari	3.004.126,00	3.104.605,00	-100.479,00
Denaro e altri valori in cassa			
Disponibilità liquide	3.004.126,00	3.104.605,00	-100.479,00
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso altri finanziatori (entro l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	178.850,00	177.056,00	1.794,00
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	178.850,00	177.056,00	1.794,00
Posizione finanziaria netta a breve termine	2.825.276,00	2.927.549,00	-102.273,00
Obbligazioni e obbligazioni convertibili (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso soci per finanziamento (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (oltre l'esercizio successivo)			
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	1.531.447,00	1.705.121,00	-173.674,00
Crediti finanziari	-55.697,00	-55.697,00	
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	-1.475.750,00	-1.649.424,00	173.674,00
Posizione finanziaria netta	1.349.526,00	1.278.125,00	71.401,00

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

	31/12/2020	31/12/2019
Liquidità primaria	1,77	1,63

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Liquidità secondaria	1,77	1,63
Indebitamento	2,82	2,71
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,69	1,50

L'indice di liquidità primaria è pari a 1,77. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,77. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento è pari a 2,82: lievemente aumentato rispetto all'anno precedente.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,69, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. I mezzi propri unitamente ai debiti consolidati sono da considerarsi di ammontare appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

Anche tale indice evidenzia un miglioramento rispetto all'anno precedente.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

Personale

In attuazione dell'art.16 della legge 7 agosto 2015, n. 124 "Deleghe al Governo in materia di riorganizzazione delle amministrazioni pubbliche" (cd. legge Madia) è stato emanato il decreto legislativo 19 agosto 2016, n.175 "Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica".

La disciplina in tema di politiche di gestione del personale delle società a controllo pubblico è ora contenuta nell'art. 19 del citato Testo Unico che al comma 5 statuisce che "Le amministrazioni pubbliche socie fissano, con propri provvedimenti, obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale, delle società controllate, anche attraverso il contenimento degli oneri contrattuali e delle assunzioni di personale e tenuto conto di quanto stabilito all'articolo 25, ovvero delle eventuali disposizioni che stabiliscono, a loro carico divieti o limitazioni alle assunzioni di personale".

Lo stesso art. 19 al comma 6 prevede che "le società a controllo pubblico garantiscono il concreto perseguimento degli obiettivi di cui al comma 5 tramite propri provvedimenti da recepire, ove possibile, nel caso del contenimento degli oneri contrattuali, in sede di contrattazione di secondo livello".

L'evoluzione normativa che ha introdotto per tutte le società controllate limiti, non già di mera riduzione delle spese di personale, ma di contenimento della più ampia categoria delle spese di funzionamento da attuarsi mediante provvedimenti deliberati dalle amministrazioni pubbliche controllanti. Di conseguenza il LODE Livornese, al fine di definire gli obiettivi di razionalizzazione e di contenimento dei costi di funzionamento della Società, ha dato all'Azienda un "primo obiettivo", "a carattere generale" consistente nel raggiungimento di un'incidenza delle Spese di Funzionamento sul Costo della Produzione pari o inferiore, nel 2019, al 50,83%, all'interno del quale rapporto la spesa del personale risulta essere un elemento di notevole incidenza.

In particolare (rif.to comma 557 quater L. 296/2006) è stato assunto quale parametro di riferimento nell'ambito della programmazione dei fabbisogni di personale, il contenimento delle spese di personale con riferimento al valore medio del triennio precedente alla data di entrata in vigore della disposizione (cioè gli anni 2011/2012/2013) a cui si aggiungono gli incrementi derivanti dalle dinamiche contrattuali nazionali.

Da un'analisi storica delle spese per il personale si rileva che le stesse, per il triennio di riferimento, risultano:

esercizio 2011	€ 2.949.101
esercizio 2012	€ 2.616.763
esercizio 2013	€ 2.449.969

per una media quindi annuale di € 2.671.944 alla quale, aggiunti gli incrementi derivanti dalle citate dinamiche contrattuali, che ammontano ad € 179.249,11, determinano un importo pari ad € 2.851.193,11 che viene assunto come riferimento nella valutazione della riduzione delle spese di personale.

Le **SPESE DEL PERSONALE**, Punto 9) Voce B dei Costi della produzione ammontano ad **€ 2.597.541** e quindi rispettose del limite suddetto

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Non avendo nel 2020 il LODE approvato gli strumenti di programmazione della Società, fra i quali gli atti di indirizzo, CASALP ha ritenuto di adottare per questa annualità lo stesso parametro di quella precedente.

Nel secondo semestre 2019 è stata avviata una selezione pubblica per l'assunzione a tempo determinato, con possibilità di trasformazione a tempo indeterminato, di una figura di livello A3 profilo giuridico/amministrativo, per il potenziamento del Servizio Appalti a seguito del collocamento in aspettativa del quadro che lo coordinava. La selezione si è conclusa nel mese di giugno 2020 ed il candidato risultato vincitore ha preso servizio con decorrenza 16/07/2020.

Nel primo semestre 2020 è stata avviata una selezione pubblica per l'assunzione a tempo indeterminato di due figure di livello B3 profilo amministrativo per la sostituzione di due dipendenti collocati a riposo. La selezione si è conclusa nel mese di settembre 2020; il candidato risultato vincitore ha preso servizio con decorrenza 01/10/2020, mentre il concorrente secondo classificato ha preso servizio con decorrenza 02/11/2020.

Nel secondo semestre 2020 è stata avviata una selezione pubblica per l'assunzione a tempo indeterminato di una figura di livello A3 profilo impiantista a seguito delle dimissioni rassegnate dall'unico Ing. Impiantista in servizio presso la Società, nonché vincitore della precedente selezione bandita nel 2019. La selezione si è conclusa nel mese di marzo 2021 ed il candidato risultato vincitore prenderà servizio con decorrenza 19/04/2021.

Ambiente

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

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

Investimenti

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	1.219.622,00
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	-12.379,00
Altri beni	65.630,00

Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 3, al punto 6-bis, del Codice civile

La Società non possiede strumenti finanziari.

Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi del decreto legge n. 185/2008

La vostra società si è avvalsa della rivalutazione facoltativa dei beni d'impresa di cui alla legge n. 342/2000. Qui di seguito vengono descritti i criteri seguiti nella rivalutazione e le motivazioni degli stessi.

La rivalutazione è stata eseguita in seguito alla perizia di stima effettuata sul patrimonio della Società in data 15/04/2004 per la determinazione del più probabile valore di mercato degli stessi ai sensi della Legge 2/2019.

La stima è stata condotta sulla base delle risultanze di sopralluoghi diretti presso tutti gli immobili (anche con accesso interno), di apposita indagine di mercato immobiliare e dell'analisi dell'andamento delle quotazioni immobiliari. Per ogni dettaglio in merito si rimanda alla perizia giurata di stima.

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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.

Attestazione ai sensi del comma 3 art. 16 D.Lgs 175/2016

L'art. 5 comma 1 lett. b) del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 "Codice dei contratti pubblici" individua, tra le condizioni di non applicazione del codice medesimo, il fatto che oltre l'80 per cento delle attività della persona giuridica controllata sia effettuata nello svolgimento dei compiti ad essa affidati dall'amministrazione aggiudicatrice controllante o da altre persone giuridiche controllate dall'amministrazione aggiudicatrice o da un ente aggiudicatore.

L'art. 16 comma 3 del Decreto Legislativo 19 agosto 2016, n.175 "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica" statuisce che gli statuti delle società in house debbano prevedere che oltre l'ottanta per cento del loro fatturato sia effettuato nello svolgimento dei compiti a esse affidati dall'ente pubblico o dagli enti pubblici soci.

Il comma 3-bis prevede poi che "la produzione ulteriore rispetto al limite di fatturato di cui al comma 3, che può essere rivolta anche a finalità diverse, è consentita solo a condizione che la stessa permetta di conseguire economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della società".

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

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

Dati di riferimento: (734.681 Euro+186.256 Euro+59.734 Euro+197.913 Euro) / 14.547.850 Euro = 8,10 %

Il Parametro previsto dalla normativa risulta rispettato.

Attestazione ai sensi del comma 5 art. 19 D.Lgs 175/2016

L'art 19 c.5 del Testo Unico in materia di società a partecipazione pubblica prevede che "le amministrazioni pubbliche fissano, con propri provvedimenti, obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale, delle società controllate, anche attraverso il contenimento degli oneri contrattuali e delle assunzioni di personale e tenuto conto di quanto stabilito all'articolo 25, ovvero delle eventuali disposizioni che stabiliscono, a loro carico, divieti o limitazioni alle assunzioni di personale".

La Conferenza dei Sindaci del LODE livornese ha approvato in data 21 Febbraio 2018 l'Atto di Indirizzo in materia di obiettivi specifici sul complesso delle spese di funzionamento di Casalp per il biennio 2018/19.

Con tale atto il LODE al fine di definire gli obiettivi di razionalizzazione e di contenimento dei costi di funzionamento della Società, ha dato all'Azienda un "primo obiettivo", "a carattere generale" consistente nel raggiungimento di un'incidenza delle Spese di Funzionamento sul Costo della Produzione pari o inferiore, nel 2019, al 50,83% .

L'obiettivo 2019 viene tragguardato nel raggiungimento di valore pari o inferiore a 50,83% nel rapporto tra spese di funzionamento e costi della produzione, valore che a sua volta è stato individuato nella media riferita al biennio 2014/2015. E così anche nel 2020.

Rapporto : **Spese di Funzionamento / Costo di Produzione**

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Rapporto : $(6.096.516+144.047) / 14.185.090 = 43,99\%$

Risulta pertanto rispettato l'obiettivo 2020.

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

Presidente del Consiglio di amministrazione

MARCELLO CANOVARO



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

Baker Tilly Revisa S.p.A.
Società di Revisione e
Organizzazione Contabile
50129 Firenze - Italy
Via Cavour 81

T: +39 055 2477851
F: +39 055 214933

PEC: bakertillyrevisa@pec.it
www.bakertilly.it

Agli Azionisti di
Casa Livorno e Provincia S.p.A.

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società Casa Livorno e Provincia S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2020, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Richiamo d'informativa

La Società presenta, al 31 dicembre 2020, crediti relativi a canoni e servizi ancora da riscuotere per € 31.050.007; tale importo è stato opportunamente rettificato della bollettazione non riscossa e relativa al mese di dicembre 2020, non considerata tra le morosità fino al 31 gennaio 2021. Dell'importo



complessivo, € 8.088.027, sono riferiti a posizioni antecedenti l'anno 2011 e tutt'ora da incassare.

La Società ha provveduto, al 31 dicembre 2020, ad accantonare al fondo svalutazione crediti € 1.679.038, che risulta quindi costituito per € 15.790.470; gli utilizzi dell'esercizio a rettifica di posizioni considerate inesigibili, assommavano a € 82.685.

Si dà inoltre evidenza, di quanto riportato dagli amministratori nella nota integrativa, nel paragrafo "variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante".

"Si fa presente che il totale dei crediti per canoni di locazione è stato ridotto di € 1.037.260 per effetto del riconoscimento, da parte del Comune di Livorno, della morosità sociale per le emissioni afferenti alle annualità comprese tra il 2015 e il 2019 sulla base di un criterio, condiviso con il comune, che prende in considerazione quei nuclei familiari con reddito pari a zero e nessuna possidenza di beni. Tale riconoscimento è dettagliato anche nelle parti che seguono della nota integrativa. Dello stesso importo è stata la rettifica apportata al fondo svalutazione crediti considerando quindi la liberazione integrale per quei crediti che, negli anni, erano stati valutati inesigibili e per questo motivo interamente accantonati. Tale rettifica ha prodotto una sopravvenienza attiva di cui si dà ampio dettaglio nella parte relativa al conto economico."

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

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato



che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;



- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della Casa Livorno e Provincia S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Casa Livorno e Provincia S.p.A. al 31 dicembre 2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Casa Livorno e Provincia S.p.A. al 31 dicembre 2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.



A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Casa Livorno e Provincia S.p.A. al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Firenze, 24 maggio 2021

Baker Tilly Revisa S.p.A.

Lucia Caciagli
Socio Procuratore

Casalp S.p.A.

Sede legale in Viale Ippolito Nievo 59/61
Codice Fiscale 01461610493- Partita IVA 01461610493
Capitale Sociale 6.000.000,00 Euro i.v.

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI SUL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2020

Premessa

Il Collegio Sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ha svolto le funzioni previste dall'art. 2403 c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio Sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle Assemblee dei Soci ed alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dagli Amministratori, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, in particolare sul perdurare degli impatti prodotti dall'emergenza sanitaria Covid-19 anche nei primi mesi dell'esercizio 2021 e sui fattori di rischio e sulle incertezze significative relative alla continuità aziendale, sui piani aziendali predisposti per far fronte a tali rischi e incertezze, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento, anche tramite raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Nel corso del 2020 è stato nominato il Direttore Generale, così come previsto dalla Statuto.

Non sono pervenute denunce dai Soci ex art. 2408 c.c.

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

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Nel corso del 2020, dietro suggerimento del Collegio Sindacale, la società ha attivato un monitoraggio trimestrale attraverso la verifica di un budget che Le ha permesso di avere un controllo puntuale ed un equilibrio dei flussi finanziari.

Come già sottolineato nelle relazioni relative agli anni precedenti, in merito al problema della morosità, il Collegio, che ha sempre costantemente sottolineato la criticità del fenomeno, prende atto che, a seguito della stipula dell'accordo sulle decadenze con alcuni comuni soci (Livorno, Rio, Rosignano Marittimo, Portoferraio nel 2020 e Piombino, Castagneto Carducci e Collesalveti a inizio 2021) sono stati ottenuti i primi risultati positivi in merito al recupero delle morosità pregresse.

L'azione di recupero, indotta dagli accordi di decadenza, ha comportato, non soltanto maggiori entrate, ma anche la presa atto da parte degli occupanti della necessità di stipulare e rispettare piani di rientro.

Il Collegio auspica che l'accordo sulle decadenze possa essere stipulato anche con tutti gli altri Comuni Soci.

Il Collegio ritiene opportuno sottolineare che alcuni Comuni Soci hanno riconosciuto alla società somme riconducibili alla morosità sociale.

Il Collegio nel corso del 2020 ha chiesto informazioni in merito alla verifica iniziata nel 2019 da parte della Corte dei Conti relativa alle morosità degli anni pregressi al 2016, verifica che è ancora in corso da parte del nucleo investigativo del Nucleo di Polizia Finanziaria di Livorno.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

In considerazione dell'espressa previsione statutaria nonché della deroga contenuta nell'art. 106, comma primo, del D. L. 17 marzo 2020 n. 18, l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio è stata convocata entro il maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

La revisione legale è affidata alla società Baker Tilly Revisa S.p.A., che ha predisposto la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39. Tale relazione non evidenzia rilievi per deviazioni significative o giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio e pertanto il giudizio rilasciato è positivo.

Il Collegio evidenzia che la società ha accantonato un fondo svalutazione crediti di euro 15.790.470.

In merito alla causa con l'INPS il Collegio prende atto che la Corte di Appello di Firenze ha ribaltato le ultime sentenze, riconoscendo la società assimilabile ad un ente pubblico e pertanto esonerata dal pagamento dei contributi figurativi all'INPS, al momento di redazione del bilancio la sentenza non risulta ancora pubblicata.

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 312.815.

Gli amministratori hanno redatto la Relazione sulla Gestione che, a giudizio della Società di Revisione, è coerente con il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Gli amministratori hanno redatto anche la Relazione sul Governo Societario, prescritta dalla Legge Madia. I risultati dell'attività di monitoraggio, condotta in funzione degli adempimenti prescritti ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 175/2016, sono stati ben illustrati dall'organo amministrativo che, in maniera condivisibile, ha ritenuto che il rischio di crisi aziendale, sia finanziaria che economica, relativo alla società sia al momento da escludere.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio propone all'Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, così come redatto dagli Amministratori.

Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli Amministratori.

Si approva all'unanimità.

Livorno, 26 maggio 2021

Il Collegio Sindacale

Michela Morelli (Presidente)

Andrea Bonuccelli (Sindaco effettivo)

Simone Morfini (Sindaco effettivo)

ALLEGATO 2 – Budget trimestrale per calcolo indice DSCR

RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO

ANNO 2020 - TRIMESTRE 1				
	GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	Totale TRIM 1
Saldo Cassa Banca iniziale	1.937.490	1.847.737	1.394.603	
Incassi da clienti	230.352	1.123.290	917.623	2.271.265
Altri incassi (di esercizi precedenti)	860.328	239.265	92.085	1.191.679
Totale entrate attività operativa (A)	1.090.680	1.362.555	1.009.709	3.462.944
Pagamenti fornitori beni				0
Pagamento fornitori servizi	790.000	814.411	3.896	1.608.307
Pagamento spese personale	238.517	238.017	177.517	654.051
Pagamenti oneri diversi di gestione	50.297	23.769		74.066
Pagamenti per tributi diretti				0
Altri pagamenti - di esercizi precedenti	63.392	727.275		790.667
Totale uscite attività operativa (B)	1.142.206	1.803.472	181.413	3.127.091
Flusso attività operativa (A-B)	-51.526	-440.917	828.296	335.853
Investimenti - flusso gestione				0
(Pagamento rate mutui passivi) flusso gest FIN CAP	25.614	9.630	9.656	44.900
Pagamento interessi	12.613	2.587	2.561	17.761
Totale uscite (C)	1.180.433	1.815.689	193.630	3.189.752
Flusso finanziario (A-C)	-89.753	-453.134	816.079	273.191,49
Saldo banca finale	1.847.737	1.394.603	2.210.681	
Flusso attività operativa				335.853
Pagamento interessi				17.761
Investimenti - flusso gestione				0
Flussi liberi (numeratore)				318.091
Pagamento rate mutui passivi (denominatore)				44.900
DSCR = Numeratore / Denominatore al netto della giacenza bancarie				7,0845
DSCR = Numeratore / Denominatore compreso giacenza bancarie				56,3204

ANNO 2020 - TRIMESTRE 2				
	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	Totale TRIM 2
Saldo Cassa Banca iniziale	2.210.681	2.492.775	2.713.322	
Incassi da clienti	973.943	621.275	571.546	2.166.764
Altri incassi (di esercizi precedenti)	395.144	276.974	316.405	988.523
Totale entrate attività operativa (A)	1.369.087	898.249	887.951	3.155.287
Pagamenti fornitori beni				0
Pagamento fornitori servizi	478.584	449.316	252.853	1.180.754
Pagamento spese personale	167.866	151.134	569.343	888.344
Pagamenti oneri diversi di gestione	125.783	31.425	40.000	197.208
Pagamenti per tributi diretti				0
Altri pagamenti - di esercizi precedenti	303.545	33.611		337.156
Totale uscite attività operativa (B)	1.075.778	665.486	862.197	2.603.461
Flusso attività operativa (A-B)	293.309	232.762	25.754	551.826
Investimenti - flusso gestione				0
(Pagamento rate mutui passivi) flusso gest FIN CAP	9.680	9.706	37.230	56.616
Pagamento interessi	1.535	2.509	16.802	20.845
Totale uscite (C)	1.086.993	677.701	916.228	2.680.922
Flusso finanziario (A-C)	282.094	220.547	-28.277	474.364,59
Saldo banca finale	2.492.775	2.713.322	2.685.046	
Flusso attività operativa				551.826
Pagamento interessi				20.845
Investimenti - flusso gestione				0
Flussi liberi (numeratore)				530.980
Pagamento rate mutui passivi (denominatore)				56.616
DSCR = Numeratore / Denominatore al netto della giacenza bancarie				9,3787
DSCR = Numeratore / Denominatore compreso giacenza bancarie				56,8045

ANNO 2020 - TRIMESTRE 3				
	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	Totale TRIM 2
Saldo Cassa Banca iniziale	1.716.411	1.595.763	1.974.497	
Incassi da clienti	1.115.570	1.207.069	917.623	3.240.263
Altri incassi (di esercizi precedenti)	87.201	26.522	92.085	205.808
Totale entrate attività operativa (A)	1.202.771	1.233.591	1.009.709	3.446.072
Pagamenti fornitori beni				0
Pagamento fornitori servizi	820.139	639.526	186.000	1.645.665
Pagamento spese personale	120.936	105.174	177.517	403.627
Pagamenti oneri diversi di gestione	370.129	97.940	20.000	488.069
Pagamenti per tributi diretti				0
Altri pagamenti - di esercizi precedenti	0	0		0
Totale uscite attività operativa (B)	1.311.204	842.640	383.517	2.537.361
Flusso attività operativa (A-B)	-108.432	390.951	626.192	908.711
Investimenti - flusso gestione				0
(Pagamento rate mutui passivi) flusso gest FIN CAP	9.759	9.788	9.814	29.361
Pagamento interessi	2.456	2.429	2.403	7.288
Totale uscite (C)	1.323.419	854.857	395.734	2.574.010
Flusso finanziario (A-C)	-120.647	378.734	613.975	872.061,90
Saldo banca finale	1.595.763	1.974.497	2.588.472	
Flusso attività operativa				908.711
Pagamento interessi				7.288
Investimenti - flusso gestione				0
Flussi liberi (numeratore)				901.423
Pagamento rate mutui passivi (denominatore)				29.361
DSCR = Numeratore / Denominatore al netto della giacenza bancarie				30,7015
DSCR = Numeratore / Denominatore compreso giacenza bancarie				118,8620

ANNO 2020 - TRIMESTRE 4				
	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE	Totale TRIM 4
Saldo Cassa Banca iniziale	2.746.858	2.467.397	2.339.049	
Incassi da clienti	1.116.245	1.140.845	1.128.545	3.385.635
Altri incassi (di esercizi precedenti)	87.906	82.563	93.249	263.718
Totale entrate attività operativa (A)	1.204.151	1.223.408	1.221.794	3.649.353
Pagamenti fornitori beni				0
Pagamento fornitori servizi	1.246.924	900.355	580.100	2.727.379
Pagamento spese personale	174.807	185.354	339.402	699.563
Pagamenti oneri diversi di gestione	49.667	43.000	125.333	218.000
Pagamenti per tributi diretti		210.831,00		210.831
Altri pagamenti - di esercizi precedenti	0	0	255.000	255.000
Totale uscite attività operativa (B)	1.471.398	1.339.540	1.299.835	4.110.773
Flusso attività operativa (A-B)	-267.247	-116.132	-78.041	-461.420
Investimenti - flusso gestione				0
(Pagamento rate mutui passivi) flusso gest FIN CAP	9.838	9.865	38.177	57.880
Pagamento interessi	2.377	2.350	16.318	21.045
Totale uscite (C)	1.483.612	1.351.755	1.354.330	4.189.698
Flusso finanziario (A-C)	-279.461	-128.347	-132.536	-540.344,65
Saldo banca finale	2.467.397	2.339.049	2.206.513	
Dal saldo evidenziato dovrà essere sottratto l'importo da versare alla regione di euro			-2.000.000	
Da saldo evidenziato dovrà essere sommato l'importo di euro 1.291.00 circa per finanziamento ricevuto dalla regione			+1.291.000	'= 1.497.513
Flusso attività operativa				-461.420
Pagamento interessi				21.045
Investimenti - flusso gestione				0
Flussi liberi (numeratore)				-482.465
Pagamento rate mutui passivi (denominatore)				57.880
DSCR = Numeratore / Denominatore al netto della giacenza bancarie				-8,3356
DSCR = Numeratore / Denominatore compreso giacenza bancarie				29,7866

Il prospetto analizzato permette, in chiave previsionale, il monitoraggio dell'equilibrio finanziario dell'azienda attraverso il calcolo dell'indice DSCR. È importante segnalare che l'indice prende in considerazione solamente alcuni aspetti della gestione finanziaria dell'azienda: tipicamente i flussi della gestione caratteristica (o operativa). Per cui talvolta è necessario integrare le informazioni ivi contenute per dare una corretta e comprensibile rappresentazione della situazione finanziaria. Nel caso di specie il prospetto di rendiconto non prende in considerazione entrate ed uscite derivanti dai rapporti di credito e debito intercorrenti con la Regione Toscana. Tali poste afferiscono alle gestione dei finanziamenti occorrenti per l'attività di Manutenzione Straordinaria e Nuova Costruzione. Influenzando comunque gli aspetti finanziari dell'azienda si è ritenuto utile evidenziarli in righe separate rispetto all'originario prospetto. Inoltre è importante una ulteriore specificazione: il prospetto evidenzia che nel trimestre il flusso della gestione operativa non è sufficiente a far fronte alla gestione dei pagamenti correnti influenzando il calcolo dell'indice DSCR al netto delle giacenze bancarie che risulta negati. Tale situazione non rappresenta alcun sintomo patologico per la continuità aziendale, ma l'azienda sta provvedendo al pagamento dei debiti contratti con le giacenze di cassa accumulate nei trimestri precedenti. In coerenza con l'ottica prudenziale di gestione delle risorse a disposizione taluni pagamenti sono effettuati tipicamente nella parte finale dell'anno, in cui matura la certezza delle risorse e si riduce la probabilità di dover far fronte a uscite impreviste.



**RELAZIONE
SUL GOVERNO SOCIETARIO**
Contenete programma di valutazione del rischio di crisi aziendale
(ai sensi dell'art.6, comma 4, d.lgs. 175/2016)

Anno 2020

Approvato dal Consiglio di Amministrazione del 13/04/2021

Relazione su Governo Societario 2020 CASALP SpA Livorno

Sommario

1 PROLOGO	2
<i>premessa</i>	3
<i>Introduzione</i>	3
2 NASCITA ED EVOLUZIONE DELLA SOCIETÀ PER LA CASA	4
<i>Origine.</i>	4
3 IL NUOVO SISTEMA PROVINCIALE.	6
3.1 <i>La compagine societaria.</i>	7
3.2 <i>Il Lode Livornese</i>	8
4 IL NUOVO SISTEMA REGIONALE	11
4.1 <i>Modifiche normative</i>	14
5 IL GOVERNO SOCIETARIO	15
5.1 <i>Descrizione della governance societaria</i>	15
5.2 <i>Relazioni operative con enti pubblici soci</i>	17
5.3 <i>Strumenti di Governance e Controllo adottati</i>	17
5.4 <i>Strumenti di programmazione e Controllo</i>	19
6 PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE	21
6.1 <i>Definizioni</i>	22
6.2 <i>Modello di valutazione del rischio</i>	23
6.3 <i>Monitoraggio periodico</i>	31
7 RELAZIONE SUL MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE	32

1 PROLOGO

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

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

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

PREMESSA

Coerentemente all'approccio metodologico di cui sopra il documento andrà sviluppandosi sui seguenti macro contenuti:

1. una parte descrittiva sulla *nascita e l'evoluzione identitaria e societaria* del governo del sistema delle politiche abitative nel territorio: la Società Anonima Cooperativa per le Case popolari, l'Istituto Autonomo per le Case Popolari, l'Azienda Territoriale Edilizia Residenziale;
2. una parte descrittiva sulla nascita di un *nuovo sistema "provinciale"* centrato su Casalp SpA - azienda pubblica e Livello Ottimale Di Esercizio - Conferenza dei Sindaci;
3. una parte descrittivo-comparativa con il *sistema regionale* delle 11 Aziende Pubbliche per la Casa;
4. Attuazione del Decreto Legislativo 19 agosto 2016, n. 175 "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica": il nuovo Statuto; il controllo analogo congiunto; l'Atto di indirizzo in materia di obiettivi specifici sul complesso delle spese di funzionamento;
5. Una parte analitico-descrittiva sul *governo societario: governance* societaria; relazioni operative con enti pubblici soci; strumenti di *governance* e controlli adottati; strumenti di programmazione e controllo aziendale; programmi di valutazione del rischio aziendale; rendicontazione dei risultati conseguiti in merito alle direttive ricevute dagli enti soci

INTRODUZIONE

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

Le funzioni si sostanziano, in linea generale, nell'erogazione di servizi rivolti al settore abitativo prioritariamente all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) consistenti nelle seguenti macro attività: gestione amministrativa, manutenzione e recupero del patrimonio ERP; acquisizione o realizzazione di nuovo patrimonio di ERP.

Relazione su Governo Societario 2020 CASALP SpA Livorno

Le altre attività caratteristiche dell'Azienda sono rappresentate da: amministrazione dei servizi condominiali; gestione tecnico amministrativa del patrimonio non ERP di proprietà della società; gestione dell'Agenzia per l'Affitto; nuove realizzazioni immobiliari per conto proprio.

2 NASCITA ED EVOLUZIONE DELLA SOCIETÀ PER LA CASA

ORIGINE.

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

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

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

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

1911-1930 Furono realizzati gli interventi nell'area della nuova stazione centrale, contestualmente allo sviluppo urbanistico di questa area, L'Istituto costruì le "case per ferrovieri" a partire dal 13 settembre del 1909, alla fine degli anni '20 gli appartamenti realizzati erano 482 in tutto, per un numero complessivo di 3714 vani. All'inizio del '900 una buona attività di edilizia popolare, realizzata non dallo Stato ma dalle industrie siderurgiche e minerarie della zona e rivolta in maniera prioritaria alle classi operaie, si sviluppò all'isola d'Elba ed a Piombino.

1930-1944 Si verificò una forte espansione dell'attività dell'Istituto, conseguente alla realizzazione del piano regolatore che configurava forti sventramenti nel vecchio centro della città. L'Istituto acquistò vaste aree nella zona di Barriera Garibaldi, via Filzi e della Stazione da destinare alla costruzione di alloggi per la popolazione allontanata dal "Pentagono del Buontalenti". Tra il 1930 ed il 1943, l'Istituto realizzò 1846 appartamenti.

1945-1962 Il periodo della ricostruzione. Livorno e la Provincia uscirono dalla guerra con le ossa rotte, i 2/3 delle case popolari risultarono gravemente danneggiate o addirittura distrutte. Pur navigando in mezzo ad un mare di difficoltà, l'Istituto risultò essere il vero motore propulsore della ricostruzione cittadina e provinciale. Negli anni 50 sorsero i quartieri Sorgenti, ad opera dell'Ina-Casa (1951-1955) per 325 appartamenti, Coteto e Colline. L'intervento più riuscito fu rappresentato dal quartiere coordinato ed "autosufficiente" della Rosa. Il progetto originario del 1958 seguì l'espansione urbanistica di Livorno verso l'Ardenza. Questa localizzazione fu preceduta in città da un serrato confronto circa la direttrice di espansione residenziale che, inizialmente, era indirizzata verso Pian di Rota.

La ricostruzione riguardò anche il territorio provinciale: Cecina, Donoratico, Castagneto Carducci, Piombino e l'Isola d'Elba (via Carducci, via Buozzi e la zona della "Bricchetteria" e della Sghinghetta), che rientrarono nei piani dell'Ina-Casa e poi, in un secondo momento, della Gescal. Fino ad allora nella "provincia" erano state realizzate principalmente costruzioni per gli operai con il sostegno delle aziende interessate, soprattutto a Piombino ed a Portoferraio.

1963-1980 L'introduzione dei "Peep" rappresentò una sorta di spartiacque fra una strategia urbanistica che vedeva l'Istituto come unico vero protagonista del processo edilizio pubblico e l'inizio del coinvolgimento, nella progettazione e gestione del settore abitativo, di soggetti esterni quali le cooperative e le imprese.

1981-1990 Furono anni contraddistinti dalla ricerca di nuove aree dove edificare: la Leccia, Limoncino e Valle Benedetta. La Leccia fu la principale area nella quale si sviluppò l'impegno per

Relazione su Governo Societario 2020 CASALP SpA Livorno

l'edilizia sociale, ma emersero anche le nuove criticità rappresentate dai quartieri della periferia nord. La condizione abitativa era profondamente mutata, ciò imponeva una profonda innovazione di sistema. Furono avviati i primi piani di riqualificazione e recupero immobiliare, operazioni che coinvolsero sia la città di Livorno che la provincia, in particolare il comune di Castagneto Carducci.

1986 L'Istituto Autonomo Case Popolari, con la legge regionale numero 46 viene riconfigurato come *Azienda Territoriale Edilizia Residenziale (Ater)*.

1990-2004 Questo periodo è contraddistinto, a Livorno, dai contratti di quartiere di Shangay e Corea. Due progetti articolati che non puntavano solo a dare una casa, ma anche offrire servizi nei quartieri, in maniera tale da migliorare la qualità della vita dei cittadini. Nuove costruzioni vengono realizzate anche in Provincia: Cecina, Vada e Piombino (Calamoresca e Montemazzano), una parte delle quali vengono destinate alle giovani coppie.

2004 Il nuovo secolo si è aperto con una trasformazione completa dell'edilizia sociale pubblica. Chiusa l'epoca dell'Ater, il 1° aprile 2004, è nato il nuovo soggetto gestore Casalp (Casa Livorno e Provincia).

3 IL NUOVO SISTEMA PROVINCIALE.

L'anno 2004 e il giorno 19 del mese di Marzo, con rogito del Notaio Cocchini e con effetti utili ed onerosi decorrenti dal 1 Aprile 2004 è stata costituita tra i venti Comuni della Provincia di Livorno una società per azioni sotto la denominazione "Casa e Livorno e Provincia S.p.A" (Casalp SpA). La società, con durata stabilita fino al 31 dicembre 2030, ha per oggetto lo svolgimento delle seguenti attività:

1. interventi di recupero, manutenzione, gestione amministrativa del patrimonio destinato all'ERP già in proprietà dei comuni e del patrimonio loro attribuito ai sensi dell'art.3, primo comma, LRT 3 novembre 1998 n.77 secondo i contratti di servizio;
2. interventi collegati alle funzioni individuate all'art. 4, primo comma, della LRT 3 novembre 1998 n. 77 sulla base dei contratti di servizio;
3. interventi di recupero e ristrutturazione urbanistica, attuati in via diretta o attraverso la partecipazione a Società di Trasformazione Urbana, costituite ai sensi dell'art.120 del D. Lgs. 267/2000, per l'attuazione dei piani attuativi e di recupero, e di altri programmi di intervento edilizio comunque denominati, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dei comuni associati, dei singoli comuni, ovvero di altri soggetti pubblici e privati;
4. progettazione, finanziamento, acquisizione, cessione, realizzazione, ristrutturazione, manutenzione e gestione di immobili destinati ad edilizia residenziale e non, anche convenzionata, per conto dei comuni associati, di altri soggetti pubblici e privati, di cooperative edilizie o anche in proprio, nonché di alloggi destinati al mercato delle locazioni sulla base delle leggi vigenti per conto proprio o di terzi soggetti pubblici o privati;
5. acquisizione, cessione per conto dei comuni, realizzazione, gestione e amministrazione ordinaria e straordinaria, del nuovo patrimonio edilizio, abitativo e non, proprio dei comuni associati ovvero della società e di altri soggetti, pubblici e privati, secondo appositi contratti di servizio o negozi di natura privatistica;
6. manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio proprio, di quello conferito in gestione da altri soggetti e di quello realizzato o, comunque acquisiti direttamente o in favore di altri soggetti pubblici e privati;
7. interventi di trasformazione urbana, comprensivi della progettazione, del finanziamento, del reperimento di risorse pubbliche e private e di altre iniziative strumentali alla realizzazione degli obiettivi individuati, in favore dei Comuni associati od altri soggetti pubblici e privati, anche mediante la costituzione o la partecipazione ad altre società;
8. interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare, abitativo e non, dei comuni soci, anche mediante la costituzione e/o la partecipazione, maggioritaria e/o minoritaria, a società di scopo, la costituzione di fondi immobiliari aperti e chiusi ed ogni altra forma prevista dalle leggi;

3.1 LA COMPAGINE SOCIETARIA.

Oggi la compagine sociale di Casalp S.p.A. è rappresentata dai 19 Comuni della Provincia di Livorno. Il capitale sociale, pari ad euro 6.000.000,00, interamente versato, è stato sottoscritto in base alle quote di seguito elencate per un numero complessivo di 1.000.200 azioni:

Relazione su Governo Societario 2020 CASALP SpA Livorno

Comune	Percentuale di partecipazione al capitale sociale	Numero Azioni
Livorno	74,04%	740.600
Bibbona	0,54%	5.400
Campiglia Marittima	0,79%	7.900
Campo nell'Elba	0,11%	1.100
Capoliveri	0,42%	4.200
Capraia Isola	0,12%	1.200
Castagneto Calducci	0,67%	6.700
Cecina	3,04%	30.400
Collesalveti	1,28%	12.800
Marciana	0,04%	400
Marciana Marina	0,14%	1.400
Piombino	9,20%	92.000
Porto Azzurro	0,67%	6.700
Portoferraio	4,92%	49.200
Rio	0,60%	6.000
Rosignano Marittimo	2,68%	26.800
San Vincenzo	0,14%	1.400
Sassetta	0,15%	1.500
Suvereto	0,45%	4.500
Totale	100,00%	1.000.200

Si tratta di una società per azioni a totale capitale pubblico, che è preposta, con specifico *contratto di servizio*, alla gestione e manutenzione degli edifici. La L.R.T. n.77 del 1998 prevedeva la novità del passaggio della proprietà degli immobili destinati a Edilizia Residenziale Pubblica dalle ATER ai Comuni competenti per territorio: la proprietà degli immobili è dunque passata ai 19 Comuni

della Provincia di Livorno che hanno individuato nel LODE (Livello Ottimale di Esercizio) la loro struttura operativa comune.

3.2 IL LODE LIVORNESE

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

L'art. 3 della medesima legge ha attribuito in proprietà ai Comuni il patrimonio immobiliare delle ATER.

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

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

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

La legge prevede che i Comuni stabiliscano, mediante apposita conferenza, le modalità d'esercizio in forma associata delle funzioni.

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

Relazione su Governo Societario 2020 CASALP SpA Livorno

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

Le quote di partecipazione, per come di seguito ripartite, sono aggiornate con cadenza triennale (fonte http://www.comune.livorno.it/sites/default/files/noindex/Amministrazione/anagrafica_lode.pdf).

Comune	Quote%
Livorno	61,15
Bibbona	0,73
Campiglia Marittima	2,28
Campo nell'Elba	0,71
Capoliveri	0,68
Capraia Isola	0,11
Castagneto Calducci	1,58
Cecina	5,52
Collesalveti	3,02
Marciana	0,36
Marciana Marina	0,35
Piombino	9,75
Porto Azzurro	0,85
Porto Ferraio	4,27
Rio	0,79
Rosignano Marittimo	5,93
San Vincenzo	1,09
Sassetta	0,17
Suvereto	0,66
Totale	100

Ai sensi dell'art 3 comma 2 della Convenzione, i Comuni del LODE Livornese hanno convenuto di organizzare tramite Società per azioni a prevalente capitale pubblico le seguenti attività di gestione sulla base di un contratto di servizio stipulato tra il LODE medesimo ed il soggetto gestore:

1. amministrazione, gestione, manutenzione e recupero del patrimonio ERP;
2. acquisizione o realizzazione e successiva amministrazione e gestione di nuovo patrimonio di ERP;
3. eventuali interventi di recupero e di ristrutturazione urbanistica, operando direttamente ovvero promuovendo la costituzione di società di trasformazione urbana ai sensi dell'art. 120 TUEL;

Relazione su Governo Societario 2020 CASALP SpA Livorno

4. eventuali interventi diretti nell'ambito dell'edilizia residenziale, edilizia convenzionata o sovvenzionata alla realizzazione di alloggi, comunque destinati al mercato delle locazioni private, secondo la legislazione vigente, per conto dei comuni associati, di altri soggetti pubblici o privati, di cooperative edilizie ed anche in proprio;
5. tutte le attività strumentali per la realizzazione dei compiti.

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

1. relazione periodica sul fabbisogno abitativo del LODE elaborata sulla base del monitoraggio dei fenomeni economici e sociali connessi ai problemi abitativi territoriali;
2. piano degli interventi elaborato sulla base del fabbisogno abitativo registrato e di predefiniti criteri di priorità sociale e territoriale, corredato del corrispondente piano economico e finanziario;
3. indirizzi unitari per l'attività di concertazione con le formazioni sociali interessate e con l'utenza;
4. affidamento della gestione del patrimonio ERP al soggetto gestore;
5. schema del contratto di servizio a disciplina dei rapporti tra il LODE e soggetto gestore e schema della carta dei servizi;
6. rendiconti periodici di verifica del raggiungimento degli obiettivi contrattuali e programmatici posti al soggetto gestore e dei risultati economici e finanziari della gestione;
7. documento di previsione annuale delle risorse finanziarie necessarie al corretto esercizio in forma associata delle funzioni amministrative oggetto della convenzione;
8. resoconto consuntivo annuale della gestione finanziaria di cui al punto precedente;
9. prospetto relativo al riparto delle quote di partecipazione dei comuni convenzionati a seguito degli aggiornamenti previsti;
10. nomina dei componenti del Comitato Tecnico di cui all'art. 8;
11. norme di organizzazione delle attività oggetto della presente convenzione.

4 IL NUOVO SISTEMA REGIONALE

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

Ogni anno la Regione Toscana - e nello specifico l'Osservatorio Sociale Regionale – elabora un Rapporto sulla condizione abitativa. Il IX Rapporto "Abitare in Toscana – anno 2020" (dal quale sono riportati i dati, riferiti al 2019, di seguito esposti e consultabile all'indirizzo <https://www.regione.toscana.it/-/abitare-in-toscana-nono-rapporto-sulla-condizione-abitativa-in-toscana>) offre alcuni elementi utili sia a *dimensionare* la società in una logica anche comparativa con il contesto regionale sia a meglio inquadrare la questione della rilevanza e della complessità nel sistema allargato della *governance* inter ed infra-istituzionale.

Il patrimonio regionale di edilizia residenziale pubblica è composto n. 49.810 unità immobiliari: subito dopo il capoluogo di Regione, il numero maggiore di unità immobiliari è nel LODE Livornese (n. 8605).

Livorno è il territorio nel quale si registra il rapporto più alto in assoluto a livello regionale tra famiglie e unità immobiliari ERP: un alloggio ERP ogni 18,2 famiglie (quasi il doppio della media regionale pari a 1/33,2).

LODE	FAMIGLIE RESIDENTI	UNITÀ IMMOBILIARI	FAMIGLIE/UN. IMMOB.
Arezzo	148.230	3.096	47,9
Empolese Valdelsa	72.284	1.551	46,6
Firenze	383.553	12.841	29,9
Grosseto	104.517	3.165	33
Livorno	156.894	8.605	18,2
Lucca	170.406	4.091	41,7
Massa-Carrara	88.949	3.757	23,7
Pisa	185.197	6.323	29,3
Pistoia	126.372	2.146	58,9
Prato	103.935	1.824	57
Siena	120.209	2.597	46,3
Totale	1.660.546	49.996	33,2

LODE	NUCLEI FAMILIARI IN ALLOGGI ERP (A)	NUCLEI FAMILIARI IN AFFITTO (B)	% NUCLEI FAMILIARI IN AFFITTO RESIDENTI IN ALLOGGI ERP (A / B)
Arezzo	3.013	21.269	14,2
Empolese Valdelsa	1.418	9.920	14,3

Relazione su Governo Societario 2020 CASALP Spa Livorno

Firenze	11.967	66.657	18
Grosseto	2.973	14.540	20,4
Livorno	8.201	27.895	29,4
Lucca	3.882	23.136	16,8
Massa-Carrara	3.287	14.201	23,1
Pisa	5.870	29.254	20,1
Pistoia	1.950	18.961	10,3
Prato	1.709	15.228	11,2
Siena	2.233	19.523	11,3
Totale	46.503	260.584	17,8

Negli alloggi regionali ERP toscani vivono 46.503 nuclei familiari: Livorno è il territorio che registra la percentuale più alta di nuclei familiari in alloggi ERP rispetto al totale delle famiglie che vivono in affitto: il 29,4% a fronte di una media regionale pari al 17,8%.

AZIENDA PER LA CASA	COSTO DEL PERSONALE PIÙ SPESA PER INCARICHI ESTERNI	NR. DI ALLOGGI	COSTO PERSONALE PIÙ SPESA PER INCARICHI ESTERNI/ALLOGGI
Arezzo Casa Spa	€ 1.506.903	3.096	€ 486,73
Publicasa Spa	€ 729.557,67	1.551	€ 470,38
Casa Spa	€ 4.324.814,63	12.841	€ 336,80
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 1.519.888,41	3.165	€ 480,22
Casa Livorno e Provincia Spa	€ 3.119.707,50	8.605	€ 362,55
Erp Lucca Srl	€ 1.938.509,56	4.091	€ 473,85
Erp Spa di Massa e Carrara	€ 2.460.241,56	3.757	€ 654,84
APES Scpa	€ 2.217.505,42	6.323	€ 350,70
SPES Scrl	€ 1.225.798,00	2.146	€ 571,20
Edilizia pubblica pratese Spa	€ 715.392,95	1.824	€ 392,21
Siena Casa Spa	€ 1.259.847,45	2.597	€ 485,12
Totale	€ 21.018.165,70	49.996	€ 420,41

Relazione su Governo Societario 2020 CASALP Spa Livorno

Nella difficoltà di individuare singoli parametri che possano offrire indicazioni dirette in termini di *bench marking* anche “operativo”, il *Rapporto abitare sociale 2020* propone due dati ritenuti significativi.

Il primo indice - uno dei molteplici possibili indicatori di efficienza gestionale - è rappresentato dal rapporto tra la spesa sostenuta per il personale e per incarichi esterni e il numero di alloggi gestiti da ciascun ente: il secondo valore più basso in assoluto per alloggio (€ 362,55) si registra a Livorno, inferiore di oltre il 13,7% rispetto alla media regionale (€ 420,41).

AZIENDA PER LA CASA	COSTO TOTALE DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE	ALLOGGI	COSTO ORGANI/ALLOGGI
Arezzo Casa Spa	€ 66.720,00	3.096	€ 21,55
Publicasa Spa	€ 38.099,97	1.551	€ 24,56
Casa Spa	€ 116.96400	12.841	€ 9,11
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	€ 56.562,75	3.165	€ 17,87
Casa Livorno e Provincia Spa	€ 91.313,96	8.605	€ 10,61
Erp Lucca Srl	€ 47.095,51	4.091	€ 11,51
Erp Spa di Massa e Carrara	€ 106.186,00	3.757	€ 28,26
APES Scpa	€ 79.095,30	6.323	€ 12,51
SPES Scrl	€ 64.846,00	2.146	€ 30,22
Edilizia pubblica pratese Spa	€ 59.132,00	1.824	€ 32,42
Siena Casa Spa	€ 61.300,00	2.597	€ 23,60
Totale	€ 787.315,49	49.996	€ 15,75

Un secondo indice - tra i molteplici possibili indicatori di economicità della gestione quello più ascrivibile ai cosiddetti “costi della politica” – riguarda il rapporto tra la spesa totale per gli organi di amministrazione e il numero di alloggi ERP: a Livorno si registra il secondo valore più basso (€ 10,61) inferiore di circa 1/3 rispetto alla media regionale (€ 15,75).

4.1 MODIFICHE NORMATIVE

L'anno 2017 segna un nuovo spartiacque nella storia della governance societaria.

Il Decreto Legislativo 19 agosto 2016, n. 175 “Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica” riguarda infatti il suo primo vero anno di operatività piena.

Tre fatti, su tutti, assumono rilevanza prioritaria:

Relazione su Governo Societario 2020 CASALP SpA Livorno

- l'approvazione del nuovo Statuto sociale;
- l'approvazione da parte del LODE Livornese del primo Atto di indirizzo in materia di obiettivi specifici sul complesso delle spese di funzionamento;
- l'avvio delle procedure per la definizione delle modalità operative concrete del controllo analogo congiunto (concluse nel Gennaio 2018).

5 IL GOVERNO SOCIETARIO

5.1 DESCRIZIONE DELLA GOVERNANCE SOCIETARIA

Ai sensi dell'art 11 dello Statuto sono organi della Società:

1. l'Assemblea dei soci;
2. il Consiglio di Amministrazione;
3. il Presidente del CdA;
4. Collegio Sindacale;
5. Organismo di Vigilanza;
6. Revisore legale dei conti (società esterna).

Il sistema di *governance* di Casalp SpA è formato:

1) da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 membri:

- Marcello Canovaro: Presidente (nomina Assemblea dei Soci 06/08/2019);
- Dino Lorenzini: membro (nomina Assemblea dei soci del 06/08/2019).
- Luca Ardenghi: membro (nomina Assemblea dei Soci 06/08/2019). Con Delibera CdA n° 1 del 17/09/2019 eletto Vice-Presidente sono con funzioni di rappresentanza, escludendo quindi l'esercizio di poteri delegati;
- Meris Pacchini: membro (nomina Assemblea dei Soci 06/08/2019);
- Barbara Corso: membro (nomina Assemblea dei Soci 06/08/2019).

2) da un Collegio Sindacale composto da tre membri:

- 2.1 Michela Morelli (Presidente);
- 2.2 Bonuccelli Andrea (membro effettivo);
- 2.3 Morfini Simone (membro effettivo);
- 2.4 Trusendi Paola (membro supplente);
- 2.5 Conti Giovanni Maria (membro supplente).

Il Collegio è stato confermato in occasione dell'Assemblea del 17/05/2019 con assegnazione, oltre alle funzioni di controllo, anche di funzione di organismo di vigilanza, ex D. Lgs. 231/2001.

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

Per ottemperare all'art.3 comma 2. del D.Lgs.vo 19 agosto 2016, n.175 nella seduta dell'Assemblea dei Soci del 31/01/2018 si provvedeva alla revoca delle funzioni di revisore Legale dei Conti al Collegio Sindacale riducendo di conseguenza il compenso stabilito precedentemente e a tale attività dedicato.

3) da un Revisore Legale (Società):

L'art. 3 comma 2 del D.Lgs.vo 19 agosto 2016, n.175 "Testo unico in materia di società a partecipazione pubblica" prevede però che "*nelle società per azioni a controllo pubblico la revisione legale dei conti non può essere affidata al collegio sindacale*".

L'art. 13 del D.Lgs.vo 27 gennaio 2010 n.39 "Attuazione della direttiva 2006/43/CE, relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati, che modifica le direttive 78/660/CEE e 83/349/CEE, e che abroga la direttiva 84/253/CEE", per come modificato dal D.Lgs.vo 17 luglio 2016, n.169, prevede che "*l'Assemblea, su proposta motivata dell'organo di controllo, conferisce l'incarico di revisione legale e determina il corrispettivo spettante al revisore legale o alla società di revisione legale per l'intera durata dell'incarico e gli eventuali criteri per l'adeguamento di tale corrispettivo durante l'incarico*".

Il Collegio, dopo aver valutato il lavoro di revisione svolto per i consuntivi del triennio 2017/2019, l'esperienza maturata nel settore, nonché lo stimolo al miglioramento delle procedure di controllo interno fornito, ha proposto all'Assemblea dei soci la conferma per un ulteriore triennio la società Baker Tilly Revisa Spa al medesimo compenso delle annualità passate. L'assemblea, considerato il parere motivato, ha accettato e confermato in data 26/06/2020.

5.2 RELAZIONI OPERATIVE CON ENTI PUBBLICI SOCI

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

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

In sede di avvio della Società il LODE Livornese con delibera n.1 del febbraio 2005 aveva deliberato la concessione del servizio ed approvato lo schema del contratto di servizio sottoscritto con il soggetto gestore Casalp SpA con decorrenza primo aprile 2004 di durata quinquennale rinnovabile.

Nel dicembre 2015 si perviene, tra il LODE e l'Azienda, alla sottoscrizione di un nuovo contratto di servizio - attualmente in vigore - con una durata di anni quindici, rinnovabili per un uguale periodo salvo disdetta da una delle parti entro sei mesi dalla scadenza mediante adozione di appositi atti amministrativi.

5.3 STRUMENTI DI GOVERNANCE E CONTROLLO ADOTTATI

Il sistema di *governance* della società svolto nell'interesse dei soci e che assicura il raccordo con i diciannove Comuni si articola sui seguenti elementi:

Relazione su Governo Societario 2020 CASALP SpA Livorno

1. il *contratto di servizio*, unico per tutti i soci, che regola direttamente il rapporto fra ogni singolo Comune e la Società;
2. la nomina dei componenti della *governance* aziendale;
3. lo statuto della società in forza del quale i comuni soci esercitano, tramite *la Conferenza dei Sindaci del LODE livornese* (ed il Comitato Tecnico) anche le prerogative per il controllo analogo congiunto che rappresenta una delle tre caratteristiche dell'affidamento in house providing.

Per l'espletamento in regime di affidamento diretto di servizi e/o di attività, la società è assoggettata ad un controllo funzionale, gestionale e finanziario *che, con la progressiva attuazione del controllo analogo congiunto*, viene sempre più configurandosi come sostanzialmente equivalente a quello da essi esercitato sui propri uffici, funzioni e attività, che si esplica attraverso la conformazione delle attività di programmazione, gestione e rendicontazione.

Il controllo viene ad essere svolto mediante la creazione di un sistema informativo volto a rilevare: a) i rapporti finanziari tra ente e società; b) la situazione contabile, gestionale, organizzativa della società; c) la qualità dei servizi.

Nello specifico l'art. 18 del vigente Contratto di servizio prevede, tra l'altro:

1. la definizione puntuale di un sistema di monitoraggio e verifiche periodiche, di regola trimestrali, circa l'andamento della gestione del servizio con particolare riferimento al rispetto degli obiettivi e degli standard di manutenzione definiti dal LODE nei relativi atti di programmazione, sulla base delle direttive della Regione Toscana;
2. trimestralmente l'Azienda rende disponibile a ciascun comune socio: l'elenco degli atti assunti dall'organo amministrativo dell'Azienda; un report contenente i contatti avvenuti all'URP, l'andamento della manutenzione ordinaria; l'avanzamento dei cantieri di nuove costruzioni e recuperi finanziati con i fondi regionali; l'andamento della morosità; il budget economico con le proiezioni al 31/12 dell'anno, la relazione trimestrale redatta dal Collegio Sindacale.

A livello statutario rilevano da questo punto di vista:

- 1) le competenze riservate all'assemblea ordinaria in materia di:
 - a) approvazione o aggiornamento del piano triennale di impresa, l'approvazione del budget, del piano degli investimenti e del piano economico-finanziario;
 - b) approvazione di obiettivi specifici, annuali e pluriennali sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale;
 - c) atti d'indirizzo sul piano occupazionale;
 - d) approvazione del bilancio d'esercizio e della relazione sul governo societario;
 - e) la semestrale e la verifica dello stato di attuazione degli obiettivi con individuazione delle azioni correttive in caso di scostamento;
- 2) la previsione dell'obbligatorietà della convocazione dell'assemblea ordinaria almeno tre volte l'anno:
 - a) entro il 30/11 dell'anno precedente, per l'approvazione del budget, del piano degli investimenti, del piano finanziario e per l'approvazione o aggiornamento del piano triennale di impresa nonché per l'approvazione di obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il

personale, per l'approvazione degli indirizzi sul piano occupazionale e le linee guida per la definizione della macrostruttura;

b) entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, o qualora particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società lo richiedano, entro 180 giorni dalla suddetta chiusura, per l'approvazione del bilancio e della relazione sul governo societario;

c) entro il 30/09 per l'approvazione della semestrale e della verifica sullo stato di attuazione degli obiettivi.

5.4 STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE E CONTROLLO

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

Gli strumenti di programmazione delle attività adottati nel corso dell'anno 2020 sono stati i seguenti:

- Approvazione Proposta Budget previsionale 2020 (Seduta CdA del 22/09/2020);
- Approvazione Proposta obiettivi specifici per l'anno 2020 su spese di funzionamento e per il personale (Seduta CdA del 26/03/2020);
- Approvazione Progetto di Bilancio di esercizio 2019 (Seduta CdA del 26/05/2020);
- Approvazione Situazione semestrale 2020 (Seduta CdA del 08/09/2020);
- Approvazione Proposta Budget previsionale 2021 (Seduta CdA del 03/11/2020)

In merito all'adozione ed al funzionamento degli strumenti previsti dall'articolo 6, comma 3, del D.Lgs. 175/2016, lo stesso prevede che le Società a controllo pubblico, fatte salve le funzioni degli organi di controllo previsti a norma di legge e di statuto, valutino l'opportunità di integrare, in considerazione delle dimensioni e delle caratteristiche organizzative nonché dell'attività svolta, gli strumenti di governo societario con i seguenti:

a) regolamenti interni volti a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza, comprese quelle in materia di concorrenza sleale, nonché alle norme di tutela della proprietà industriale o intellettuale;

b) un ufficio di controllo interno strutturato secondo criteri di adeguatezza rispetto alla dimensione e alla complessità dell'impresa sociale, che collabora con l'organo di controllo statutario, riscontrando tempestivamente le richieste da questo provenienti, e trasmette periodicamente all'organo di controllo statutario relazioni sulla regolarità e l'efficienza della gestione;

c) codici di condotta propri, o adesione a codici di condotta collettivi aventi a oggetto la disciplina dei comportamenti imprenditoriali nei confronti di consumatori, utenti, dipendenti e collaboratori, nonché altri portatori di legittimi interessi coinvolti nell'attività della società;

d) programmi di responsabilità sociale d'impresa, in conformità alle raccomandazioni della Commissione dell'Unione europea.

Relazione su Governo Societario 2020 CASALP SpA Livorno

In considerazione sia delle ridotte dimensioni aziendali sia della natura dell'attività svolta la Società, nell'annualità 2020, non ha adottato gli strumenti di governo societario di cui alle lettere a) e d) comma 3, dell'articolo 6 del D.Lgs. 175/2016.

Relativamente alla lettera b), come da organigramma aziendale, nell'Area Servizi Amministrativi/Settore Gestione Risorse finanziarie/Servizio contabilità, condomini e sistemi informativi è prevista una specifica funzione di *assistenza al Collegio Sindacale, Organismo di Vigilanza e revisore Legale*.

Relativamente alla lettera c), la normativa regionale di riferimento dell'attività aziendale – e a cui ovviamente la Società ottempera – prevede il *Regolamento di utenza* degli alloggi di edilizia residenziale pubblica approvato dalla Regione Toscana con delibera GR n° 608 del 15/06/1998, integrato col protocollo d'intesa stipulato tra l'Ater e le OOSS d'utenza in data 30/12/1999. Si ritiene possano rientrare in questa fattispecie anche le Linee guida per il contrasto delle morosità con relativa approvazione della tabella per la stipula di Accordi di rientro dalla morosità (approvato con delibera CdA n° 2 del 28/03/2018 ed aggiornato per adeguarlo al particolare periodo pandemico con seduta del CDA del 05/05/2020).

La Società ha approvato altresì i seguenti regolamenti volti a disciplinare le procedure aziendali, quali:

1. Carta dei servizi approvata nel novembre 2019;
2. Regolamento per gli incentivi legali (approvato con delibera CdA n° 8 del 18/4/2013);
3. Regolamento per l'attuazione dei controlli sulle dichiarazioni sostitutive di certificazioni relative alla situazione reddituale dei soggetti assegnatari di alloggi ERP;
4. Regolamento relativo all'attuazione dei controlli sulle autocertificazioni ai sensi della Legge 241/90 e del DPR 445/00 e s.m.i.;
5. Regolamento per l'incentivazione delle prestazioni relative a progettazione-esecuzione di opere pubbliche ex art.93 d. lgs 163/2006 e s.m.i. (approvato dal CdA nella seduta del 16/12/2015);
6. Regolamento per l'assegnazione degli immobili ad uso diverso da quello abitativo;
7. Regolamento parco auto aziendali;
8. Regolamento per il reclutamento del personale ai sensi dell'art. 19 c. 2 del d. Lgs 175/2016 (approvato con delibera CdA n° 16 del 22/11/2016);
9. Regolamento di organizzazione (approvato con Delibera CdA n° 16 del 22/12/2016);
10. Regolamento sui procedimenti amministrativi (approvato con delibera CdA n° 3 del 17/01/2017);
11. Regolamento delle linee guida della morosità (CdA n° 2 del 08/03/2018 ed aggiornato con la seduta di CDA del 05/05/2020);
12. Piano Triennale per la Trasparenza, l'integrità e la Prevenzione della Corruzione 2021/2023 integrato con il M.O.G. (approvato dal CdA con seduta del del 28/01/2021);
13. Contratto integrativo aziendale (sottoscritto il 20/12/2020 con valenza per il triennio 2020/2022;

Relazione su Governo Societario 2020 CASALP SpA Livorno

14. Regolamento interno modalità di affidamento di lavori, servizi e forniture (approvato con delibera CdA n° 3 del 30/01/2018);
15. Regolamento informatico, regolamento per la procedura di DataBreach e di Richiesta dell'Interessato ai sensi del Regolamento generale sulla protezione dei dati (GDPR, *General Data Protection Regulation - Regolamento UE 2016/679*);
16. Documento di valutazione dei rischi sicurezza nei luoghi di lavoro ex D. Lgs. 81/08 e s.m.i..

6 PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE

L'art. 6, comma 2, del D.Lgs. 175/2016 ha introdotto l'obbligo, per tutte le società a controllo pubblico ai sensi dell'articolo 2 co. 1 del medesimo decreto, di predisporre annualmente specifici programmi di valutazione del rischio di crisi aziendale e di informare al riguardo l'Assemblea dei Soci nell'ambito della relazione annuale sul governo societario.

Tale relazione, redatta a chiusura dell'esercizio sociale e pubblicata contestualmente al Bilancio d'Esercizio, dovrà contenere uno specifico programma di valutazione del rischio aziendale, nonché l'indicazione degli strumenti integrativi di governo societario adottati ai sensi dell'art. 6, co. 3 del D.Lgs. 175/2016 (ovvero le ragioni della loro mancata adozione).

Ai sensi dell'art. 14 del medesimo decreto, qualora emergano nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'organo amministrativo della società adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento.

Inoltre, la Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative.

In seguito a tale introduzione normativa, che ha iniziato ad incidere in particolare sull'assetto organizzativo, amministrativo e contabile fin dal mese di marzo 2019 con la modifica dell'art 2086 del codice civile, la società ha implementato una serie di controlli e procedure al fine di intercettare con tempestività (ancor prima che si verifichi) una possibile crisi d'impresa.

In conformità alle richiamate normative, l'organo amministrativo ha predisposto il presente programma di valutazione del rischio di crisi aziendale, approvato con seduta del Cda 13/04/2021 che rimarrà in vigore fino a diversa e successiva deliberazione, che potrà aggiornarlo e implementarlo in ragione delle mutate dimensioni e complessità aziendale.

6.1 DEFINIZIONI

Il principio della **continuità aziendale** è richiamato dall'art. 2423-bis del C.c. che, in tema di principi di redazione del bilancio, recita: *"la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività"*.

La nozione di continuità aziendale implica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare correlati flussi finanziari nel tempo e quindi mantenere un determinato equilibrio economico-finanziario.

Nella prospettiva della continuità quindi, l'azienda, si configura come un complesso economico funzionante e destinato alla produzione di reddito per un arco temporale futuro di almeno 12 mesi dalla data di riferimento del bilancio.

Qualora si rilevassero significative incertezze in merito alla capacità di produzione prospettica del reddito, dovranno essere chiaramente fornite informazioni in nota integrativa relativamente ai fattori di rischio, alle assunzioni effettuate, nonché ai piani aziendali che saranno posti in essere per far fronte a tali incertezze.

Il concetto di **crisi** è definito dalla nuova riforma delle discipline della crisi d'impresa e dell'insolvenza (art.2, lett. c, Legge 19/10/17 n. 155), come *“probabilità di futura insolvenza, anche tenendo conto delle elaborazioni della scienza aziendalistica”*. Insolvenza, a sua volta, è intesa come situazione che si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni.

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

- Crisi finanziaria, quando un'azienda, pur economicamente sana, risente di uno squilibrio finanziario e quindi abbia difficoltà a far fronte con regolarità alle proprie posizioni debitorie;
- Crisi economica, allorché l'azienda non sia in grado, attraverso la gestione operativa di remunerare congruamente i fattori produttivi impiegati.

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

Dal punto di vista logico il sistema è gerarchico e l'applicazione degli indici deve avvenire in sequenza: il superamento del valore soglia del primo (patrimonio netto negativo) rende ipotizzabile la presenza della crisi. In assenza di superamento del primo si passa alla verifica del secondo DSCR, e in presenza di superamento della relativa soglia è ipotizzabile la crisi. In mancanza del dato sul DSCR, si passa al gruppo di indici, elaborato dal Consiglio nazionale, di cui all'art. 13, co.2.

6.2 MODELLO DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO

Il periodo 2020, come tutti sappiamo, è stato un anno contraddistinto dall'evento pandemico da Covid-19 che ha interessato ogni aspetto economico e sociale della vita di tutto il mondo. Questo ha portato alla proroga dell'applicazione della normativa sopra citata al 2021. Nonostante tale proroga l'azienda ha ritenuto comunque opportuno procedere con l'applicazione unitamente ad ulteriori misure di monitoraggio di seguito spiegate. Questo al fine di meglio comprendere la situazione resa ancora più instabile dal contesto vissuto.

L'orientamento stabilito dal D.Lgs. n. 14/2019, che prevede la rilevazione preventiva di indicatori che potrebbero portare ad una possibile crisi, è stato preso a base per associare all'analisi dei dati consuntivi (effettuata tramite la classica rilevazione degli indici riportati nella relazione sulla gestione, alla quale si fa esplicito rimando, ed all'analisi del rendiconto finanziario 2020) quella dei dati preventivi 2020 secondo quanto sotto riportato.

Il modello si compone dei seguenti strumenti:

1. **analisi quantitativa**, in base al rendiconto finanziario 2020;
2. **analisi quantitativa**, in base all'analisi per indici del Bilancio chiuso al 31/12/2020;
3. **analisi quantitativa**, rispetto al quale è stato definito un set di indici ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 14/2019;

Relazione su Governo Societario 2020 CASALP SpA Livorno

4. **analisi quantitativa**, basata su strumenti di monitoraggio continuo degli incassi e delle giacenze bancarie
5. **analisi qualitativa** indicatori di cui agli artt. 15 e 25 del D.Lgs. n. 14/2019;
6. **analisi qualitativa** concernente la gestione della morosità;
7. **analisi qualitativa** rischi non finanziari

ANALISI QUANTITATIVA in base al rendiconto finanziario 2020

Rendiconto Finanziario al 31/12/2020

Vedasi allegato 1 – Rendiconto Finanziario al 31/12/2020

Il rendiconto finanziario evidenzia un piccolo decremento delle disponibilità liquide di 100.479 euro su un totale disponibilità di euro 3.104.605 a riprova della sostenibilità della gestione complessiva di generare liquidità sufficiente alla gestione.

ANALISI QUANTITATIVA in base all'analisi per indici di bilancio chiuso al 31/12/2020

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Ricavi	14.547.850,00	13.301.019,00	14.298.252,00
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	174.336,00	-88.603,00	-388.382,00
Reddito operativo (Ebit)	362.760,00	88.822,00	-5.597,00
Utile (perdita) d'esercizio	312.815,00	135.259,00	57.711,00
Attività fisse	25.545.702,00	26.785.277,00	27.941.842,00
Patrimonio netto complessivo	16.976.271,00	16.772.353,00	16.224.168,00
Posizione finanziaria netta	1.349.526,00	1.278.125,00	679.289

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ricavi netti	13.556.963,00	12.315.309,00	1.241.654,00
Costi esterni	10.785.086,00	9.930.327,00	854.759,00
Valore Aggiunto	2.771.877,00	2.384.982,00	386.895,00
Costo del lavoro	2.597.541,00	2.473.585,00	123.956,00

Relazione su Governo Societario 2020 CASALP SpA Livorno

Margine Operativo Lordo	174.336,00	-88.603,00	262.939,00
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accant.	802.463,00	808.285,00	-5.822,00
Risultato Operativo	-628.127,00	-896.888,00	268.761,00
Proventi non caratteristici	990.887,00	985.710,00	5.177,00
Proventi e oneri finanziari	78.585,00	210.042,00	-131.457,00
Risultato Ordinario	441.345,00	298.864,00	142.481,00
Rivalutazioni e svalutazioni			
Risultato prima delle imposte	441.345,00	298.864,00	142.481,00
Imposte sul reddito	128.530,00	163.605,00	-35.075,00
Risultato netto	312.815,00	135.259,00	177.556,00

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
ROE netto	0,02	0,01	0
ROE lordo	0,03	0,02	0,01
ROI	0,01	0	0
ROS	0,03	0,01	0

	31/12/2020	31/12/2019
Liquidità primaria	1,77	1,63
Liquidità secondaria	1,77	1,63
Indebitamento	2,82	2,75
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,69	1,53

Relazione su Governo Societario 2020 CASALP SpA Livorno

Il complesso degli indici evidenzia una totale assenza di criticità in merito agli aspetti strutturali delle fonti di finanziamento rispetto agli impieghi, alla naturale riduzione del coefficiente di indebitamento, alla liquidità ed alla redditività.

Relativamente all'ultimo aspetto si ribadisce che gli indici sono allineati tendenzialmente allo zero, in quanto la Società non persegue l'obiettivo del conseguimento di utili, ma del massimo utilizzo delle risorse.

ANALISI QUANTITATIVA set di indici ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 14/2019

Secondo l'articolo 13 del D.Lgs. n. 14/2019 costituiscono indicatori di crisi gli squilibri di carattere reddituale, patrimoniale o finanziario, rapportati alle specifiche caratteristiche dell'impresa e dell'attività svolta, rilevabili attraverso appositi indici che diano evidenza della sostenibilità dei debiti per almeno i sei mesi successivi e delle prospettive di continuità aziendale per l'esercizio in corso o, quando la durata residua dell'esercizio al momento della valutazione è inferiore a sei mesi, per i sei mesi successivi. A questi fini, sono indici significativi quelli che misurano la sostenibilità degli oneri dell'indebitamento con i flussi di cassa che l'impresa è in grado di generare e l'adeguatezza dei mezzi propri rispetto a quelli di terzi.

Il primo indice da prendere in considerazione è il patrimonio netto. Dovrà essere positivo e comunque al di sopra dei minimi di legge: al 31/12/2020 il Patrimonio Netto dell'azienda risulta pari a 16.976.271 euro rispettando entrambe le condizioni.

Secondo il modello è successivamente indispensabile calcolare l'indicatore DSCR (Debt Service Coverage Ratio), indice che ci deve dire se i flussi finanziari prospettici (secondo la prescrizione normativa è sufficiente elaborarlo ogni sei mesi, ma la Società ha deciso di elaborarlo trimestralmente per maggior dettaglio) sono sufficienti a pagare le rate di mutuo, interessi compresi. Questo indice rapporta il cash flow operativo prodotto dall'impresa, con gli impegni finanziari assunti in termini di quota capitale ed interessi, oggetto di rimborso nell'orizzonte temporale considerato di tre mesi. In situazione fisiologiche l'indice deve essere maggiore di uno.

Nell'allegato 2 si riportano i prospetti di "Budget trimestrale finanziario" utilizzati per il calcolo dell'indice dell'anno 2020. Questo indice è stato condiviso con il Collegio Sindacale e approvato dal CDA nelle sedute del 2020. Tali schemi sono monitorati trimestralmente nell'anno in corso come prevede la norma. Si fa qui presente che la normativa, a causa dell'intervenuta pandemia, avrebbe prorogato l'applicazione del modello al primo settembre 2021, ma la società ha ritenuto opportuno applicarlo come strumento ulteriore di monitoraggio preventivo di una eventuale crisi.

I prospetti non hanno evidenziato alcuna situazione di pericolo in quanto esprimono la capacità dell'Azienda di generare liquidità necessaria alla propria continuità.

ULTERIORI CONTROLLI E MISURE PER CONTRASTARE LA PROBABILE CRISI ECONOMICA

In considerazione del particolare momento storico che l'intero pianeta sta vivendo per effetto dell'emergenza epidemiologica da Covid-19, anche su impulso del Collegio Sindacale, la Società ha implementato alcuni controlli per una verifica quasi in tempo reale della situazione finanziaria: elemento che può dare origine ad una situazione di crisi di liquidità.

Relazione su Governo Societario 2020 CASALP SpA Livorno

Controlli Saldi delle giacenze Bancarie: SETTIMANALMENTE viene effettuato un controllo sulle giacenze bancarie per individuare in tempo reale eventuali scostamenti dai livelli attesi dalle stesse; Qualora si riscontrassero delle anomalie viene svolta una analisi dettagliata sulla cause che le hanno prodotte. Non si segnalano per il 2020 situazioni anomale.

Controlli periodici sugli incassi OGNI 15, 30 e 45 GIORNI a partire dalla data di emissione della bolletta verrà effettuata una riconciliazione dei conti correnti bancari e, isolando gli effettivi incassi da utenti rispetto a possibili altri flussi in entrata, si potrà studiare l'andamento degli incassi con l'indicazione di eventuali mancati pagamenti. Tale situazione è confrontata con quella dell'esercizio precedente considerando le eventuali discrepanze temporali di emissione delle bollette. I dati così analizzati saranno esposti in percentuale (sia sul totale dell'emissione che in rapporto all'emissione dell'anno precedente) per dare indicazione utili sulla distribuzione degli incassi alle scadenze prefissate rispetto all'emissione della bolletta per ogni mese di riferimento. Qualora si riscontrassero delle differenze importanti il Management potrebbe mettere in atto le azioni ritenute più opportune per attenuare eventuali effetti finanziari negativi. Nonostante la pandemia abbia causato rilevanti effetti sulla situazione economico-sociale, non si sono registrati scostamenti significativi rispetto all'anno precedente.

ANALISI QUALITATIVA indicatori di cui agli artt. 15 e 25 del D.Lgs. n. 14/2019

La norma prevede inoltri indicatori specifici che fanno presumere una situazione patologica.

- L'esistenza di **debiti per retribuzioni** scaduti da almeno sessanta giorni per un ammontare pari ad oltre la metà dell'ammontare complessivo mensile delle retribuzioni.
- L'esistenza di **debiti verso fornitori** scaduti da almeno centoventi giorni per un ammontare superiore a quello dei debiti non scaduti.
- L'ammontare totale del **debito scaduto e non versato per l'imposta sul valore aggiunto**, risultante dalla comunicazione della liquidazione periodica di cui all'articolo 21-bis del decreto-legge 31 maggio 2010, n.78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, sia pari ad almeno il 30 per cento del volume d'affari del medesimo periodo e non inferiore a euro 25.000 per volume d'affari risultante dalla dichiarazione modello IVA relativa all'anno precedente fino a 2.000.000 di euro, non inferiore a euro 50.000 per volume d'affari risultante dalla dichiarazione modello IVA relativa all'anno precedente fino a 10.000.000 di euro, non inferiore a euro 100.000, per volume d'affari risultante dalla dichiarazione modello IVA relativa all'anno precedente oltre 10.000.000 di euro.
- Quando la Società è in ritardo di oltre sei mesi nel versamento di **contributi previdenziali** di ammontare superiore alla metà di quelli dovuti nell'anno precedente e superiore alla soglia di euro 50.000.
- Quando la sommatoria dei **crediti affidati per la riscossione** dopo la data di entrata in vigore del presente codice, auto-dichiarati o definitivamente accertati e scaduti da oltre novanta giorni superi, per le imprese individuali, la soglia di euro 500.000 e, per le imprese collettive, la soglia di euro 1.000.000.

Si fa presente che nessuno di tali indicatori è stato superato per l'anno 2020 dalla Società.

Relazione su Governo Societario 2020 CASALP SpA Livorno

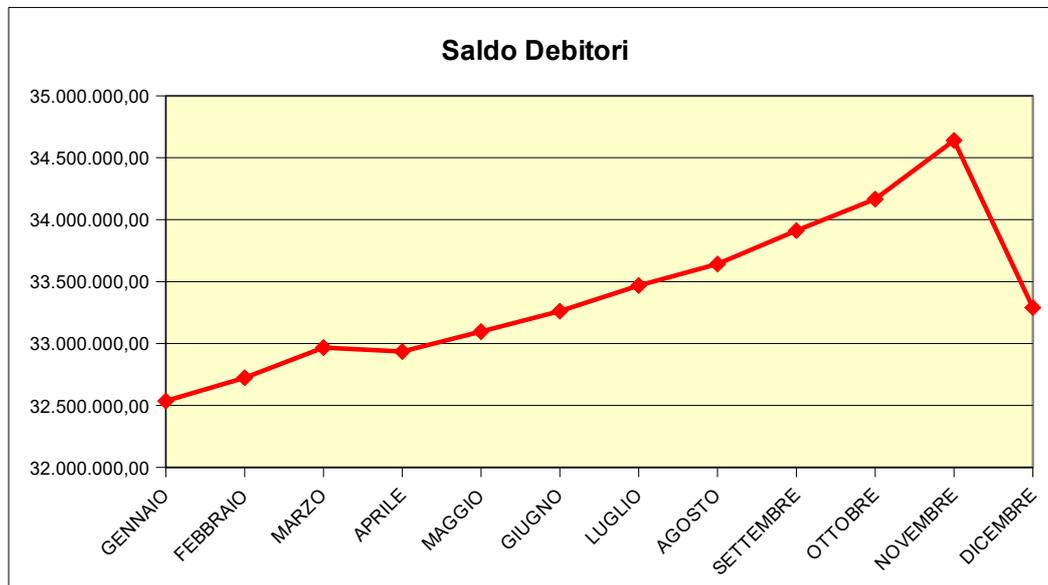
ANALISI QUALITATIVA: LA GESTIONE DELLA MOROSITA'

Una breve analisi afferente alla morosità sembra doverosa in quanto questa costituisce un elemento critico della gestione aziendale. Nonostante il susseguirsi di politiche, intraprese dall'azienda negli ultimi anni, a contrasto del fenomeno il valore assoluto del dato è in aumento. L'andamento decrescente registrato nel 2020 è effetto del riconoscimento della "morosità sociale" da parte del Comune di Livorno, avvenuta nel mese di dicembre, sui canoni di competenza dal 2015 al 2019 di alcuni nuclei familiari selezionati sulla base di alcuni parametri. Nonostante ciò la società rivolge grande impegno al contrasto di questo fenomeno tramite l'incarico ai legali delle pratiche di recupero dei crediti, azioni di sensibilizzazione degli utenti ed alla stipula di accordi operativi con i comuni soci per la gestione delle dichiarazioni di decadenza dall'assegnazione. Inoltre viene postato un accantonamento annuale a fondo svalutazione crediti calcolato sulla base dell'andamento storico della percentuale di inesigibilità dei crediti.

Elaborazione 2020

2020	sd precedente	emissioni	incassi	saldo debitori
GENNAIO	32.219.166,24	1.427.575,42	1.107.134,21	32.535.908,24
FEBBRAIO	32.535.908,24	1.412.313,07	1.219.924,62	32.723.736,60
MARZO	32.723.736,60	1.391.591,70	1.147.027,72	32.967.236,33
APRILE	32.967.236,33	1.346.204,09	1.377.970,30	32.934.895,48
MAGGIO	32.934.895,48	1.352.904,10	1.189.940,90	33.095.981,71
GIUGNO	33.095.981,71	1.369.946,14	1.200.528,04	33.260.685,17
LUGLIO	33.260.685,17	1.391.540,35	1.174.841,65	33.468.133,78
AGOSTO	33.468.133,78	1.390.835,13	1.208.401,11	33.641.909,53
SETTEMBRE	33.641.909,53	1.406.416,17	1.131.993,32	33.911.977,85
OTTOBRE	33.911.977,85	1.556.654,70	1.294.537,62	34.166.114,99
NOVEMBRE	34.166.114,99	1.351.193,17	877.294,62	34.639.700,82
DICEMBRE	34.639.700,82	1.392.685,89	2.739.545,87	33.290.184,15
		16.789.859,93	15.669.139,98	

Relazione su Governo Societario 2020 CASALP SpA Livorno



Un aspetto molto importante che rischia di incidere sulla morosità è rappresentato dagli effetti sull'economia e sul tessuto socio-economico dell'epidemia da Covid-19.

A tal fine, come descritto nei paragrafi precedenti l'azienda ha messo in atto degli strumenti per monitorare in maniera tempestiva eventuali problematiche di incassi.

Inoltre si riassumono le azioni intraprese, fin dagli anni passati, dalla società per contrastare il fenomeno:

1. obiettivi strategici annuali che hanno visto coinvolti oltre 20 dipendenti ogni anno per la gestione dei morosi tramite il conferimento ai legali delle pratiche di recupero con lo strumento dell'Ingiunzione Fiscale e l'attivazione delle procedure esecutive per il rilascio degli alloggi;
2. richiesta ai comuni soci di riconoscimento alla Società della "morosità sociale" tramite l'individuazione dei criteri di selezione di quei nuclei familiari che, privi di reddito, possono essere ricondotti nella morosità incolpevole di cui all'art. 14 della LRT 2/2019;
3. attività di supporto ai comuni soci in merito all'istruttoria delle pratiche per la dichiarazione di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio;
4. Stipula inizialmente con il comune di Livorno ed esteso agli altri soci di un accordo operativo per la dichiarazione di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio.

Oltre a ciò si rammenta che la società, al fine di tutelarsi dalla probabile insolvenza degli utenti, a fronte di un saldo debitori pari a circa 33.290.184,15 euro, negli anni ha accantonato a fondo rischi una somma pari quasi alla metà dei crediti non riscossi (15.790.470 euro).

ANALISI QUALITATIVA rischi non finanziari

In questa parte si ritiene utile, per completezza di informazione, rendere conto degli specifici rischi dell'attività ai sensi dell'art. 2428 comma 2 punto 6-bis del codice civile, intendendo per tale tutti quegli avvenimenti atti a produrre effetti negativi in ordine al perseguimento degli obiettivi aziendali ostacolando di conseguenza la creazione di valore. Possono essere classificati in rischi di fonte interna ed esterna.

INTERNA:

- **Risorse Umane** → nel corso del 2020 sono state effettuate le selezioni per ricoprire le figure professionali con competenze specifiche in ambito giuridico e contabile, ed è stato effettuato il relativo inserimento. Persiste sempre un limitato turn-over e la concessione di congedo straordinario per una figura di responsabile hanno comportato un riassetamento dei servizi con alcuni aggravii di funzioni. Complessivamente il rischio è quasi completamente eliminato.
- **Integrità** → la società grazie all'ingresso di un tecnico informatico ed alla consulenza esterna del DPO, affidata tramite procedura competitiva, sta lavorando intensamente per la messa in sicurezza in merito ai rischi di perdita e furto di dati sensibili (sia fisica che informatica) adeguando le proprie strutture alla normativa europea sul trattamento dei dati personali. Si segnala che nell'anno 2020, sono state approvate dal CDA le procedure previste dal Regolamento. In seguito alla sopraggiunta epidemia da Covid-19, l'Azienda ha implementato 40 postazioni Smart-working senza aumentare il rischio informatico della perdita o sottrazione dei dati. Complessivamente si registra un riduzione di tale rischio.
- **Informativa** → risulta rinnovato il sistema informatico dell'azienda che registra ritardi di messa a punto dell'implementazione delle nuove procedure WEB. E' in programma il rinnovo del portale internet della società con caratteristiche innovative per la gestione dei flussi informativi da e verso l'utenza e gli altri stakeholders. E' stata revisionata l'attività reportistica verso i comuni soci la cui applicazione troverà effettività dal primo trimestre 2021. Complessivamente si registra un riduzione di tale rischio.

ESTERNA:

- **Mantenimento integrità patrimonio gestito** → le risorse estremamente limitate e gli elevati oneri, anche di natura diversa da quella gestionale, limitano in maniera importante le possibilità di interventi di manutenzione straordinaria in grado di mantenere un livello adeguato di sicurezza e confort abitativo, soprattutto in considerazione della vetustà immobiliare. La carenza ad oggi di un fondo strutturale atto ad intervenire con congrua programmazione e continuità sul patrimonio costituisce una grave criticità della gestione aziendale. Grazie alle agevolazioni fiscali previste per le opere di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico, la Società conta di avviare numerosi interventi per il rinnovamento degli edifici amministrati. Tramite lo strumento del partenariato pubblico privato sarà affiancata da operatori economici che gestiranno la progettazione e la realizzazione dei lavori per un ammontare complessivo di oltre 60 milioni di euro. Con tale manovra si potrà migliorare lo stato conservativo di buona parte del patrimonio comunale con il minimo impiego di risorse, diminuendo al contempo i rischi specifici.
- **Mutati scenari legislativi e Politici** → La novellata normativa regionale (LRT 2/2019) non ha ancora sortito effetti in merito alla successiva deliberazione dell'ente regionale sugli indirizzi di accorpamento funzionale dichiarati in fase di emanazione. Al momento non si ravvisa mutamento di rischio rispetto allo scorso anno.
- **Rischi di inesigibilità dei crediti** → E' un rischio comune dei gestori ERP; l'Azienda fronteggia la possibile insolvenza dell'utenza con massicci accantonamenti annuali a fondo svalutazione che complessivamente rappresentano quasi il 50% del totale saldo debitori. Contestualmente impegna molte risorse per il recupero dei crediti, per richiedere ai comuni il riconoscimento delle "morosità sociali" e per il supporto istruttorio agli stessi nell'attività tipica degli enti di dichiarazione delle decadenze per quei nuclei che non hanno più diritto a vivere nel patrimonio ERP. Doveroso cenno va rivolto al particolare momento storico di emergenza epidemiologica che potrebbe sfociare nell'aumento del disagio socio-

economico di molti utenti e, a catena, ricadere sull'incremento della morosità. La società è attiva sotto diversi aspetti per monitorare il fenomeno e ridurre gli effetti.

- Rischi per cause civili o amministrative → A fronte di contenziosi per cui la società è convenuta è stato accantonato un apposito fondo Rischi che al 31/12/2019 ammonta a 1.091.933 euro; la causa contro l'INPS per le contribuzioni minori, curata dall'avv. Vannucci, è stata vinta dalla Società, con la condanna dell'INPS al sostenimento delle spese di controparte, nell'appello a cui aveva fatto rimando la Cassazione. Gli importi accantonati sono tuttavia rimasti vincolati in quanto l'ente previdenziale avrebbe ancora la possibilità di opposizione. Non si registrano aumenti di rischio per tali eventi.

6.3 MONITORAGGIO PERIODICO

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

Copia delle relazioni aventi a oggetto le attività di monitoraggio dei rischi, anche ai fini dell'emersione e/o rilevazione di situazioni suscettibili di determinare l'emersione del rischio di crisi, sarà trasmessa all'organo di controllo e all'organo di revisione, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

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

In presenza di elementi sintomatici dell'esistenza di un rischio di crisi, l'organo amministrativo è tenuto a convocare senza indugio l'assemblea dei soci per verificare se risulti integrata la fattispecie di cui all'art. 14, co. 2, D.lgs. 175/2016 e per esprimere una valutazione sulla situazione economica, finanziaria e patrimoniale della Società.

L'organo amministrativo che rilevi uno o più profili di rischio di crisi aziendale in relazione agli indicatori considerati formulerà gli indirizzi per la redazione di idoneo piano di risanamento recante i provvedimenti necessari a prevenire l'aggravamento della crisi, correggerne gli effetti ed eliminarne le cause ai sensi dell'art. 14, co. 2, D.lgs. 175/2016.

L'organo amministrativo sarà tenuto a provvedere alla predisposizione del predetto piano di risanamento, in un arco temporale necessario a svilupparlo e comunque in un periodo di tempo congruo tenendo conto della situazione economico-patrimoniale-finanziaria della Società, da sottoporre all'approvazione dell'assemblea dei soci.

7 RELAZIONE SUL MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE

In adempimento al Programma di valutazione del rischio approvato dall'organo amministrativo con deliberazione in data 26/05/2020, si è proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31/12/2020, sono di seguito evidenziate.

Considerato la dimensione e le caratteristiche, nonché la struttura di *Governance* di cui l'azienda si è dotata, come meglio descritta nei capitoli che precedono, è possibile procedere alla valutazione complessiva, con particolare riferimento al rischio di crisi aziendale al 31/12/2020.

Tale rischio è valutato utilizzando gli strumenti di valutazione indicati al capitolo 6 del Programma elaborato ai sensi dell'art. 6, co. 2, d.lgs. 175/2016 e del D.Lgs. n. 14/2019.

L'analisi di bilancio si è articolata nelle seguenti fasi:

- raccolta delle informazioni ricavabili dai bilanci, dalle analisi di settore e da ogni altra fonte significativa;
- riclassificazione dello stato patrimoniale e del conto economico e rendiconto finanziario consuntivo;
- elaborazione di strumenti per la valutazione degli indici di cui al D.Lgs. n. 14/2019 per una valutazione preventiva;
- comparazione dei dati relativi all'esercizio corrente e ai due precedenti;
- formulazione di un giudizio sui risultati ottenuti.

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

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

- il rendiconto finanziario consuntivo 2020 non ha evidenziato particolari criticità, ma solo la capacità di generare liquidità a servizio della gestione operativa;
- l'analisi per indici non evidenzia alcuna criticità in nessuno degli aspetti studiati;
- l'analisi degli indici per anticipare una possibile crisi d'impresa non hanno evidenziato criticità tali da far pensare ad un pericolo per la continuità aziendale, attestandosi bel al di sopra dei livelli ritenuti congrui;
- Gli indici di natura qualitativa non hanno evidenziato aspetti pericolosi in merito al pagamento di debiti verso fornitori, fiscali e previdenziali;
- La gestione della morosità presenta un andamento leggermente migliorativo, frutto della particolare attenzione e impegno dell'azienda al contrasto di tale fenomeno, nonché del riconoscimento da parte del comune di Livorno delle morosità sociali per gli anni dal 2015 al 2019 afferente agli utenti ivi residenti.
- Non si evidenziano ulteriori aspetti critici da comportare un pericolo per la continuità aziendale

In conclusione, i risultati dell'attività di monitoraggio condotta in funzione degli adempimenti prescritti ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 175/2016 inducono l'organo amministrativo a ritenere che il

Relazione su Governo Societario 2020 CASALP SpA Livorno

rischio di crisi aziendale, sia finanziaria che economica, relativo alla Società sia al momento **da escludere.**

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Allegato 1 – Relazione sul Governo Societario

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

Rendiconto finanziario al 31/12/2020

Metodo indiretto - descrizione	esercizio 31/12/2020	esercizio 31/12/2019
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa		
Utile (perdita) dell'esercizio	312.815	135.259
Imposte sul reddito	128.530	163.605
Interessi passivi (interessi attivi) (Dividendi)	(78.585)	(210.042)
(Plusvalenze) / minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	(143.236)	
di cui immobilizzazioni materiali	(143.236)	
di cui immobilizzazioni immateriali		
di cui immobilizzazioni finanziarie		
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima delle imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione nel capitale circolante netto	219.524	88.822
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	95.176	95.176
Ammortamenti delle immobilizzazioni	802.463	808.285
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	(13.904)	(4.650)
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	883.735	898.811
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.103.259	987.633
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(incremento) delle rimanenze		
Decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(1.490.943)	(658.044)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	574.753	(974.111)
Decremento/(incremento) dei ratei e risconti attivi	119.574	(16.258)
Incremento/(decremento) dei ratei e risconti passivi		51.465
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	(103.524)	839.722
Totale variazioni del capitale circolante netto	(900.140)	(757.226)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	203.119	230.407
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	78.585	210.042
(Imposte sul reddito pagate)	(232.803)	(328.035)
Dividendi incassati		
(Utilizzo dei fondi)	(81.409)	176.583

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Altri incassi/(pagamenti)		
Totale altre rettifiche	(235.627)	58.590
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' OPERATIVA (A)	(32.508)	288.997
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento		
Immobilizzazioni materiali	226.303	(96.938)
(Investimenti)	262.661	82.656
Disinvestimenti	(36.358)	(179.594)
Immobilizzazioni immateriali	(13.497)	(6.149)
(Investimenti)	(71.789)	(64.441)
Disinvestimenti	58.292	58.292
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	212.806	(103.087)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (Decremento) debiti a breve verso banche	1.794	8.920
Accensione finanziamenti		(190.732)
(Rimborso finanziamenti)	(173.674)	
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(108.897)	412.927
(Rimborso di capitale)		
Cessione (acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO (C)	(280.777)	231.115
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE (A+-B+-C)	(100.479)	417.025
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.104.605	2.687.581
Assegni		
Danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.104.605	2.687.581
Di cui non liberamente utilizzabili		
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.004.126	3.104.605
Assegni		
Danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.004.126	3.104.605
Di cui non liberamente utilizzabili		

Presidente del Consiglio di amministrazione
 Arch. Marcello Canovaro

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA