

## 711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2022

### 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 .....	45
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE .....	51
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE .....	81
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI .....	86
Capitolo 6 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE SUL GOVENRO SOCIETARIO 2022 ) .....	89
Capitolo 7 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO ALLEGATO 1 ) .....	118
Capitolo 8 - ALTRO DOCUMENTO (RELAZIONE SUL GOVERNO SOCIETARIO ALLEGATO 2 ) .....	119

## CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

### Bilancio di esercizio al 31-12-2022

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

v.2.14.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

## Stato patrimoniale

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Stato patrimoniale</b>		
<b>Attivo</b>		
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I - Immobilizzazioni immateriali</b>		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	43.643	49.157
6) immobilizzazioni in corso e acconti	22.936	-
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>66.579</b>	<b>49.157</b>
<b>II - Immobilizzazioni materiali</b>		
1) terreni e fabbricati	19.631.926	20.225.987
3) attrezzature industriali e commerciali	-	6.794
4) altri beni	92.235	67.283
5) immobilizzazioni in corso e acconti	895.235	895.235
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>20.619.396</b>	<b>21.195.299</b>
<b>III - Immobilizzazioni finanziarie</b>		
<b>2) crediti</b>		
d-bis) verso altri		
esigibili oltre l'esercizio successivo	55.697	55.697
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>55.697</b>	<b>55.697</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>55.697</b>	<b>55.697</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>55.697</b>	<b>55.697</b>
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>20.741.672</b>	<b>21.300.153</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II - Crediti</b>		
<b>1) verso clienti</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	22.189.900	25.084.884
esigibili oltre l'esercizio successivo	738.394	1.425.569
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>22.928.294</b>	<b>26.510.453</b>
<b>5-bis) crediti tributari</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	73.672	146.469
esigibili oltre l'esercizio successivo	18.398	8.437
<b>Totale crediti tributari</b>	<b>92.070</b>	<b>154.906</b>
<b>5-ter) imposte anticipate</b>	<b>1.193.959</b>	<b>924.665</b>
<b>5-quater) verso altri</b>		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.899.247	12.595.088
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.252.590	1.127.019
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>9.151.837</b>	<b>13.722.107</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>33.366.160</b>	<b>41.312.131</b>
<b>IV - Disponibilità liquide</b>		
1) depositi bancari e postali	4.803.319	1.200.334
3) danaro e valori in cassa	3.167	-
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>4.806.486</b>	<b>1.200.334</b>
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>38.172.646</b>	<b>42.512.465</b>
<b>D) Ratei e risconti</b>	<b>33.097</b>	<b>28.912</b>
<b>Totale attivo</b>	<b>58.947.415</b>	<b>63.841.530</b>
<b>Passivo</b>		
<b>A) Patrimonio netto</b>		
<b>I - Capitale</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>

v.2.14.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

IV - Riserva legale	98.288	98.288
<b>VI - Altre riserve, distintamente indicate</b>		
Riserva straordinaria	-	1.750.680
Varie altre riserve	8.870.806 <sup>(1)</sup>	9.127.594
<b>Totale altre riserve</b>	<b>8.870.806</b>	<b>10.878.274</b>
<b>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(914.219)</b>	<b>(467.104)</b>
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>14.054.875</b>	<b>16.509.458</b>
<b>B) Fondi per rischi e oneri</b>		
2) per imposte, anche differite	19.983	20.254
4) altri	1.853.790	1.004.585
<b>Totale fondi per rischi ed oneri</b>	<b>1.873.773</b>	<b>1.024.839</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>	<b>1.536.000</b>	<b>1.470.418</b>
<b>D) Debiti</b>		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	208.116	184.632
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.159.173	1.330.902
<b>Totale debiti verso banche</b>	<b>1.367.289</b>	<b>1.515.534</b>
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.930.110	3.694.229
<b>Totale debiti verso fornitori</b>	<b>2.930.110</b>	<b>3.694.229</b>
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	86.499	43.864
<b>Totale debiti tributari</b>	<b>86.499</b>	<b>43.864</b>
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	110.461	173.838
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	<b>110.461</b>	<b>173.838</b>
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.497.064	20.078.849
esigibili oltre l'esercizio successivo	22.769.799	19.330.501
<b>Totale altri debiti</b>	<b>36.266.863</b>	<b>39.409.350</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>40.761.222</b>	<b>44.836.815</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>	<b>721.545</b>	<b>-</b>
<b>Totale passivo</b>	<b>58.947.415</b>	<b>63.841.530</b>

(1)

Varie altre riserve	31/12/2022	31/12/2021
Riserva da conferimento	1.598.985	1.816.791
Differenza da arrotondamento all'unità di Euro	1	3
Altre ...	7.271.820	7.310.800

v.2.14.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

## Conto economico

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Conto economico</b>		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.469.724	12.083.181
5) altri ricavi e proventi		
altri	919.191	940.258
Totale altri ricavi e proventi	919.191	940.258
Totale valore della produzione	13.388.915	13.023.439
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	22.108	20.733
7) per servizi	6.594.844	6.815.844
8) per godimento di beni di terzi	194.757	229.928
9) per il personale		
a) salari e stipendi	1.882.438	1.860.494
b) oneri sociali	572.009	602.084
c) trattamento di fine rapporto	130.401	166.140
e) altri costi	42.549	86.188
Totale costi per il personale	2.627.397	2.714.906
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	16.720	14.141
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	794.279	793.347
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	2.323.773	1.399.939
Totale ammortamenti e svalutazioni	3.134.772	2.207.427
14) oneri diversi di gestione	1.771.374	1.470.389
Totale costi della produzione	14.345.252	13.459.227
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	(956.337)	(435.788)
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	68.099	68.475
Totale proventi diversi dai precedenti	68.099	68.475
Totale altri proventi finanziari	68.099	68.475
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	137.520	100.953
Totale interessi e altri oneri finanziari	137.520	100.953
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(69.421)	(32.478)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	(1.025.758)	(468.266)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	158.027	127.452
imposte relative a esercizi precedenti	-	9.992
imposte differite e anticipate	(269.566)	(138.606)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	(111.539)	(1.162)
21) Utile (perdita) dell'esercizio	(914.219)	(467.104)

## Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(914.219)	(467.104)
Imposte sul reddito	(111.539)	(1.162)
Interessi passivi/(attivi)	69.421	32.478
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(956.337)	(435.788)
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	810.999	807.488
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	272	1.707
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	811.271	809.195
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(145.066)	373.407
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	3.582.159	(185.278)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(764.119)	(291.570)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(4.185)	(4.061)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	721.545	(51.465)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	1.395.278	(685.127)
Totale variazioni del capitale circolante netto	4.930.678	(1.217.501)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	4.785.612	(844.094)
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	(69.421)	(32.478)
(Imposte sul reddito pagate)	(83.428)	(139.705)
(Utilizzo dei fondi)	914.516	(391.918)
Totale altre rettifiche	761.667	(564.101)
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>5.547.279</b>	<b>(1.408.195)</b>
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<b>Immobilizzazioni materiali</b>		
(Investimenti)	(218.376)	(155.729)
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	(34.142)	(45.396)
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(252.518)</b>	<b>(201.125)</b>
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<b>Mezzi di terzi</b>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	23.484	5.782
(Rimborso finanziamenti)	(171.729)	(200.545)
<b>Mezzi propri</b>		
Aumento di capitale a pagamento	(1.540.364)	290
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(1.688.609)</b>	<b>(194.473)</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>3.606.152</b>	<b>(1.803.793)</b>
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	1.200.334	3.004.126
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.200.334	3.004.126
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	4.803.319	1.200.334
Danaro e valori in cassa	3.167	-

v.2.14.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

---

Totale disponibilità liquide a fine esercizio

4.806.486 1.200.334

## Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2022

### Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci/Azionisti,

il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia una perdita d'esercizio pari a euro (914.219).

#### **Attività svolte**

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

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

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

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

#### **Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio**

Si rileva che nel corso dell'esercizio si è concluso il mandato conferito al Consiglio di Amministrazione nell'agosto 2019 per cui l'Assemblea dei Soci ha provveduto, in data 02/08/2022, a nominare il nuovo organo di amministrazione. L'Assemblea ha ritenuto di continuare con un Consiglio di Amministrazione composto da 5 membri confermando le stesse persone che costituivano il Consiglio nel precedente mandato ad eccezione della Dott.ssa Pacchini che ha rassegnato le proprie dimissioni nel mese di aprile 2022. In sostituzione è stata nominata la Consigliera Samira Karoui.

Ugualmente, visto che anche il Collegio Sindacale era in scadenza con la convocazione dell'Assemblea dei Soci che approvava il bilancio d'esercizio 2021, l'Assemblea ha provveduto a nominare anche tale organo. E' stato nominato il Dott. Francesco Carpano come presidente, il Dott. Simone Morfini e la Rag.ra Serenella Conte come membri effettivi. Al Collegio sono state affidate anche le funzioni di Organismo di Vigilanza. Inoltre, sono stati nominati la Dott.ssa Eva Gradassi ed il Dott. Federico Cartei come membri supplenti.

Per quanto concerne gli interventi in ambito Superbonus, nel corso dell'esercizio 2022 sono state espletate tre gare di appalto, relative ad altrettante proposte pervenute dagli Operatori economici. Non è stato possibile completare le procedure propedeutiche alla stipula dei contratti con gli operatori economici a causa delle incertezze normative che hanno caratterizzato l'esercizio 2022 per quanto attiene la modalità di cessione del credito. Gli Operatori hanno infatti denunciato una notevole difficoltà non solo nell'accesso a tale procedura, ma anche rispetto alle condizioni economiche della cessione stessa. Per ulteriori informazioni si rimanda al paragrafo "Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio".

#### **Criteri di formazione**

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2022 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34 /UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

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

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

## **Principi di redazione**

(Rif. art. 2423, 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**

Non sono state adottate modifiche nei principi contabili adottati

## **Correzione di errori rilevanti**

Nel corso del 2022, a seguito dell'analisi straordinaria dei crediti della società, sono stati individuati alcuni errori contabili effettuati negli esercizi precedenti, che derivano dall'appostamento di alcuni "crediti per servizi a rimborso" nei confronti di conduttori e proprietari di alloggi amministrati dalla Società. Nel periodo oggetto del presente bilancio è emerso che parte di questi crediti, per motivi di diversa natura, tra i quali il principale è dovuto alla gestione di alloggi sfitti, non sono riaddebitabili agli utenti.

Tali errori sono stati valutati e trattati contabilmente coerentemente con quanto previsto dal principio contabile OIC 29, con specifico riferimento ai paragrafi 44 e seguenti.

In particolare, sulla base della natura e della complessiva dimensione degli errori rilevati, sono stati considerati rilevanti e di conseguenza contabilizzati a riduzione del saldo di apertura di alcune poste di patrimonio netto (riserva straordinaria, riserva da asseverazione e riserva da conferimento) e dei crediti verso clienti.

La descrizione degli errori commessi e del loro trattamento contabile è esposta nei paragrafi interessati che seguono, mentre per quel che qui interessa è utile esplicitare che, nonostante la Società abbia condotto una analisi laboriosa, non è stato possibile determinare con esattezza la riallocazione dei valori ai singoli esercizi in cui gli stessi sono stati generati (OIC 29 par.51). Per questo non risulta possibile determinare con esattezza e precisione l'effetto di competenza dei singoli esercizi, mentre è stato possibile determinare l'effetto cumulativo dell'errore.

## Problematiche di comparabilità e di adattamento

L'aspetto esaminato nel paragrafo precedente è da tenere in considerazione in seno alla comparabilità del bilancio con quello dell'esercizio precedente: per tale ragione in ogni area del bilancio interessata dalla correzione si rappresentano i possibili effetti della corretta contabilizzazione attraverso un dettaglio delle differenze dei valori.

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

## Criteri di valutazione applicati

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

### Immobilizzazioni

#### Immateriali

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

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

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

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

#### Materiali

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

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

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

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

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

### **Crediti**

I crediti verso clienti derivanti da canoni di locazione e servizi accessori di alloggi ERP, maturati nell'esercizio 2022, 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 il tasso di interesse di mercato. Come tasso di interesse di mercato, si è preso a riferimento il tasso creditori attivo, applicato al termine dell'esercizio dalla Banca che effettua il servizio di Tesoreria. Qualora il tasso di interesse effettivo sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, quest'ultimo viene utilizzato per attualizzare i flussi finanziari futuri derivanti dal credito al fine di determinare il suo valore iniziale di iscrizione.

Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio 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.

### **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 (ad eccezione dei mutui passivi) 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.

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

### **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.

La posta patrimoniale Contributi conto impianti era classificata nella voce Altri Debiti fino al 31/12/2021, tuttavia, in fase di chiusura del presente bilancio si è provveduto a riclassificarla secondo natura tra i Risconti Passivi.

### **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.

Nel corso del 2022 si è proceduto ad effettuare una puntuale ricognizione sulle cause pendenti coperte dal fondo rischi ed è stato inoltre liberato l'appostamento, presente in bilancio al 01/01/2022, relativo al Fondo canoni sanzionatori per il quale si rimanda al paragrafo dedicato.

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.
- le rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle variazioni delle aliquote / dell'istituzione della nuova imposta intervenute nel corso dell'esercizio.

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

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

### **Riconoscimento ricavi**

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

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

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

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

### **Criteri di rettifica**

Non sono stati applicati criteri di rettifica

## **Altre informazioni**

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

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

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

## Nota integrativa, attivo

### **Immobilizzazioni**

#### Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
66.579	49.157	17.422

#### Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
<b>Valore di inizio esercizio</b>							
Costo	82.911	1.002.310	386.088	7.285	-	98.250	1.576.844
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	82.911	1.002.310	336.931	7.285	-	48.250	1.477.687
Svalutazioni	-	-	-	-	-	50.000	50.000
Valore di bilancio	-	-	49.157	-	-	-	49.157
<b>Variazioni nell'esercizio</b>							
Incrementi per acquisizioni	-	-	(5.514)	-	22.936	16.720	34.142
Ammortamento dell'esercizio	-	-	-	-	-	16.720	16.720
Totale variazioni	-	-	(5.514)	-	22.936	-	17.422
<b>Valore di fine esercizio</b>							
Costo	82.911	1.002.310	397.294	7.285	22.936	98.250	1.610.986
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	82.911	1.002.310	353.651	7.285	-	98.250	1.544.407
Valore di bilancio	-	-	43.643	-	22.936	-	66.579

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

I costi di sviluppo iscritti al 31/12/2022 si riferiscono per euro 1.002.310 al costo sostenuto per il Progetto Atlante, consistente nell'attività di rilevazione fisica delle planimetrie degli alloggi ERP e nella creazione e popolamento del software Atlante e del relativo Database.

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

Il valore netto contabile delle immobilizzazioni immateriali di euro 43.643, al termine dell'esercizio è costituito da costi sostenuti per vari applicativi software, ad oggi non completamente ammortizzati.

#### Immobilizzazioni materiali

v.2.14.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
20.619.396	21.195.299	(575.903)

### Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
<b>Valore di inizio esercizio</b>					
<b>Costo</b>	28.841.083	49.897	398.444	895.235	30.184.659
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	8.615.096	43.103	331.161	-	8.989.360
<b>Valore di bilancio</b>	20.225.987	6.794	67.283	895.235	21.195.299
<b>Variazioni nell'esercizio</b>					
<b>Incrementi per acquisizioni</b>	166.330	(6.794)	58.840	-	218.376
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	760.391	-	33.888	-	794.279
<b>Totale variazioni</b>	(594.061)	(6.794)	24.952	-	(575.903)
<b>Valore di fine esercizio</b>					
<b>Costo</b>	29.007.779	49.898	450.490	895.235	30.403.402
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	9.375.853	49.898	358.255	-	9.784.006
<b>Valore di bilancio</b>	19.631.926	-	92.235	895.235	20.619.396

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

Il saldo dei Terreni e Fabbricati ammonta al 31/12/2022 a euro 19.631.926 e si riferisce ad aree, alla sede aziendale e a vari fabbricati abitativi e commerciali di proprietà della Società situati nel territorio provinciale.

Gli incrementi nel costo storico di Terreni e Fabbricati, pari ad euro 166.330, si riferiscono principalmente a lavori di manutenzione straordinaria su immobili di proprietà e all'acquisto di un'unità immobiliare in Via Giordano Bruno (Livorno).

#### **Immobilizzazioni in corso e acconti**

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

**Saldo al 31/12/2021** 895.235

**Saldo al 31/12/2022** 895.235

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

#### **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 indicano di seguito le immobilizzazioni materiali iscritte nel bilancio della società al 31/12/2022, sulle quali sono state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica.

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

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

A seguito di alcune dismissioni di Fondi commerciali, l'importo della rivalutazione al lordo degli ammortamenti è passato dall'originario importo di euro 7.379.220 ad euro 7.271.819. L'importo netto al 31/12/2022 è pari a 5.171.896 euro.

### Contributi in conto capitale

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

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

Essendo entrambi gli immobili già a reddito, è stata eseguita la prevista imputazione a Conto Economico, nella voce A5, della quota annua di competenza dei contributi. Al 31/12/2022 il saldo dei risconti passivi relativi ai contributi menzionati, ammonta ad euro 680.498,27. Si segnala che nel bilancio 2021 tali poste patrimoniali erano classificate nella voce Altri Debiti, in fase di chiusura del presente bilancio si è pertanto provveduto ad riclassificarle secondo natura tra i Risconti Passivi.

### Immobilizzazioni finanziarie

#### Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

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

#### Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 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

v.2.14.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Descrizione	Valore contabile
<b>Totale</b>	55.697

## Attivo circolante

### Crediti iscritti nell'attivo circolante

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
33.366.160	41.312.131	(7.945.971)

### 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
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	26.510.453	(3.582.159)	22.928.294	22.189.900	738.394
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	154.906	(62.836)	92.070	73.672	18.398
<b>Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante</b>	924.665	269.294	1.193.959		
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	13.722.107	(4.570.270)	9.151.837	7.899.247	1.252.590
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	41.312.131	(7.945.971)	33.366.160	30.162.819	2.009.382

I Crediti sono iscritti secondo il criterio del costo ammortizzato.

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

### CREDITI VERSO CLIENTI

Di seguito si riporta il dettaglio dei crediti verso clienti.

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Crediti per canoni di locazione e servizi accessori al netto del FSC**	14.495.071	15.446.807	(951.736)
di cui crediti per canoni e servizi accessori al lordo del fondo svalutazione	33.998.670	32.959.754	1.038.916
di cui fondo svalutazione crediti per canoni ed accessori	(19.503.599)	(17.512.947)	(1.990.652)
Fatture da emettere	4.679.683	5.027.647	(347.964)
Crediti per servizi a rimborso	2.280.135	4.211.235	(1.931.100)
di cui crediti per servizi a rimborso al lordo del fondo svalutazione	2.564.495	4.211.235	(1.646.740)
di cui fondo svalutazione crediti per servizi a rimborso	(284.360)	-	(284.360)
Crediti verso cessionari di alloggi e mutuatari	1.187.482	1.824.764	(637.282)
Crediti per Agenzia per l'Affitto*	285.921	-	285.921
<b>Totale crediti verso clienti</b>	<b>22.928.293</b>	<b>26.510.453</b>	<b>(3.582.160)</b>
*Riclassificati da crediti verso altri al netto del fondo di garanzia dedicato riclassificato dalla voce debiti verso altri.			
**FSC = fondo svalutazione crediti			

### Crediti per canoni di locazione e servizi accessori

v.2.14.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Si sottolinea che al 31/12/2022 il saldo contabile dei Crediti per canoni di locazione e servizi accessori, al netto del relativo fondo svalutazione, registra una riduzione rispetto all'esercizio precedente di euro 951.736, evidenziando un decremento del rischio residuo espresso in bilancio per tale posta. Quest'ultima circostanza è principalmente dovuta al fatto che, in ottica prudenziale, per effetto degli accantonamenti effettuati nell'esercizio, il fondo svalutazione crediti registra un incremento più che proporzionale rispetto alla variazione in aumento dei crediti per canoni e servizi accessori.

Ai fini dell'applicazione del criterio del costo ammortizzato, sui crediti di ammontare rilevante maturati nell'esercizio in chiusura e pari complessivamente a euro 2.367.775, il tasso di interesse effettivo applicato è pari al 2%, tali crediti risultano avere le seguenti scadenze:

<b>CREDITI ANNO 2022 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento rimodulato per interpolazione</b>					
ANNO	MOROSITÀ RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
<b>2022</b>	<b>2.367.775,04</b>	<b>0,02000</b>			
<b>2023</b>	<b>2.226.913,44</b>	1.112.160,50	1.134.403,71	22.243,21	
2024	1.114.752,94	105.042,76	109.286,49	4.243,73	
2025	1.009.710,18	144.848,64	153.714,53	8.865,90	
2026	864.861,54	142.008,47	153.714,53	11.706,06	
2027	722.853,08	234.166,48	258.538,71	24.372,24	
2028	488.686,60	229.574,98	258.538,71	28.963,73	
2029	259.111,62	174.643,71	200.610,73	25.967,02	
2030	84.467,91	84.467,91	98.967,62	14.499,71	
			<b>2.367.775,04</b>	<b>140.861,59</b>	<b>5,95%</b>
Tasso creditori al 31/12/2022 c.c.bancario tesoreria 2,00%					

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

<b>CREDITI ANNO 2021 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento storico</b>					
ANNO	MOROSITÀ RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
<b>2021</b>	<b>764.599,23</b>	<b>0,00050</b>			
<b>2023</b>	<b>762.877,99</b>	46.556,36	46.602,93	46,57	
2024	716.321,63	178.322,06	178.589,68	267,62	
2025	537.999,57	178.232,94	178.589,68	356,73	
2026	359.766,62	150.078,17	150.453,74	375,57	
2027	209.688,45	150.003,17	150.453,74	450,57	
2028	59.685,29	29.850,10	29.954,73	104,63	
2029	29.835,18	29.835,18	29.954,73	119,55	
			<b>764.599,23</b>	<b>1.721,24</b>	<b>0,23%</b>
Tasso creditori al 31/12/2021 c.c.bancario tesoreria 0,05%					

<b>CREDITI ANNO 2020 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento rimodulato per interpolazione</b>					
ANNO	MOROSITÀ RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
<b>2020</b>	<b>784.254,29</b>	<b>0,00150</b>			
2023	777.313,75	21.051,66	21.146,54	94,87	
2024	756.262,09	120.071,13	120.793,18	722,05	

v.2.14.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

CREDITI ANNO 2020 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento rimodulato per interpolazione					
2025	636.190,96	119.891,29	120.793,18	901,89	
2026	516.299,66	239.423,45	241.586,36	2.162,91	
2027	276.876,21	185.500,17	187.456,71	1.956,54	
2028	91.376,04	91.376,04	92.478,33	1.102,29	
			<b>784.254,29</b>	<b>6.940,54</b>	<b>0,88%</b>
Tasso creditori al 31/12/2019 c.c.bancario tesoreria 0,15%					

CREDITI ANNO 2019 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento rimodulato per interpolazione					
ANNO	MOROSITÀ RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
<b>2020</b>	<b>1.107.334,57</b>	<b>0,00150</b>			
2023	1.099.648,22	265.538,61	266.735,33	1.196,72	
2024	834.109,61	264.528,05	266.118,79	1.590,74	
2025	569.581,56	264.131,85	266.118,79	1.986,94	
2026	305.449,71	204.643,70	206.492,42	1.848,71	
2027	100.806,01	100.806,01	101.869,25	1.063,24	
			<b>1.107.334,57</b>	<b>7.686,35</b>	<b>0,69%</b>
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	MOROSITÀ RIVALUTATA AL 01 /01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
<b>2018</b>	<b>1.517.131,43</b>	<b>0,01500</b>			
<b>2023</b>	<b>1.394.528,09</b>	860.706,68	927.225,54	66.518,86	
2024	533.821,41	249.911,80	273.264,37	23.352,57	
2025	283.909,61	191.050,99	212.036,97	20.985,98	
2026	92.858,62	92.858,62	104.604,55	11.745,93	
			<b>1.517.131,43</b>	<b>122.603,34</b>	<b>8,08%</b>
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	MOROSITÀ RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
<b>2017</b>	<b>200.165,09</b>	<b>0,02000</b>			
<b>2023</b>	<b>173.418,64</b>	44.435,22	50.041,27	5.606,05	
2024	128.983,43	43.563,94	50.041,27	6.477,33	
2025	85.419,49	85.419,49	100.082,54	14.663,06	
			<b>200.165,09</b>	<b>26.746,44</b>	<b>13,36%</b>
Tasso creditori applicato in sede di bilancio 2017 (iscrizione del credito)					

CREDITI ANNO 2016 - Applicazione OIC 15 - Incasso ammortizzato e interessi impliciti - Previsione di recupero su andamento storico					
ANNO	MOROSITÀ RIVALUTATA AL 01/01	INCASSO AMMORTIZZATO	INCASSO PREVISTO	INTERESSI PASSIVI IMPLICITI	
2016	304.445,64	0,01100			
2023	280.988,04	188.840,61	203.870,08	15.029,47	
2024	92.147,43	92.147,43	100.575,56	8.428,13	
			<b>304.445,64</b>	<b>23.457,60</b>	<b>7,71%</b>
Tasso creditori applicato in sede di bilancio 2016 (iscrizione del credito)					

Nell'esercizio 2022 sono stati cancellati crediti per canoni di locazione e servizi accessori per un importo pari ad euro 446.263 contabilizzando perdite su crediti per euro 437.068 parzialmente compensate dall'utilizzo dell'apposito fondo svalutazione per euro 26.622. In ottica prudenziale si è quindi proceduto all'utilizzazione del fondo svalutazione crediti, non per l'intero ammontare delle perdite su crediti registrate, ma proporzionalmente sulla base della percentuale di accantonamento appostata in bilancio nell'anno di maturazione del credito. La differenza tra le perdite su crediti registrate, ed i crediti per canoni cancellati è rappresentata da crediti per canoni di competenza dell'anno 2022, per i quali si è proceduto allo storno delle poste di ricavo/credito registrate in sede di emissione delle bollette (euro 9.195).

Nell'esercizio 2022, con apposite Determine, il Comune di Livorno ha impegnato e liquidato, la somma di euro 199.520 in conto riconoscimento per le morosità sociali relative all'annualità 2021, nonché ulteriori euro 216.975 per riconoscimento delle morosità sociali per le annualità 2004, 2005 e 2006. Tali somme non sono state effettivamente incassate dalla Società ma compensate sul debito per Canone Concessorio a favore del Comune di Livorno.

Anche i comuni di Rosignano Marittimo e Castagneto Carducci hanno riconosciuto somme a valere sulle morosità sociali rispettivamente euro 20.000 ed euro 2.894. Contabilmente anche in questo caso sono state operate compensazioni sul debito per Canone Concessorio verso i relativi Comuni.

Come per l'annualità 2020, a seguito del riconoscimento avvenuto nell'esercizio 2022 della morosità sociale maturata per l'annualità 2021, effettuato dai Comuni di Livorno, Castagneto Carducci e Rosignano Marittimo, si è provveduto a liberare una quota del fondo svalutazione crediti pari a quella accantonata per i crediti interessati dalle compensazioni nelle annualità di loro maturazione, per complessivi euro 37.054.

Il Comune di Cecina ha compensato sul debito per canone concessorio, la somma di euro 150.000 riconosciuta in conto morosità sociale. Nelle more dell'individuazione delle singole somme da incassare per i Nuclei Familiari segnalati, la Società nel bilancio 2022 ha diminuito genericamente i crediti per canoni e servizi accessori, mentre la liberazione parziale del fondo svalutazione crediti avverrà nel bilancio 2023, con la puntuale assegnazione delle somme compensate ai singoli utenti.

La tabella di seguito riportata esprime, per ogni esercizio indicato, l'importo della morosità maturata al 31/12 dell'anno di riferimento e la percentuale residua dei canoni insoluti al 31/12/2022. Ad esempio, con riferimento alle somme bollettate agli utenti nell'esercizio 2021, l'incidenza degli insoluti al 31/12/2021 si attestava ad euro 4.047.264 pari al 24,98% sull'emesso; tale rapporto si è ridotto al 31/12/2022 al 16,34%. Si precisa che la tabella include anche i crediti per somme bollettate agli utenti a dicembre 2022 e quindi non scaduti al 31/12/2022.

#### MOROSITÀ AL 31/12/2022 (comprensiva di canoni non scaduti)

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITÀ AL 31/12	%	MOROSITÀ AL 31/12/2022	%
fino al 2010				6.202.372	
2011	15.965.985	2.923.819	18,31%	1.188.870	7,45%
2012	16.330.622	3.495.388	21,40%	1.521.560	9,32%
2013	15.404.068	3.573.846	23,20%	1.660.033	10,78%
2014	15.606.308	3.700.520	23,71%	1.812.802	11,62%
2015	14.941.258	3.734.280	24,99%	1.661.448	11,12%
2016	17.499.723	4.577.323	26,16%	2.337.184	13,36%
2017	17.413.940	4.012.841	23,04%	2.222.939	12,77%

v.2.14.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITÀ AL 31/12	%	MOROSITÀ AL 31/12/2022	%
2018	18.200.750	5.532.185	30,40%	3.631.299	19,95%
2019	17.724.819	4.889.563	27,59%	3.166.219	17,86%
2020	16.090.838	4.133.542	25,69%	2.653.339	16,49%
2021	16.198.901	4.047.264	24,98%	2.646.236	16,34%
2022	17.219.948			4.368.015	25,37%
<b>Totale</b>				<b>35.072.315</b>	

Si evidenzia che quanto espresso nella tabella sopra riportata si riferisce a risultanze extracontabili che non coincidono quindi esattamente con quanto riportato in bilancio nella voce Crediti per canoni di locazione e servizi accessori, pari a euro 33.998.670. Tale differenza è riconducibile a vari fattori quali ad esempio l'applicazione del costo ammortizzato, presenza di valori non riconducibili all'ERP, differenza temporale tra registrazione contabile ed extracontabile di alcune scritture da farsi a fine esercizio. Tali fattori, una volta "neutralizzati" riconciliano il saldo di euro 33.998.670 con quello riportato nella tabella di cui sopra:

Descrizione	31/12/2022
Crediti per canoni di locazione e servizi accessori	33.998.670
Crediti svalutati in bilancio	936.279
Variazione per applicazione OIC 15 - Interesse implicito	330.017
Canoni alloggi Provincia di Livorno	177.609
Incassi da clienti da ripartire	153.791
Crediti per cessione rateale alloggi (Non ERP)	(129.496)
Crediti v/utenti da bollettare	(394.555)
<b>Totale crediti maturati al 31/12/2022</b>	<b>35.072.315</b>

È importante sottolineare che, secondo quanto previsto dall'art. 30 c.1 della Legge Regionale 2/2019, il concetto di morosità si configura con il mancato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie dopo trenta giorni dalla scadenza del termine previsto per il pagamento. Al fine di una migliore rappresentazione e valore informativo, si riporta quindi la tabella che rappresenta i crediti per canoni di locazione e servizi accessori alla data del 31/12/2022, con esclusione delle somme relative alle emissioni di dicembre 2022, in quanto relative a bollette il cui termine di pagamento, alla fine dell'esercizio, non è scaduto da oltre 30 gg.

#### MOROSITÀ AL 31/12/2022 (emissioni fino a novembre 2022)

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITÀ AL 31/12	%	MOROSITÀ AL 31/12/2022	%
fino al 2010				6.202.372	
2011	15.965.985	2.923.819	18,31%	1.188.870	7,45%
2012	16.330.622	3.495.388	21,40%	1.521.560	9,32%
2013	15.404.068	3.573.846	23,20%	1.660.033	10,78%
2014	15.606.308	3.700.520	23,71%	1.812.802	11,62%
2015	14.941.258	3.734.280	24,99%	1.661.448	11,12%
2016	17.499.723	4.577.323	26,16%	2.337.184	13,36%
2017	17.413.940	4.012.841	23,04%	2.222.939	12,77%
2018	18.200.750	5.532.185	30,40%	3.631.299	19,95%
2019	17.724.819	4.889.563	27,59%	3.166.219	17,86%
2020	16.090.838	4.133.542	25,69%	2.653.339	16,49%
2021	16.198.901	4.047.264	24,98%	2.646.236	16,34%
2022	15.737.800			3.423.954	21,76%
<b>Totale</b>				<b>34.128.254</b>	

L'adeguamento al valore di presumibile realizzo dei crediti verso clienti per canoni e servizi accessori è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti. L'accantonamento al suddetto fondo ammonta per l'esercizio 2022 ad euro 2.039.413 corrispondente al 11,62% dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione compresi i servizi a rimborso, maturati nel 2022.

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

Di seguito si riporta il dettaglio della movimentazione del Fondo Svalutazione Crediti.

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 c.c. (art. 106 D.P.R. 917/1986)	
	2022	2021
Saldo ad inizio esercizio	17.512.947	15.790.471
Accantonamento dell'esercizio	2.039.413	1.399.939
Riclassifiche	14.914	468.355
Utilizzo/rettifiche nell'esercizio	(63.675)	(145.817)
<b>Saldo a fine esercizio</b>	<b>19.503.599</b>	<b>17.512.947</b>

#### Crediti per servizi a rimborso

La voce Crediti per servizi a rimborso fa riferimento alla gestione dei servizi condominiali degli edifici gestiti dalla Società. In linea di principio, Casalp si occupa direttamente della gestione dei servizi condominiali degli edifici gestiti. Di contro, la Società è tenuta a riaddebitare ai condòmini le spese sostenute per i servizi, operando come un amministratore di condominio e cioè addebitando agli utenti acconti mensili per i servizi resi e richiedendo agli stessi il saldo spese una volta effettuato il conguaglio condominiale.

In occasione della redazione del presente Bilancio è stato effettuato un approfondimento specifico sui Crediti per servizi a rimborso, che nel bilancio al 31/12/2021 avevano un saldo di euro 4.211.235 classificato in attivo tra i Crediti verso clienti.

Al fine di analizzare la natura dei crediti sopra menzionati è stata effettuata un'attività di approfondimento interno delle procedure utilizzate fino ad oggi per la gestione delle contabilità condominiali e per il loro riflesso sulla contabilità. Sono emerse alcune criticità che hanno indotto ad ulteriori approfondimenti.

Si è rilevato che tra i Crediti per servizi a rimborso sono rimaste, nel corso degli esercizi precedenti, iscritte delle somme relative a spese sostenute per servizi resi nell'ambito delle gestioni condominiali, non attribuibili ad alcun utente anche a seguito dell'effettuazione dei conguagli delle gestioni condominiali. Tali importi, in maggioranza attribuibili ad alloggi sfitti, restano a carico della Società ed avrebbero dovuto quindi essere contabilizzati come costi di esercizi precedenti.

È stata pertanto effettuata una quantificazione complessiva delle somme economicamente a carico della Società per gli esercizi precedenti, seppur non sia stato possibile determinare con esattezza l'importo di competenza di ogni esercizio. L'importo iscritto nei Crediti per servizi a rimborso, che si è rilevato essere invece a carico della Società in esercizi precedenti, è stato determinato in complessivi euro 1.484.273.

Manifestandosi la fattispecie individuata dal Principio Contabile OIC 29 par. 44, è stata constatata la presenza di errori contabili nei bilanci di esercizi precedenti. In considerazione della significatività complessiva dell'importo individuato e della sua natura, l'errore si ritiene rilevante. In applicazione del predetto Principio, considerando la non determinabilità dell'impatto dell'errore di competenza dei singoli esercizi, si è provveduto alla sua contabilizzazione rideterminando il saldo di apertura di attività, passività e patrimonio netto dell'esercizio corrente (OIC 29 par. 51). Tali rettifiche non hanno quindi avuto alcun impatto sul conto economico dell'esercizio corrente, confluendo in modo diretto nel Patrimonio Netto.

A livello patrimoniale, la rettifica effettuata consente di adeguare in un'unica soluzione il patrimonio netto della Società, a quella che sarebbe stata la sua attuale consistenza nel caso in cui le somme rilevate come errore contabile fossero state puntualmente contabilizzate nei rispettivi esercizi di competenza. Si specifica che la rettifica effettuata in ottemperanza del principio OIC 29 trova ampia copertura nella capienza del Patrimonio Netto, grazie alle riserve patrimoniali disponibili esistenti.

Di seguito si riporta il dettaglio della rettifica effettuata sui saldi di apertura dell'esercizio 2022.

v.2.14.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Sezione	Voce di bilancio	Dare/(Avere)
Patrimonio netto	Riserva straordinaria	1.283.576
Patrimonio netto	Varie altre riserve	256.786
Attivo di stato patrimoniale	Crediti per servizi a rimborso	(1.484.273)
Attivo di stato patrimoniale	Fatture da emettere*	(56.089)

\*Oltre alla rettifica sui Crediti per servizi a rimborso è stata effettuata una rettifica di minore entità dei Crediti per fatture da emettere a seguito della rilevazione di una mancata chiusura del credito in esercizi precedenti.

Sempre nell'ambito della complessiva analisi effettuata, al fine contabilizzare correttamente gli effetti della gestione dei servizi condominiali maturati nell'esercizio 2022, è stato appostato un fondo oneri pari a euro 117.334 corrispondente alla stima dei costi per l'esercizio corrente che non saranno riaddebitabili agli utenti, in quanto relativi ad alloggi sfitti.

Si è ritenuto inoltre necessario costituire un fondo svalutazione ad-hoc per i crediti per servizi a rimborso. Le somme iscritte nei Crediti per servizi a rimborso sono infatti destinate ad essere riaddebitate agli utenti e, pertanto, soggette al fenomeno della morosità. È stato quindi effettuato nell'esercizio 2022 un accantonamento straordinario pari a euro 284.360.

Descrizione	F.do svalutazione ex art. 2426 c.c. (art. 106 D.P.R. 917/1986)	
	2022	2021
Saldo ad inizio esercizio	-	-
Accantonamento dell'esercizio	284.360	-
Riclassifiche	-	-
Utilizzo/rettifiche nell'esercizio	-	-
<b>Saldo a fine esercizio</b>	<b>284.360</b>	-

Questi ultimi due aspetti hanno avuto un impatto complessivo sul conto economico dell'esercizio 2022 pari a euro 401.694. A seguito delle rettifiche effettuate, il saldo al 31/12/2022 dei Crediti per servizi a rimborso ammonta ad euro 2.280.135 (rispetto ad euro 4.211.235 al termine dell'esercizio precedente).

#### CREDITI TRIBUTARI

La Voce 5 bis) Crediti tributari, ammontante ad euro 92.070, comprende il credito al 31/12/2022 di euro 18.234 derivante dal Credito Iva scaturito dalla bozza di Dichiarazione Iva 2023 elaborata. È ivi ricompreso il credito d'imposta di euro 5.868 riconosciuto per l'acquisto di prodotti energetici (art. 6 c. 3 DL n. 115/2022).

#### CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE

Alla Voce 5 ter) Imposte anticipate è riportato il saldo della gestione delle Imposte anticipate registrate nell'anno 2022 e negli esercizi precedenti. Si rimanda in calce alla nota integrativa per ulteriori dettagli.

#### CREDITI VERSO ALTRI

I crediti verso altri ammontano al 31/12/2022 ad euro 9.151.837, registrando una significativa riduzione rispetto all'esercizio precedente. Di seguito se ne riporta il dettaglio.

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Crediti per anticipazioni diverse	4.213.000	6.060.696	(1.847.695)
Crediti vari	2.501.969	4.644.783	(2.142.814)
Crediti verso tesoreria INPS	1.190.303	1.081.346	108.957
Altri crediti verso condomini proprietari	1.047.320	822.827	224.493
Conti correnti condominiali	132.466	201.447	(68.981)
Crediti per Agenzia per l'Affitto*	-	849.177	(849.177)
Altri	66.778	61.833	4.945
<b>Totale crediti verso altri</b>	<b>9.151.837</b>	<b>13.722.108</b>	<b>(4.570.272)</b>

Al termine dell'esercizio si registrano minori anticipazioni, per lo più per manutenzioni straordinarie, complessivamente per euro 1.847.695; la riduzione, di euro 2.142.814, dei crediti vari è anche riconducibile alla chiusura di poste contabili complementari nell'attivo e nel passivo dello Stato Patrimoniale.

L'importo inserito tra gli Altri crediti relativo ai crediti verso condomini proprietari rappresenta la quota pagata dei lavori condominiali di MS degli alloggi siti in edifici amministrati da Casalp e si compensa tra i debiti alla voce Altri debiti - Lavori condominiali di MS.

Si sottolinea inoltre che i Crediti per Agenzia per l'Affitto, a partire dal presente bilancio, sono stati riclassificati tra i Crediti verso clienti in quanto nei confronti di locatari non ERP, e precisamente nell'ambito del progetto, ad oggi in dismissione, denominato Agenzia per l'Affitto.

#### Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

La ripartizione dei crediti al 31/12/2022 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	22.928.294	22.928.294
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	92.070	92.070
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	1.193.959	1.193.959
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	9.151.837	9.151.837
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	<b>33.366.160</b>	<b>33.366.160</b>

#### Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
4.806.486	1.200.334	3.606.152

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	1.200.334	3.602.985	4.803.319
Denaro e altri valori in cassa	-	3.167	3.167
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>1.200.334</b>	<b>3.606.152</b>	<b>4.806.486</b>

Il saldo delle disponibilità liquide evidenzia l'esistenza e i valori in cassa alla data di chiusura dell'esercizio. Si ritiene utile rappresentare che euro 526.696 si riferiscono a somme giacenti presso c/c intestati alla Società, ma la cui destinazione è vincolata all'utilizzo per interventi di recupero e nuove costruzioni finanziate dalle Lg 560/93 e Lg. 457 /78 (e s.m.i).

#### Ratei e risconti attivi

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
33.097	28.912	4.185

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

Non sussistono, al 31/12/2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

v.2.14.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
<b>Risconti attivi</b>	28.912	4.185	33.097
<b>Totale ratei e risconti attivi</b>	28.912	4.185	33.097

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

Descrizione	Importo
Altri di ammontare non apprezzabile	33.097
	<b>33.097</b>

## Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

### Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
14.054.875	16.509.458	(2.454.583)

### Variazioni nelle voci di patrimonio netto

### Dettaglio delle varie altre riserve

Descrizione	Importo
Riserva da conferimento	1.598.985
Riserva da rivalutazione	7.271.820
<b>Totale</b>	<b>8.870.806</b>

La perdita formatasi nell'esercizio 2021 non ha beneficiato del regime di sospensione dei provvedimenti di legge inerenti al patrimonio netto della società (Art. 6 del DL 23/2020, convertito dalla L. 5 giugno 2020, n. 40, modificato dall' art. 1 della L. n. 178 del 30/12/2020 e dall'art. 3, comma 1-ter della Legge 15/2022).

### Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

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

	Importo	Possibilità di utilizzazione
Capitale	6.000.000	B
Riserva legale	98.288	A,B
Altre riserve		
Riserva straordinaria	-	A,B,C,D
Varie altre riserve	8.870.806	A,B,C,D
<b>Totale altre riserve</b>	<b>8.870.806</b>	
<b>Totale</b>	<b>14.969.094</b>	

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

### Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
Riserva da conferimento	1.598.985	A,B
Riserva da rivalutazione	7.271.820	A,B

v.2.14.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
<b>Totale</b>	8.870.806	

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:

	Capitale sociale	Riserva legale	Altre Riserve		Risultato d'esercizio	Totale
<b>All'inizio dell'esercizio precedente</b>	6.000.000	82.648	10.580.808		312.815	16.976.271
Destinazione del risultato dell'esercizio						
altre destinazioni		15.640	297.465		(312.815)	290
Risultato dell'esercizio precedente					(467.104)	
<b>Alla chiusura dell'esercizio precedente</b>	6.000.000	98.288	10.878.274		(467.104)	16.509.458
Rettifiche OIC 29 par. 51			(1.540.364)			(1.540.364)
Destinazioni del risultato dell'esercizio precedente			(467.104)		(467.104)	(467.104)
Risultato dell'esercizio corrente					(914.219)	
<b>Alla chiusura dell'esercizio corrente</b>	6.000.000	98.288	8.870.806		(914.219)	14.054.875

Si ricorda che a seguito della rilevazione di errori contabili rilevanti relativi ad esercizi precedenti si è proceduto alla rideterminazione del saldo di apertura di attività e patrimonio netto dell'esercizio corrente in applicazione del Principio Contabile OIC 29. Per la descrizione degli errori contabili rilevati si rimanda al paragrafo dei Crediti per servizi a rimborso.

Di seguito si riporta il dettaglio della rettifica effettuata sui saldi di apertura dell'esercizio 2022.

Rettifica OIC 29 par. 51 – errori contabili di esercizi precedenti		
Sezione stato patrimoniale	Voce di bilancio	Dare/(Avere)
Patrimonio netto	Riserva straordinaria	1.283.576
Patrimonio netto	Riserva da conferimento	217.806
Patrimonio netto	Varie altre riserve	38.980
Attivo di stato patrimoniale	Crediti per servizi a rimborso	(1.484.273)
Attivo di stato patrimoniale	Fatture da emettere	(56.089)

Si specifica che la rettifica effettuata in ottemperanza del principio OIC 29 trova ampia copertura nella capienza del Patrimonio Netto, grazie alle riserve patrimoniali disponibili esistenti.

La tabella seguente dettaglia la movimentazione delle Altre Riserve nell'esercizio 2022:

Descrizione	Importo (euro)
Saldo al 31/12/2021	10.878.274
Rettifiche sui saldi di apertura per errori contabili di esercizi precedenti	(1.540.364)
Saldo rideterminato al 1/1/2022	9.337.910
Destinazione perdita d'esercizio 2021	(467.104)
Arrotondamenti	(2)
Saldo al 31/12/2022	8.870.804

## Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.873.773	1.024.839	848.934

	Fondo per imposte anche differite	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	20.254	1.004.585	1.024.839
Variazioni nell'esercizio			
Utilizzo nell'esercizio	271	(849.205)	(848.934)
Totale variazioni	(271)	849.205	848.934
Valore di fine esercizio	19.983	1.853.790	1.873.773

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio o riclassificazioni che hanno anche avuto impatto oltre agli utilizzi anche sui decrementi.

Il Fondo rischi per imposte anche differite è diminuito e si rimanda all'apposita sezione in calce al presente documento. La voce "Altri fondi", al 31/12/2022, pari a euro 1.853.790 è quindi così composta:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Fondo Rischi e oneri su contenzioni legali	558.080	558.080	-
Somme per contenziosi su cantieri NC o MS finanziate	1.128.629	-	1.128.629
Fondo oneri condominiali 2022 per alloggi sfitti	117.334	-	117.334
Fondi per incentivi non erogati	49.747	36.345	13.402
Fondo canoni sanzionatori	-	410.160	(410.160)
<b>Altri fondi</b>	<b>1.853.790</b>	<b>1.004.585</b>	<b>(849.205)</b>

Il Fondo Rischi e oneri su contenziosi legali è stanziato per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. Sono in esso ricompresi gli appostamenti inerenti alle due cause: una verso INPS per contribuzioni minori (appostamento di euro 350.000 circa) e l'altra verso CIPAG.

Con riferimento agli Altri Fondi, nell'esercizio 2022 si è provveduto a riclassificare dal gruppo Altri debiti, l'importo di euro 1.128.629 relativi a svincolo di polizze fidejussorie o versamenti effettuati da terzi per contenziosi in corso su Manutenzioni o Nuove Costruzioni finanziate con Fondi Ministeriali/Regionali; oltre ad accantonare la quota non erogata nell'anno 2022 del Fondo produttività dei dipendenti (euro 32.563). Il decremento è riconducibile alla liberazione del Fondo canoni sanzionatori a favore del Fondo a garanzia dei crediti dell'Agenzia dell'affitto (per euro 395.246) ed a incremento del Fondo svalutazione crediti per canoni e servizi accessori (per euro 14.914).

Le somme per contenziosi su cantieri NC o MS finanziate e le polizze fidejussorie svincolate, per complessivi euro 1.128.629, hanno natura simile; rappresentano le somme incassate dalla Società per controverse instaurate verso Ditte Appaltatrici e solo al termine del procedimento, in base alle sentenze definitive, le risorse qua ricomprese potranno essere liberate, verso gli appaltatori, i finanziamenti di riferimento o la Società.

Come già descritto nella sezione "Crediti per servizi a rimborso", a partire dall'anno 2022, la Società prudenzialmente apposta un Fondo oneri condominiali nel quale fa confluire il mancato incasso dell'acconto relativo gli oneri condominiali riferiti agli alloggi sfitti; al termine del calcolo dei consuntivi di spesa relativi all'annualità 2022, l'importo presente nel Fondo, verrà confrontato e conguagliato con l'effettivo costo rimasto a carico Casalp per la presenza degli alloggi sfitti negli edifici amministrati.

## Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.536.000	1.470.418	65.582

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

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

I decrementi sono relativi alla liquidazione di quote TFR a seguito della richiesta di anticipo presentata da n. 2 dipendenti e all'erogazione della quota spettante a n. 4 dipendenti cessato nel corso del 2022.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.470.418
Variazioni nell'esercizio	
Utilizzo nell'esercizio	(65.582)
Totale variazioni	65.582
Valore di fine esercizio	1.536.000

Nella voce "Altre variazioni" è stata inserita la rivalutazione del Fondo accantonato, per euro 132.036, al netto del recupero della ritenuta dello 0,50% a carico dei dipendenti, ammontante ad euro 9.379.

## Debiti

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
40.761.222	44.836.815	(4.075.593)

## 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	1.515.534	(148.245)	1.367.289	208.116	1.159.173
Debiti verso fornitori	3.694.229	(764.119)	2.930.110	2.930.110	-
Debiti tributari	43.864	42.635	86.499	86.499	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	173.838	(63.377)	110.461	110.461	-
Altri debiti	39.409.350	(3.142.487)	36.266.863	13.497.064	22.769.799
<b>Totale debiti</b>	<b>44.836.815</b>	<b>(4.075.593)</b>	<b>40.761.222</b>	<b>16.832.250</b>	<b>23.928.972</b>

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

applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione. Per i debiti con scadenza superiore a 12 mesi, iscritti in bilancio a partire dal 2016 il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato (con l'eccezione dei debiti per mutui bancari) 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 relativi 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.

#### Debiti verso banche

Il saldo del debito verso banche al 31/12/2022 pari a euro 1.367.289, relativo ai mutui passivi in essere, esprime l'effettivo debito residuo in linea capitale, secondo il piano di ammortamento. Si è proceduto ad applicare il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale, nella rilevazione iniziale dei debiti relativi ai mutui contratti rispettivamente con la Banca CRV nel 2017 e con la BCC di Castagneto Carducci nel 2017; considerando il tasso di interesse applicato, in linea con il tasso di interesse effettivo, 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.

#### Debiti verso fornitori

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al valore nominale opportunamente rettificato in occasione di rettifiche di fatturazione e comprendono l'importo di euro 1.025.929 per fatture da ricevere principalmente relative a prestazioni di manutenzione ordinaria e pronto intervento.

#### Debiti tributari

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

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES; pari a euro 105.819, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per euro 16.466, delle ritenute d'acconto subite, pari a euro 4.820, e della compensazione del credito scaturito dalla Dichiarazione 2022 (periodo d'imposta 2021) per euro 60.853. Inoltre, sono iscritti debiti per imposta IRAP pari a euro 52.208, al netto degli acconti versati nel corso dell'esercizio per euro 10.846 e della compensazione del credito scaturito dalla Dichiarazione 2022 (periodo d'imposta 2021) per euro 37.654.

Sono inoltre indicate le trattenute per ritenute di acconto operate nei confronti di fornitori e dei dipendenti da versare a Gennaio 2023, per complessivi euro 59.067.

#### Altri debiti

Il saldo al 31/12/2022 dei Debiti verso altri è pari a euro 36.266.863, di seguito si riporta una tabella di dettaglio.

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Fondi accantonati ai sensi di normative ERP R.T.	10.707.723	10.407.731	299.992
di cui Fondo ex delibera CIPE 21/1995 (0,50%)	7.611.270	7.611.270	-
di cui Fondo Sociale ex art.29 c.2 lett.b L.R. 6/1996 (1%)	1.178.704	1.178.816	(112)
di cui Fondo ex art.29 c.1 lett. c L.R. 96/1996 (eccedenze canoni)	610.850	610.850	-
di cui Fondo ex art.32 bis c.2 L.R. 96/1996 (0,25%)	147.430	148.141	(712)
di cui Fondo Sociale ex art.31 L.R. 2/2019 (3%)	1.159.470	858.655	300.815
Debiti verso R.T. per cessioni L.560/93	1.478.570	889.125	589.445
Debiti verso Gestione Speciale	9.601.035	8.907.917	693.118
Debiti per canone concessorio	8.816.962	8.266.384	550.577
Debiti diversi	2.844.830	5.537.820	(2.692.990)
Debiti per depositi cauzionali	1.286.750	1.282.925	3.825
Debiti verso inquilini	53.394	994.712	(941.318)
Lavori condominiali di MS (recuperi in bolletta)	1.012.574	713.436	299.138
Rimborsi assicurativi per cause NS in attesa di collaudo	-	682.337	(682.337)
Debiti verso assegnatari	386.205	433.712	(47.507)
Depositi e ritenute di garanzie da imprese	49.898	369.663	(319.765)
Debiti per Agenzia per l'Affitto	-	174.416	(174.416)

v.2.14.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Debiti verso amministratori condominiali	28.922	24.157	4.765
Contributi c/impianti	-	725.015	(725.015)
<b>Totale altri debiti</b>	<b>36.266.863</b>	<b>39.409.350</b>	<b>(3.142.487)</b>

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

Tra i Debiti verso la Gestione Speciale, ammontanti ad euro 9.601.035 sono incluse le somme per rate di ammortamento da emettere delle cessioni alloggi ex lg. 560/93, per euro 1.184.178 che trovano esatta compensazione nella corrispondente voce classificata in attivo tra i crediti; la parte restante rappresenta le somme accreditate a favore della Società e vincolate a specifici finanziamenti di Nuove Costruzioni o Manutenzioni Straordinarie.

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

Si evidenzia che la voce Debiti per Agenzia per l'Affitto, il cui saldo al termine dell'esercizio precedente comprendeva un fondo svalutazione a copertura dei crediti verso utenti pari a euro 155.609, è stata riclassificata tra i crediti verso clienti al fine di esporre i crediti verso utenti dell'Agenzia per l'Affitto al presumibile valore di realizzo (OIC 15 par.23).

La posta patrimoniale Contributi conto impianti era classificata nella voce Altri Debiti fino al 31/12/2021, tuttavia, in fase di chiusura del presente bilancio si è provveduto a riclassificarla secondo natura tra i Risconti Passivi.

Si rileva infine che la variazione relativa alla scadenza degli altri debiti rispetto all'esercizio precedente è frutto della riclassificazione puntuale dei Debiti verso la Gestione speciale e dei Debiti per canone concessorio. Nel primo caso, grazie alla creazione di un Budget finanziario per Interventi di Nuova Costruzione e Manutenzione Straordinaria, è stato possibile effettuare una valutazione maggiormente dettagliata della scadenza degli stessi sulla base della prevedibile evoluzione dei cantieri ed individuare la quota di debito scadente entro l'esercizio successivo. Nel secondo caso, la suddivisione tra debiti entro/oltre l'esercizio successivo è stata determinata sulla base di quanto inserito nel Piano d'Impresa 2023-25, approvato dall'Assemblea dei Soci il 28/02/2023, circa il rimborso del debito per canone concessorio.

### Suddivisione dei debiti per area geografica

La ripartizione dei Debiti al 31/12/2022 secondo area geografica è riportata nella tabella seguente (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c.).

Area geografica	Italia	Totale
<b>Debiti verso banche</b>	1.367.289	1.367.289
<b>Debiti verso fornitori</b>	2.930.110	2.930.110
<b>Debiti tributari</b>	86.499	86.499
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	110.461	110.461
<b>Altri debiti</b>	36.266.863	36.266.863
<b>Debiti</b>	<b>40.761.222</b>	<b>40.761.222</b>

### Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

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

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

v.2.14.0

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	1.367.289	1.367.289	-	1.367.289
Debiti verso fornitori	-	-	2.930.110	2.930.110
Debiti tributari	-	-	86.499	86.499
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	110.461	110.461
Altri debiti	-	-	36.266.863	36.266.863
<b>Totale debiti</b>	<b>1.367.289</b>	<b>1.367.289</b>	<b>39.393.933</b>	<b>40.761.222</b>

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 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
721.545		721.545

	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	8.495	8.495
Risconti passivi	713.051	713.051
<b>Totale ratei e risconti passivi</b>	<b>721.545</b>	<b>721.545</b>

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

Descrizione	Importo
Contributo c/impianti 12 all. Piombino V. Landi	138.751
Contributo c/impianti 13 all. Livorno V. Galilei	541.747
Altri di ammontare non apprezzabile	41.047
	<b>721.545</b>

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

La posta patrimoniale Contributi conto impianti era classificata nella voce Altri Debiti fino al 31/12/2021, tuttavia, in fase di chiusura del presente bilancio si è provveduto a riclassificarla secondo natura tra i Risconti Passivi.

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

Essendo entrambi gli immobili già a reddito, è stata eseguita la prevista imputazione a Conto Economico, nella voce A5, della quota annua di competenza dei contributi. Al 31/12/2022 il saldo dei risconti passivi relativi ai contributi menzionati, ammonta ad euro 680.498.

Solo questi, al 31/12/2022, rappresentano risconti aventi durata superiore a cinque anni.

## Nota integrativa, conto economico

### Valore della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
13.388.915	13.023.439	365.476

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	12.469.724	12.083.181	386.543
Altri ricavi e proventi	919.191	940.258	(21.067)
<b>Totale</b>	<b>13.388.915</b>	<b>13.023.439</b>	<b>365.476</b>

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

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

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

I ricavi delle vendite e delle prestazioni vengono così ripartiti:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Canoni di locazione ERP	10.384.213	9.933.421	450.793
Canoni di locazione NON ERP	911.164	918.214	(7.050)
Compensi per interventi costruttivi e Manutenzioni straordinarie	730.338	794.745	(64.407)
Altri ricavi attività caratteristica	290.343	256.265	34.079
Canoni emessi Agenzia affitto	153.665	180.537	(26.872)
<b>1) Ricavi per prestazioni di servizi</b>	<b>12.469.724</b>	<b>12.083.181</b>	<b>386.543</b>

I "Canoni di locazione su alloggi di ERP" dell'esercizio 2022 per euro 10.384.213 contengono la variazione imputabile all'applicazione dell'OIC 15 (Costo ammortizzato dei crediti maturati nell'anno 2022) per euro 140.862.

La LRT n. 2/19, prevede che biennialmente la Società acquisisca i dati reddituali dei Nuclei Familiari assegnatari e proceda ad effettuare con la nuova base imponibile, il ricalcolo dei canoni di locazione dovuti agli utenti; ne consegue che ogni annualità pari, il monte canoni di locazione ERP subisca un fisiologico incremento.

Nella voce "Canoni di locazione NON ERP" sono ricompresi, i proventi per la locazione degli immobili in proprietà alla Società, come ad esempio i fondi commerciali, le aree e gli alloggi posti in Livorno, Via Galilei, Piombino, Via Landi o Collesalvetti, Via del Valico a Pisa.

Nei "Compensi per interventi costruttivi e Manutenzione straordinarie" confluiscono i compensi spettanti a Casalp in qualità di stazione appaltante per la gestione e l'esecuzione di interventi finanziati con fondi ministeriali o regionali, il 97% è maturato per l'esecuzione di interventi di Manutenzione Straordinaria.

Negli altri ricavi dell'attività caratteristica troviamo:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Rimborso imposta di registro	125.157	92.025	33.132
Rimborso spese bollettazione	77.612	70.191	7.421
Quote amministrazione	73.855	76.236	(2.380)
Altri ricavi	9.959	16.305	(6.345)
Produzione energia elettrica	3.760	1.509	2.251

v.2.14.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<b>Altri ricavi attività caratteristica</b>	<b>290.343</b>	<b>256.265</b>	<b>34.079</b>

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
<b>Altre</b>	12.469.724
<b>Totale</b>	12.469.724

La voce A5, altri ricavi e proventi è così composta:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Rimborso esecuzione lavori di miglioria-danni	574.768	434.888	139.879
Recupero spese e proventi accessori	183.586	190.863	(7.276)
Recupero Sp. Legali su inquilini morosi	69.759	99.406	(29.648)
Utilizzo fondo svalutazione crediti per perdite	63.675	121.917	(58.242)
Utilizzo fondo rischi su cause	-	65.780	(65.780)
Contributo manutenzione da Comuni o Regione Toscana	27.404	27.404	-
<b>5) Altri ricavi e proventi</b>	<b>919.192</b>	<b>940.258</b>	<b>(21.066)</b>

La Voce "Rimborso esecuzione lavori di miglioria-danni" viene incrementata della quota parte dei lavori di manutenzione ordinaria riaddebitati ai Nuclei Familiari in linea con le disposizioni del Regolamento di Utenza, la variazione in aumento è legata sia all'adeguamento del software di gestione degli interventi eseguiti sia che alla loro tipologia.

Nella voce "Recupero spese e proventi accessori" sono ricomprese:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Rimborso assicurazione	82.392	36.148	46.244
Recupero spese	53.021	55.232	(2.210)
Recuperi diversi	33.248	77.311	(44.063)
Recupero spese Agenzia affitto	14.925	17.979	(3.054)
Altri ricavi	-	4.193	(4.193)
<b>Recupero spese e proventi accessori</b>	<b>183.586</b>	<b>190.863</b>	<b>(7.276)</b>

Nell'esercizio 2022 è stato utilizzato il Fondo Svalutazione crediti per complessivi euro 63.675. In ottica prudenziale si è proceduto all'utilizzazione del fondo svalutazione crediti, non per l'intero ammontare delle perdite su crediti registrate, ma proporzionalmente sulla base della percentuale di accantonamento appostata in bilancio nell'anno di maturazione del credito. La somma iscritta a bilancio 2022, per euro 26.622, si riferisce alla cancellazione dei crediti per canoni di locazione e servizi accessori per perdite su crediti (euro 437.068), la residua parte, euro 37.053, rappresenta la quota di fondo liberata relativa alla parte accantonata come "svalutazione crediti" nelle annualità di maturazione dei crediti interessati dalle compensazioni effettuate a seguito dal riconoscimento della morosità sociale effettuato dai Comuni di Livorno, Castagneto Carducci e Rosignano Marittimo. Il riconoscimento di morosità effettuato dal Comune di Cecina manifesterà i suoi effetti a valere sul bilancio 2023.

Il contributo Regione Toscana, pari ad euro 27.404, si riferisce alla quota parte di competenza dell'anno 2022, 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 riscontazione del contributo inizierà non appena il cespite entrerà in funzione. Essendo entrambi gli immobili entrati a reddito, è stata eseguita la prevista imputazione a conto economico nella voce A5 della quota annua di competenza dei contributi.

## 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	12.469.724
<b>Totale</b>	<b>12.469.724</b>

## Costi della produzione

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
14.345.252	13.459.227	886.025

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	22.108	20.733	1.375
Servizi	6.594.844	6.815.844	(221.000)
Godimento di beni di terzi – Agenzia per l’Affitto	194.757	229.928	(35.171)
Salari e stipendi	1.882.438	1.860.494	21.944
Oneri sociali	572.009	602.084	(30.075)
Trattamento di fine rapporto	130.401	166.140	(35.739)
Altri costi del personale	42.549	86.188	(43.639)
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	16.720	14.141	2.579
Ammortamento immobilizzazioni materiali	794.279	793.347	932
Svalutazioni crediti attivo circolante	2.323.773	1.399.939	923.834
Oneri diversi di gestione	1.771.374	1.470.389	300.985
<b>Totale</b>	<b>14.345.252</b>	<b>13.459.227</b>	<b>886.025</b>

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

Nelle spese per servizi, ammontanti ad euro 6.594.844, le voci più rilevanti riguardano:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Spese manutenzione edifici	3.021.807	3.315.055	(293.248)
Canone concessorio immobili Comuni	1.682.458	1.787.659	(105.201)
Spese di amministrazione degli edifici	1.080.184	970.935	109.248
Spese professionali per interventi edilizi	322.874	289.971	32.903
Altre spese generali	117.938	73.199	44.740
Spese Gestione e manutenzione uffici	85.800	90.431	(4.631)
Gestione sistema informativo	74.945	82.761	(7.816)
Compensi Amministratori	57.230	54.453	2.777
Prestazioni professionali	43.610	27.488	16.122
Compensi ai Sindaci Revisori e Odv	41.830	38.480	3.350
Ricerca, addestramento e formazione al personale	21.806	35.813	(14.007)
Consulenze	21.784	29.484	(7.700)
Rimborsi a piè di lista al personale	12.852	11.015	1.837
Compensi Revisore Legale	9.726	9.100	626

v.2.14.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
<b>7) per servizi</b>	<b>6.594.844</b>	<b>6.815.844</b>	<b>(221.000)</b>

Le “spese di manutenzione degli edifici” nel corso del 2022 subiscono una lieve flessione; in questa voce confluiscono le spese di manutenzione ordinaria e pronto intervento sostenute nell'anno.

Anche per il 2022, i comuni hanno confermato la riduzione del 5% del Canone Concessorio ad essi riconosciuto, che si attesta al 31/12/2022 ad euro 1.682.458.

Le “Spese di amministrazione degli edifici” sostanzialmente sono in linea con l'anno precedente, le voci più rilevanti sono riconducibili a:

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Assicurazione degli stabili	237.342	236.266	1.076
Procedimenti legali	217.750	303.164	(85.415)
Quote condominiali fabbricati amministrati da terzi	408.780	375.067	33.713
Altre spese di amministrazione degli edifici	98.979	56.439	42.540
<b>Spese di amministrazione degli edifici</b>	<b>962.850</b>	<b>970.935</b>	<b>(8.085)</b>

Per il principio di derivazione rafforzata, i Fondi accantonati relativi al premio incentivante spettante al Presidente del CdA ed ai dipendenti 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

I costi per il personale risultano sostanzialmente in linea con l'esercizio precedente: la contenuta riduzione è ascrivibile alla diminuzione degli altri oneri del personale, dell'accantonamento per trattamento di fine rapporto ed in minima parte degli oneri contributivi.

Nel 2022 sono fuoriusciti 4 dipendenti per collocamento a riposo o per rassegna delle dimissioni tra cui il dirigente amministrativo che svolgeva anche funzioni di Direttore Generale. Al fine di coprire le posizioni rimaste scoperte sono stati assunti 2 dipendenti (uno con profilo tecnico e d uno amministrativo) per i quali si è potuto attingere dalle graduatorie formate nell'anno precedente ed è stata esperita la selezione pubblica per dirigente che ha permesso all'Azienda di procedere con l'assunzione nel mese di settembre.

#### Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

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

Per l'anno 2022 si è provveduto ad effettuare un accantonamento al fondo svalutazione crediti per canoni e servizi accessori per euro 2.039.413. Previa puntuale analisi, il fondo è stato ulteriormente incrementato di euro 14.914, risorse liberate dal fondo ricalcolo canoni sanzionatori. Nel corso dell'esercizio, anche grazie all'obiettivo Speciale inserito nel Piano degli obiettivi, sono state analizzate diverse posizioni di utenti debitori, per i quali la società ha ritenuto di portare a perdita il relativo credito, per un importo pari ad euro 437.068. Si rimanda alla sezione crediti ricordando che il fondo svalutazione crediti è stato liberato per euro 63.675.

Come già richiamato nella sezione “Crediti per servizi a rimborso”, si è ritenuto inoltre necessario costituire un fondo svalutazione ad-hoc per i crediti per servizi a rimborso. Le somme iscritte nei Crediti per servizi a rimborso sono infatti destinate ad essere riaddebitate agli utenti e, pertanto, soggette al fenomeno della morosità. È stato quindi effettuato nell'esercizio 2022 un accantonamento straordinario pari a euro 284.360.

#### Oneri diversi di gestione

In tale voce gli importi più rilevanti sono descritti nella tabella sottostante:

v.2.14.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Perdite su crediti	437.068	121.917	315.151
Iva indetraibile pro-rata	322.775	478.856	(156.081)
Fondo Sociale LR 2/2019 3% monte canoni	300.800	286.589	14.211
Imposta di registro	236.974	192.918	44.056
Imu	204.933	203.239	1.694
Altre imposte e tasse	143.792	81.283	62.509
Revisione canoni locazioni	65.504	26.643	38.861
Contributi associativi diversi	36.334	36.150	184
Imposta di bollo	20.626	19.850	776
Sanzioni ed oblazioni	2.200	21.783	(19.583)
Altri oneri diversi di gestione	367	1.162	(795)
<b>14) Oneri diversi di gestione</b>	<b>1.771.373</b>	<b>1.470.389</b>	<b>300.983</b>

Per il dettaglio della voce Perdite su Crediti si rimanda alla sezione “Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell’attivo circolante” del presente documento.

## Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(69.421)	(32.478)	(36.943)

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Proventi diversi dai precedenti	68.099	68.475	(376)
(Interessi e altri oneri finanziari)	(137.520)	(100.953)	(36.567)
<b>Totale</b>	<b>(69.421)</b>	<b>(32.478)</b>	<b>(36.943)</b>

La variazione in aumento rilevata al 31/12/2022 della voce “Interessi e altri oneri è riconducibile

## 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
<b>Debiti verso banche</b>	49.350
<b>Altri</b>	88.170
<b>Totale</b>	<b>137.520</b>

Descrizione	Altre	Totale
Interessi passivi su mutui	49.350	49.350
Altri oneri su operazioni Finanziarie	88.170	88.170
<b>Totale</b>	<b>137.520</b>	<b>137.520</b>

## Altri proventi finanziari

v.2.14.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Descrizione	Altre	Totale
Interessi bancari e postali	3.800	3.800
Altri proventi	64.298	64.298
Arrotondamento	1	1
<b>Totale</b>	<b>68.099</b>	<b>68.099</b>

## Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

### Rivalutazioni

Si precisa che la Società non ha strumenti finanziari.

### Svalutazioni

Si precisa che la Società non ha strumenti finanziari.

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

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
(111.539)	(1.162)	(110.377)

Imposte	Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
<b>Imposte correnti:</b>	158.027	127.452	30.575
IRES	105.819	78.952	26.867
IRAP	52.208	48.500	3.708
<b>Imposte relative a esercizi precedenti</b>		9.992	(9.992)
<b>Imposte differite (anticipate)</b>	(269.566)	(138.606)	(130.960)
IRES	(269.566)	(138.605)	(130.961)
<b>Totale</b>	<b>(111.539)</b>	<b>(1.162)</b>	<b>(110.377)</b>

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

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

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

Descrizione	Valore	Imposte
Risultato prima delle imposte	(1.025.758)	
Onere fiscale teorico (%)	12	
<b>Variazioni in aumento:</b>	0	
Accantonamento al Fondo Svalutazione Crediti per canoni e servizi accessori	1.867.770	
Accantonamento al Fondo Svalutazione Crediti per servizi a rimborso	272.124	

v.2.14.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

Descrizione	Valore	Imposte
Fondo oneri servizi a rimborso	117.334	
Accantonamento al Produttività Cda	17.184	
Accantonamento Produttività dipendenti	13.402	
Costi non di competenza – Art 109 c. 4 TUIR	4.407	
Compenso Amministratori non erogato	4.160	
Spese telefoniche indeducibili	3.663	
Altre imposte - sanzioni	2.200	
Ammortamento indeducibile	367	
<b>Totale</b>	<b>2.302.611</b>	
<b>Variazioni in diminuzione:</b>	0	
Totale variazioni da Patrimonio Netto	382.976	
Utilizzo Fondo Svalutazione Crediti	24.212	
Utilizzo accantonamento Produttività Cda	17.184	
Super Ammortamento	6.670	
Sopravvenienza credito imposta Energia – art. 6 c. 3 DL 115/22	5.868	
Ace	4.236	
Deduzione forfettaria 10% Irap	1.085	
Deduzione forfettaria Irap sp. personale	929	
Interessi attivi di mora	(48.132)	
<b>Totale</b>	<b>395.028</b>	
Imponibile fiscale ai fini IRES	881.825	
IRES corrente per l'esercizio - 24% ridotta del 50%		105.819

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

Descrizione	Valore	Imposte
Differenza tra valore e costi della produzione (ai fini IRAP)	3.994.833	
<b>Variazioni in aumento:</b>		
Imu	204.933	
Fondo oneri servizi a rimborso	117.334	
Accantonamento Produttività Cda	17.184	
Compenso Amministratori	4.160	
<b>Totale</b>	<b>343.611</b>	
<b>Variazioni in diminuzione:</b>		
Ulteriore deduzione costo personale Tempo Indeterminato	1.609.318	
Deduzione per oneri contributivi	543.879	
Deduzione forfettaria personale dipendente	431.785	
Totale variazioni da Patrimonio Netto	382.976	
Produttività Cda erogato	17.184	
Premio Inail	8.758	
Sopravvenienza credito imposta Energia – art. 6 c. 3 DL 115/22	5.868	
<b>Totale</b>	<b>2.999.768</b>	
Imponibile fiscale ai fini Irap	1.338.675	
IRAP corrente per l'esercizio – 3,90%		52.208

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

	esercizio 31/12/2022	esercizio 31/12/2022	esercizio 31/12/2021	esercizio 31/12/2021
	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES	Ammontare delle differenze temporanee IRES	Effetto fiscale IRES
Aliquota fiscale	12		12	
Accantonamento F.do Svalutazione Crediti per canoni ed accessori	1.867.770	224.132	1.233.929	148.072
Accantonamento F.do Svalutazione Crediti per servizi a rimborso	284.360	34.123	0	0
Accantonamento F.do oneri condominiali 2022 per alloggi sfitti	117.334	14.080	0	0
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2016	(1.818)	(250)	(21.370)	(2.938)
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2017	(2.183)	(262)	(17.967)	(2.156)
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2018	(3.740)	(449)	(19.575)	(2.349)
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2019	(3.444)	(413)	(11.775)	(1.413)
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2020	(2.645)	(317)	(24.485)	(2.938)
Utilizzo Fondo imposte anticipate per svalutazione crediti anno 2021	(24.650)	(2.958)	0	0
Utilizzo Fondo produttività dipendenti	(19.161)	(2.299)	(5.179)	(621)
Accantonamento Fondo produttività dipendenti	32.563	3.908	13.982	1.678
<b>Totale</b>		<b>269.294</b>		<b>137.335</b>
Interessi 2022 non incassati	2.824,35	339	7.254	871
Interessi 2016 incassati anno 2022	(528)	(73)		(76)
Interessi 2017 incassati anno 2022	(278)	(33)		(27)
Interessi 2018 incassati anno 2022	(171)	(21)		(20)
Interessi 2019 incassati anno 2022	(905)	(109)		(78)
Interessi 2020 incassati anno 2022	(1.876)	(225)		(2.377)
Interessi 2021 incassati anno 2022	(1.252)	(150)		-
<b>Totale</b>		<b>(272)</b>		<b>(1.707)</b>

## Informativa sulle perdite fiscali

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

## Nota integrativa, altre informazioni

### Dati sull'occupazione

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

Il personale in servizio al 31/12/2022 ammonta a n. 55 unità. Si riporta di seguito la consistenza media dell'anno 2022 suddivisa per categoria:

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	3
Impiegati	47
Operai	0
Altri dipendenti	0
<b>Totale Dipendenti</b>	<b>51</b>

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

Organico	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Dirigenti	1	2	(1)
Quadri	3	3	0
Impiegati	47	48	(1)
Operai	0	0	0
Altri	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>51</b>	<b>53</b>	<b>(2)</b>

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

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

	Amministratori	Sindaci
Compensi	57.230	41.830

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

### Compensi al revisore legale o società di revisione

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

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	6.440
Altri servizi di verifica svolti	2.756
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	530
<b>Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione</b>	<b>9.726</b>

## 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. I rapporti economici intrattenuti con i comuni soci sono evidenziati nelle certificazioni crediti/debiti verso gli stessi.

## Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

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

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

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

Tra i fatti di rilievo non si può fare a meno di menzionare l'approvazione da parte dell'Assemblea dei Soci del Piano d'Impresa 2023-2025 avvenuto in data 28/02/2023. Tale documento, la cui approvazione è stata prorogata dall'Assemblea a seguito di richiesta della Società, rappresenta un importante strumento di programmazione a medio termine i cui potenziali effetti patrimoniali, finanziari ed economici sono ivi descritti ed a cui si rimanda integralmente. È opportuno evidenziare che l'Assemblea ha deliberato con l'approvazione del Piano la riduzione, decorrente dall'esercizio 2023, al 50% dell'importo del canone concessorio previsto per il 2022. Questo permetterà alla Società di migliorare strutturalmente la propria condizione reddituale, garantendo di fatto la prospettiva di continuità aziendale, di conformarsi al dettato normativo di riferimento (L.R. T. 2/2019) ed al Contratto di Servizio vigente.

Inoltre, si rileva, seppur non produca apparenti effetti patrimoniali ed economico-finanziari, la modifica statutaria avvenuta il 16/02/2023 per adeguare maggiormente il proprio statuto alla normativa "in house providing". A seguito della richiesta da parte del Comune di Livorno all'Autorità competente dell'iscrizione della Società al registro delle società "in house providing", la stessa autorità rigettava la richiesta motivando la poca incisività delle disposizioni statutarie circa il controllo analogo congiunto come prerogativa fondante del modello di affidamento "in House". L'obiettivo delle modifiche è stato quello di adeguarsi alla normativa ed ottenere l'iscrizione.

Per quanto concerne gli interventi previsti in ambito Superbonus, deve infine essere fatto cenno della emanazione, nel mese di Febbraio 2023, del DL n.11 che ha bloccato definitivamente la cessione del credito a terzi, rendendo di fatto improcedibile il suddetto programma che, a meno di ulteriori modifiche normative e di una consistente proroga nella tempistica di attuazione, non potrà essere eseguito.

## Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

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

Risultato d'esercizio al 31/12/2022	Euro	(914.219)
Da riserva da conferimento	Euro	(914.219)

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 realizzate 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

v.2.14.0

CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

---

## **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, 26/05/2023

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

### **Seduta del 27 Giugno 2023**

\*\*\*\*\*

L'anno duemilaventitre, il giorno ventisette del mese di giugno, alle ore 11.25, presso la Sala Giunta del Comune di Livorno, si è riunita (in presenza ed in videoconferenza) l'Assemblea Ordinaria dei Soci di Casa Livorno e Provincia S.p.A. convocata nei modi e nei termini statutari (nota di convocazione in atti prot. n. 26627 del 16/06/2023), per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno:

1. Approvazione verbale della seduta precedente tenutasi il 28/2/2023;
2. Bilancio d'esercizio 2022 – Approvazione;
3. Relazione sulla gestione 2022 – Approvazione;
4. Relazione sul Governo Societario 2022 – Approvazione;
5. Nomina Revisore Legale;
6. Report trimestrale 1/2023 – Approvazione;
7. Varie ed eventuali.

Sono presenti:

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

- Marcello Canovaro - Presidente

- Per il Collegio Sindacale:

- Francesco Carpano - Presidente

- Simone Morfini - Membro

- Serenella Conte - Membro

Assume la Presidenza a termini di statuto, il Presidente del CDA, Arch. Marcello Canovaro, il quale incarica il Dott. Andrea Fiorenzani, in qualità di Dirigente dell'Area Servizi Amministrativi della Società, di fungere da Segretario della seduta. Sono inoltre presenti alla seduta: l'Assessore Andrea Raspanti (Comune di Livorno); la Dott.ssa Chiara Ioniti (Comitato tecnico); la Dott.ssa Del Giudice (Ufficio Società Partecipate del Comune di Livorno); l'Arch. Matteo De Luca (Dirigente Area Servizi Tecnici di Casalp); la Dott.ssa Katia Sireci (Responsabile

Ambito Giuridico Amministrativo di Casalp).

Il Presidente, dopo aver constatato:

- che l'assemblea, in adunanza ordinaria, è stata convocata nei modi e nei termini statutari per trattare gli argomenti all'ordine del giorno, in atti prot. n. 26627 del 16/06/2023;

- che risultano presenti i Soci:

	Nr. Azioni	Presente	Assente
Comune di Livorno	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 rappresentato da <i>Caterina Calderone in qualità di Assessore</i>	30.400	X	
Comune di Collesalveti	12.800		X
Comune di Marciana	400		X
Comune di Marciana Marina	1.400		X
Comune di Piombino	92.000		X
Comune di Porto Azzurro	6.700		X
Comune di Portoferraio	49.200		X
Comune di Rio	6.000		X
Comune di Rosignano M.mo rappresentato da <i>Alice Prinetti in qualità di Assessore</i>	26.800	X	
Comune di San Vincenzo	1.400		X
Comune di Sassetta	1.500		X
Comune di Suvereto	4.500		X
Totale presenti	797.800		

### **dichiara**

che la presente assemblea, stante l'intervento di soci che rappresentano n. 797.800 azioni su un totale di n. 1.000.200, ai sensi dell'art. 12 Statuto è regolarmente costituita, pertanto si inizia con la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno.

#### **1) Approvazione verbale della seduta precedente tenutasi il 28/02/2023**

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

#### **2) Bilancio d'esercizio 2022 – Approvazione**

Il Presidente, richiamandosi al verbale della trattazione avvenuta in sede di Lode, che si intende parte sostanziale ed integrante del presente documento, riferisce ai presenti che il LODE tenutosi precedentemente in pari data, previa illustrazione da parte della Società nella persona del Dirigente Amministrativo Dott. Fiorenzani e successiva esposizione del parere da parte del Comitato tecnico e degli indirizzi del LODE, ha approvato il Bilancio d'esercizio 2022 con le raccomandazioni che di seguito si riportano. Il Presidente riassume gli aspetti salienti della discussione avvenuta in ambito LODE. Sul Bilancio d'esercizio 2022 il Collegio Sindacale si è espresso evidenziando nella propria relazione il miglioramento che hanno avuto gli assetti organizzativi della Società, che hanno visto l'ingresso nella struttura del Dirigente Amministrativo che ha consentito un positivo sviluppo delle dinamiche interne, pur esortando l'organo amministrativo a proseguire con decisione nelle attività di adeguamento degli stessi assetti organizzativi, amministrativi e contabili, alla natura e dimensioni dell'impresa. Il Collegio Sindacale, continua il Presidente, ha inoltre sottolineato che la criticità che si è registrata in sede di elaborazione del Bilancio a proposito della posta relativa ai crediti per servizi a rimborso, è stata gestita come prescritto dai principi contabili. Il Presidente riferisce poi l'intervento del Comitato Tecnico ad illustrazione del proprio parere: non sono stati ravvisati motivi ostativi all'approvazione del documento di Bilancio in quanto è stato correttamente redatto, pur riscontrandosi importanti problematiche che è necessario monitorare come meglio espresso nel parere stesso, agli atti della

Società. Il LODE ha inoltre impartito una serie di raccomandazioni al Consiglio di Amministrazione della Società:

- 1) proseguire nell'azione di massimizzare l'efficienza, l'efficacia e la economicità dell'azione della Società, in modo da riportare in equilibrio il bilancio, fissando obiettivi di gestione e relativi indicatori misurabili;
- 2) approfondire le dinamiche che hanno condotto alla perdita patrimoniale registrata nel bilancio d'esercizio 2022 con conseguente esplicazione delle ragioni che ne hanno costituito il fondamento ed adottare azioni volte a scongiurare il ripetersi di episodi analoghi riesaminando il modello organizzativo della Società e vigilando sulla sua corretta applicazione. Al tal proposito si ritiene necessario verificare l'impatto delle correzioni apportate sull'esercizio corrente, con un aggiornamento del budget 2023 in sede di elaborazione della semestrale 2023;
- 3) individuare e rendere note al LODE strategie da adottare per rendere più incisivo il recupero della morosità, nonché definire obiettivi misurabili ed indicatori di efficacia;
- 4) proseguire l'analisi straordinaria della esposizione creditoria della Società a partire dai crediti più risalenti nel tempo;
- 5) massimizzare la messa a reddito degli alloggi sfitti anche mediante ricognizione degli alloggi che necessitano di minori interventi secondo quanto previsto dagli indirizzi del LODE, per renderli più tempestivamente disponibili al fine di far fronte al fabbisogno delle famiglie; il tutto con risorse a valere sul POR;
- 6) redigere un piano di impiego delle restanti risorse a valere sul POR per gli interventi di manutenzione straordinaria, da sottoporre alla Giunta Regionale.

Il Presidente dà lettura della bozza di deliberazione, ponendo il Bilancio d'esercizio 2022 al voto dei presenti, congiuntamente anche ai punti all'ordine del giorno.

**3) Relazione sulla gestione 2022 – Approvazione e n. 4) Relazione sul Governo Societario 2022 – Approvazione.** Previa lettura della bozza di delibera da parte del Presidente, i presenti approvano all'unanimità il Bilancio di esercizio

2022 e gli altri documenti a corredo, con le raccomandazioni sopra indicate come da deliberazione in calce al presente verbale.

#### **5) Nomina del Revisore Legale**

Il Presidente passa la parola al Presidente del Collegio Sindacale Carpano che illustra la proposta di nomina del Revisore Legale essendo in scadenza l'incarico in corso. Carpano informa che la Società ha condotto, su richiesta dell'organo di controllo, una istruttoria per l'acquisizione di preventivi per lo svolgimento di tale incarico. In seguito a ciò sono pervenute n. 2 proposte: una da parte dell'attuale soggetto revisore Baker Tilly Revisa S.p.A. in data 31/03/2023 con protocollo n. 13358 e l'altra da Crowe Bompani Spa in data 04/04/2023 con protocollo n. 13632. Carpano prosegue spiegando che la proposta di nomina è stata formulata in favore di Crowe Bompani Spa, considerato che l'altro soggetto ha già svolto l'incarico per due mandati presso CASALP e si è pertanto ritenuto opportuno assicurare un turnover di incarico, anche in ossequio alle regole applicate agli Enti Locali. L'incarico avrà validità per il triennio 2023/2024/2025.

Terminato l'intervento di Carpano, il Presidente prende nuovamente la parola per dare lettura della bozza di deliberazione e porre al voto la proposta di nomina. I presenti approvano all'unanimità come da delibera in calce al presente verbale.

#### **6) Report trimestrale 1/2023 – Approvazione**

Il Presidente introduce l'argomento richiamandosi anche in questo caso integralmente al verbale della trattazione avvenuta in ambito LODE, che forma parte sostanziale del presente documento. Il Presidente richiama quanto esposto dal Comitato Tecnico e cioè che la Società si adegnerà dalle prossime relazioni trimestrali alle indicazioni, consistenti nell'effettuare un confronto tra i parametri raggiunti e quelli previsti nei documenti di programmazione, al fine di consentire un controllo di gestione più attuale possibile. A tale proposito il Presidente propone di concordare insieme al Comitato Tecnico i criteri per attuare il confronto dei parametri, dal momento che gli obiettivi contenuti nel Piano d'Impresa non sono stati impostati in ottica trimestrale. Viene data lettura della bozza di deliberazione e la relazione del primo trimestre 2023 posta all'approvazione dei

presenti che, come da provvedimento in calce al presente verbale, la approvano all'unanimità.

**7) Varie ed eventuali**

Il Presidente comunica di non avere ulteriori argomenti da trattare.

Terminata la discussione degli argomenti all'ordine del giorno, alle ore 11.40 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente  
(Arch. Marcello Canovaro)

Il Segretario  
(Dott. Andrea Fiorenzani)

---

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

Reg. Imp. 129656

Rea 129656

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

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

# **Relazione sulla gestione esercizio 2022**

---

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2022 riporta un risultato negativo pari a euro 914.219.

### **CONDIZIONI OPERATIVE E DI SVILUPPO DELLA SOCIETÀ**

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

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

Le funzioni che la legge attribuisce ai vari soggetti operanti nel "sistema ERP", Regione, Comuni (singoli od associati) e Soggetto Gestore collocano quest'ultimo sul piano formale in una posizione di mera gestione tecnico amministrativa, lasciando agli altri Enti le funzioni di natura politico-sociale. I Soggetti Gestori, tuttavia, affiancano quotidianamente l'utenza "ERP", ovvero una fascia di popolazione che, per i criteri con cui è scelta, presenta spesso un forte disagio economico-sociale. Nella gestione del patrimonio abitativo assegnato a questa fascia di popolazione non è possibile quindi limitarsi meramente ad una gestione tecnico-amministrativa, ma è indispensabile farsi carico anche di una parte di questi aspetti. A tale criticità deve aggiungersi anche quella derivante dalla esiguità delle risorse a disposizione se comparate all'ampiezza e vetustà del patrimonio gestito.

Le 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. All'epoca, l'urgenza del rinnovo, causata dal fatto che il precedente contratto 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 ripetuta 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.

Tuttavia, come noto, l'attuale testo normativo di riferimento in materia ERP, ovvero la Legge Regionale 2/2019 (Disposizioni in materia di edilizia residenziale pubblica) all'art.3 c.3 lett. a, auspica un modello "che consenta il massimo livello di reinvestimento nel settore delle risorse derivanti dai canoni, escludendo ogni forma di remunerazione dei comuni". Contestualmente il Contratto di Servizio vigente all'art. 24 c. 4 prevede

---

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

---

la "graduale eliminazione del canone" di servizio. Inoltre, i risultati consuntivi espressi dai bilanci di esercizio 2021 e 2022, hanno mostrato e confermato un andamento reddituale negativo della Società, di difficile inversione nella sua totalità senza un intervento strutturale.

In tale contesto la Società nel novembre 2022 ha formalmente proposto al LODE e ai Comuni Soci il dimezzamento del canone concessorio da riconoscere, a partire dall'esercizio 2023. La Proposta è stata oggetto di discussione del LODE, durante la seduta del 21 dicembre 2022, nella quale i delegati dei Comuni presenti, si sono espressi in favore della riduzione. Inoltre, il Budget 2023 e il Piano d'Impresa 2023-25, contenenti la previsione di un costo per canone concessorio pari a complessivi 841.251 euro, dimezzato rispetto all'importo maturato nell'esercizio 2022 ovvero 1.682.502 euro, sono stati formalmente approvati da LODE e Assemblea Ordinaria del 28 febbraio 2023.

L'attuale dimezzamento avrà effetto sul risultato di bilancio 2023, comportando positive conseguenze a carattere strutturale sullo stesso. Considerato inoltre l'effetto strutturale che sul prossimo bilancio comporterà tale dimezzamento, questo non può che essere considerato prodromico alla sua totale eliminazione in tempi brevi.

Il vigente contratto di servizio, in linea con le previsioni normative, conferma l'affidamento al soggetto gestore delle seguenti funzioni:

- amministrazione, gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria, il recupero degli alloggi che costituiscono il patrimonio ERP di proprietà dei Comuni;
- rilevazione e l'elaborazione dei dati necessari alla definizione dei programmi strategici del LODE;
- partecipazione a programmi urbanistici complessi dei Comuni con attività di progettazione, stazione appaltante, costruzione;
- progettazione e realizzazione, anche con attività di stazione appaltante, di nuovi alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;
- 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 incluse nello Statuto Sociale che ha subito, nel tempo, importanti modifiche a seguito di aggiornamenti normativi, anche di provenienza comunitaria, relativi alla disciplina di settore delle società partecipate e controllate da enti pubblici.

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,

---

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

introducendo la necessità, per alcune decisioni di competenza del CDA, di un preventivo atto di indirizzo dei Soci.

In data 28 aprile 2017, anche ai fini dell'adeguamento alle disposizioni del D.Lgs. 175/2016, sono stati apportate ulteriori modifiche allo Statuto 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 dello Statuto, previo parere del Comitato Tecnico del Lode;
- il divieto di istituire organi diversi da quelli previsti dalle norme generali in tema di società;
- la nomina da parte dell'Assemblea, su proposta del Collegio Sindacale, del Revisore Contabile, figura obbligatoriamente diversa dal Collegio Sindacale.

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

### **ANDAMENTO DELLA GESTIONE**

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

L'attuale CdA, insediato nel mese di agosto del 2022, per quattro quinti coincidente con il precedente Consiglio in carica, ha continuato con il percorso di attuazione dei principali atti già assunti in applicazione di quanto previsto dal Piano d'Impresa per il triennio 2020/2022, nonché in ottemperanza delle linee di mandato assegnate al CdA dal LODE in occasione dell'insediamento. Sempre sulla base di queste ultime è stato inoltre sviluppato il Piano d'Impresa per il successivo triennio 2023/25, approvato dall'Assemblea dei Soci il 28 febbraio 2023.

L'azienda al 31/12/2022 gestiva:

- n. 8.490 alloggi di ERP di proprietà dei comuni del LODE Livornese;

---

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

---

- n. 93 alloggi di proprietà di terzi;
- n. 48 alloggi di proprietà della Società, a canone concordato;
- n. 28 alloggi gestiti attraverso l'Agenzia per l'Affitto;
- n. 252 unità immobiliari diverse da alloggi.

Le risorse disponibili per l'assolvimento delle proprie funzioni sono limitate, essendo principalmente quelle provenienti dai canoni di locazione degli alloggi, determinati sulla base delle condizioni economiche e sociali dei propri utenti, come previsto dalla normativa di settore. Il canone medio mensile addebitato agli utenti per l'anno 2022 ammonta ad 102,27 euro (considerando anche le indennità di occupazione bollettate il valore medio sale a 104,86 euro) ed oltre il 47% di tale somma viene assorbita da costi non rientranti nella gestione in senso stretto del patrimonio quali canone concessorio, imposte e tasse, accantonamento al fondo svalutazione crediti.

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

In passato, l'equilibrio economico della gestione è stato mantenuto fin dalla costituzione della Società, destinando interamente alla manutenzione ordinaria degli alloggi il provento dei canoni una volta detratte le somme a copertura dei costi generali, amministrativi e fiscali, nonché dei vari accantonamenti a fondi sociali previsti dalla normativa. Vengono inoltre correntemente destinati alla manutenzione dell'ERP anche i proventi netti derivanti dalla gestione del proprio patrimonio, derivanti da canoni dei fondi commerciali, da quelli degli alloggi affittati a canone concordato e da quelli delle aree. Per l'esercizio 2022 i canoni da locazioni non ERP ammontano a circa 911.000 euro.

I bilanci di esercizio 2021 e 2022 hanno tuttavia evidenziato uno strutturale squilibrio reddituale, con perdite di esercizio rispettivamente di 467.104 euro e 914.219 euro. Nonostante la Società stia operando nell'ottica di efficientamento e miglioramento della propria capacità di operare con efficacia ed economicità, appare improbabile un'inversione del trend in assenza di interventi altrettanto strutturali. Da considerare è anche la particolarità del settore, caratterizzato da un'utenza che si colloca nelle fasce socialmente ed economicamente più deboli della popolazione, con livelli di canone stabiliti per legge e tassi di morosità significativi.

Come menzionato nel paragrafo precedente, la Società ha pertanto, nel novembre 2022, formalmente proposto al LODE e ai Comuni Soci il dimezzamento del canone concessorio da riconoscere, a partire dall'esercizio 2023. La Proposta è stata oggetto di discussione del LODE, nella seduta del 21 dicembre 2022, nella quale i delegati dei Comuni presenti, si sono espressi in favore della riduzione. Inoltre, Budget 2023 e Piano d'Impresa 2023-25, contenenti la previsione di costo per canone concessorio dimezzato rispetto all'importo maturato nell'esercizio 2022, sono stati formalmente approvati da LODE e Assemblea Ordinaria del 28 febbraio 2023. Gli strumenti di programmazione approvati includono quindi, a partire dall'esercizio 2023, una riduzione del costo annuo per canoni concessori di 841.251 euro, prevedendo un beneficio reddituale (al netto dei maggiori oneri fiscali) pari a 707.492 euro.

Si evidenzia che, contestualmente all'atto di nomina avvenuto in Assemblea dei Soci il 2 agosto 2022, l'attuale Consiglio di Amministrazione ha ricevuto, tra le altre, la seguente linea di mandato: *“avvio di un'attività di analisi straordinaria della situazione creditoria della società da svolgersi in collaborazione con*

---

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

*gli organi di controllo*". Nel Piano d'Impresa 2023-25, approvato dall'Assemblea dei Soci il 28 febbraio 2023, la Società confermava la ferma volontà di conformarsi a tale indirizzo, seppur specificando che non sarebbe stato possibile attendersi che tale attività potesse essere svolta in un esiguo arco temporale, data l'ampiezza e la complessità del fenomeno da analizzare.

Tuttavia, già in sede di redazione del bilancio 2022, particolare attenzione è stata posta su alcune voci creditorie presenti in bilancio. In particolare, in occasione della redazione del presente Bilancio è stato effettuato un approfondimento specifico sui Crediti per servizi a rimborso, che nel bilancio al 31/12/2021 avevano un saldo di 4.211.235 euro classificato in attivo tra i Crediti verso clienti.

La voce Crediti per servizi a rimborso fa riferimento alla gestione dei servizi condominiali degli edifici gestiti dalla Società. In linea di principio, Casalp si occupa direttamente della gestione dei servizi condominiali degli edifici gestiti. Di contro, la Società è tenuta a riaddebitare ai condòmini le spese sostenute per i servizi, operando come un amministratore di condominio e cioè addebitando agli utenti acconti mensili per i servizi resi e richiedendo agli stessi il saldo spese una volta effettuato il conguaglio condominiale.

L'approfondimento effettuato, e meglio descritto nella nota integrativa al bilancio, ha comportato l'emersione di errori contabili rilevanti (ai sensi del Principio Contabile OIC 29) da attribuirsi ad esercizi precedenti, complessivamente ammontanti a 1.540.362 euro con effettuazione di una rettifica di pari importo direttamente sul patrimonio netto, in applicazione di quanto disposto dall'OIC 29 par. 51. Si specifica che la rettifica effettuata in ottemperanza del suddetto principio trova ampia copertura nella capienza del patrimonio netto, grazie alle riserve patrimoniali disponibili esistenti.

Inoltre, la ricognizione effettuata sull'intero processo contabile-amministrativo afferente ai Crediti per servizi a rimborso, ha portato alla luce la necessità di accantonare annualmente delle somme a copertura dei costi condominiali relativi ad alloggi sfitti che rimangono quindi a totale carico della Società. Per questo, nell'esercizio 2022 è stato appostato un fondo oneri pari a 117.334 euro corrispondente alla stima dei costi per l'esercizio corrente che non saranno riaddebitabili agli utenti, in quanto relativi ad alloggi sfitti.

Infine, si è ritenuto necessario costituire un fondo svalutazione ad-hoc per i crediti per servizi a rimborso. Le somme iscritte nei Crediti per servizi a rimborso sono infatti destinate ad essere riaddebitate agli utenti e, pertanto, soggette al fenomeno della morosità. È stato quindi effettuato nell'esercizio 2022 un accantonamento straordinario pari a 284.360 euro.

Riepilogando quanto espresso sopra, dall'analisi straordinaria effettuata, sono scaturiti i seguenti effetti sul bilancio dell'esercizio 2022:

- rettifiche contabilizzate a diretta riduzione del patrimonio netto per 1.540.362 euro (OIC 29 par.51);
- costi di esercizio per l'accantonamento di un fondo oneri per 117.334 euro relativi alla stima dei costi condominiali a carico della Società per alloggi che, nell'anno 2022, sono rimasti sfitti;
- costo d'esercizio di 284.360 euro per un accantonamento straordinario al fine di costituire un fondo svalutazione ad-hoc per i Crediti per servizi a rimborso.

A seguito delle rettifiche effettuate, il saldo al 31/12/2022 dei Crediti per servizi a rimborso ammonta a 2.280.135 euro (rispetto ad 4.211.235 euro al termine dell'esercizio precedente). Si rimanda alla Nota Integrativa al bilancio d'esercizio, ed in particolare alla sezione dei Crediti per servizi a rimborso, per una spiegazione maggiormente dettagliata degli errori contabili rilevati.

---

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

---

Relativamente al sistema di controllo interno, si evidenzia che la rilevazione dell'errore contabile, di cui si è data ampia informativa, ha fatto emergere la necessità per la Società di porre un particolare sforzo ed attenzione con riguardo al mantenimento e potenziamento di meccanismi di controllo interno efficaci e con una adeguata dotazione organica.

A tal proposito si ricorda che, come anche segnalato nella Relazione del Collegio Sindacale sul bilancio al 31 dicembre 2021, a seguito del collocamento a riposo del precedente Dirigente Amministrativo (il quale ricopriva anche la figura di Direttore Generale) si rendeva necessaria con urgenza la copertura di tale posizione per la ricostituzione di un idoneo assetto organizzativo. Si sottolinea che la Società si è prontamente attivata ed ha sanato tale vacanza nel corso dell'esercizio 2022, con l'indizione di una selezione pubblica culminata con l'assunzione, a far data dal 7 settembre 2023, dell'attuale Dirigente Amministrativo.

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

Si riportano di seguito dei dati di sintesi di bilancio.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Valore della produzione	13.388.915	13.023.439	14.547.850
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	2.178.435	1.771.639	174.336
Reddito operativo (Ebit)	-956.337	-435.788	362.760
Utile (perdita) d'esercizio	-914.219	-467.104	312.815
Attività fisse	23.945.013	24.785.843	25.545.702
Patrimonio netto complessivo	14.054.875	16.509.458	16.976.271
Posizione finanziaria netta	3.494.894	-259.503	1.349.526

### **Principali dati economici**

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

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ricavi	13.388.915	13.023.439	365.476
Costi esterni	8.583.083	8.536.894	46.189
Valore Aggiunto	4.805.832	4.486.545	319.287
Costo del lavoro	2.627.397	2.714.906	-87.509
Margine Operativo Lordo	2.178.435	1.771.639	406.796
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	3.134.772	2.207.427	927.345
Reddito operativo	-956.337	-435.788	-520.549
Proventi e oneri finanziari	-69.421	-32.478	-36.943
Risultato prima delle imposte	-1.025.758	-468.266	-557.492
Imposte sul reddito	-111.539	-1.162	-110.377
Risultato netto	-914.219	-467.104	-447.115

L'aumento del valore della produzione è principalmente dovuto all'incremento di circa 450.000 euro dei canoni emessi per locazioni ERP. Tale aumento, già preventivato dalla Società, è dovuto al ricalcolo dei canoni di locazione effettuato biennialmente ai sensi dall'art. 28 della LRT 2/2019 sulla base dell'acquisizione massiva delle consistenze reddituali degli utenti, che storicamente, comporta un aumento dei canoni negli anni "pari".

Si precisa inoltre che l'incremento della voce aggregata Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti è quasi esclusivamente dovuta all'impatto a conto economico dell'accantonamento a fondo svalutazione crediti, pari per il 2022 a 2.323.773 euro (come somma complessiva dell'ordinario accantonamento a Fondo svalutazione crediti per canoni e servizi accessori pari a 2.039.413 euro e dello straordinario accantonamento a Fondo svalutazione crediti per servizi a rimborso pari a 284.360 euro), rispetto a 1.399.939 euro nel 2021.

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.

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
ROE netto	-6%	-3%	2%
ROE lordo	-7%	-3%	3%
ROI	-2%	-1%	1%
ROS	-8%	-4%	3%

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

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

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

Gli indici si attestano su valori negativi in quanto, come avvenuto lo scorso anno, la Società ha conseguito una perdita di esercizio. Independentemente dalla specificità dei risultati degli ultimi due esercizi, i risultati degli esercizi precedenti si sono allineati tendenzialmente allo zero in quanto la Società non persegue

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

l'obiettivo del conseguimento di utili, ma del massimo utilizzo delle risorse nell'ottica di pareggio di bilancio. Peraltro, le disposizioni normative regionali dispongono che nel caso in cui le risorse provenienti da canoni non siano interamente utilizzate, gli "eventuali residui" devono essere accantonati per futuri utilizzi sul patrimonio ERP.

Controllo di gestione per centri di costo

Anche per l'esercizio 2022 è stato elaborato il riepilogo del risultato economico suddiviso per centri di costo che, oltre a rendicontare la gestione dell'ERP (allegata al bilancio è presente anche la suddivisione del risultato ERP suddiviso per centri di costo relativi a ciascun Comune della Provincia), rappresenta come le varie aree abbiano impattato sul risultato di esercizio.

AMBITO DI RISULTATO	EURO
Gestione degli alloggi ERP	-818.906
Gestione degli immobili extra-ERP	185.863
Interventi Edilizi	-281.443
Interventi di Manutenzione Straordinaria	59.060
Altri interventi di nuova Costruzione Extra-ERP	-21.668
Gestione Finanziaria	3.178
Agenzia per l'Affitto	-28.417
Gestione degli alloggi della provincia di Livorno	-11.886
<b>Utile d'esercizio</b>	<b>-914.219</b>

Principali dati patrimoniali

Di seguito si espongono alcune delle voci più significative dello stato patrimoniale riclassificato e confrontate con quelle dell'esercizio precedente (in euro).

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	66.579	49.157	17.422
Immobilizzazioni materiali nette	20.619.396	21.195.299	-575.903
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	55.697	55.697	0
Capitale immobilizzato	20.741.672	21.300.153	-558.481
Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	22.189.900	25.084.884	-2.894.984
Altri crediti	7.972.919	12.741.557	-4.768.638
Ratei e risconti attivi	33.097	28.912	4.185
Attività d'esercizio a breve termine	30.195.916	37.855.353	-7.659.437
Debiti verso fornitori	2.930.110	3.694.229	-764.119
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	196.960	217.702	-20.742
Altri debiti	13.497.064	20.078.849	-6.581.785
Ratei e risconti passivi	721.545	0	721.545
Passività d'esercizio a breve termine	17.345.679	23.990.780	-6.645.101

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Capitale d'esercizio netto	12.850.237	13.864.573	-1.014.336
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.536.000	1.470.418	65.582
Altre passività a medio e lungo termine	24.643.572	20.355.340	4.288.232
Passività a medio lungo termine	26.179.572	21.825.758	4.353.814
Capitale investito	10.615.678	16.768.961	-6.153.283
Patrimonio netto	-14.054.875	-16.509.458	2.454.583
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	-1.103.476	-1.275.205	171.729
Posizione finanziaria netta a breve termine	4.598.370	1.015.702	3.582.668
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	-10.559.981	-16.768.961	6.208.980

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

	31/12/2022	31/12/2021
Margine primario di struttura	-6.686.797	-4.790.695
Quoziente primario di struttura	0,68	0,78
Margine secondario di struttura	17.242.174	15.870.708
Quoziente secondario di struttura	1,83	1,75

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

Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2022 era la seguente (in euro):

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Depositi bancari	4.803.319	1.200.334	3.602.985
Denaro e altri valori in cassa	3.167	0	3.167
Disponibilità liquide	4.806.486	1.200.334	3.606.152
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
Debiti verso soci per finanziamento (entro l'esercizio successivo)			
Debiti verso banche (entro l'esercizio successivo)			
Quota a breve di finanziamenti	208.116	184.632	23.484
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	208.116	184.632	23.484
Posizione finanziaria netta a breve termine	4.598.370	1.015.702	3.582.668
Debiti verso altri finanziatori (oltre l'esercizio successivo)			
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a lungo di finanziamenti	1.159.173	1.330.902	(171.729)
Crediti finanziari	(55.697)	(55.697)	0
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	(1.103.476)	(1.275.205)	171.729
Posizione finanziaria netta	3.494.894	(259.503)	3.754.397

Dallo schema sopra esposto si evince un netto incremento della posizione finanziaria netta, contrariamente a quanto avvenuto nel precedente esercizio. Al fine di leggere adeguatamente questo dato è opportuno ricordare che le giacenze di cassa al termine dell'esercizio includono somme erogate alla Società come anticipo a valere su fondi Ministeriali e Regionali, per l'esecuzione di lavori che inizieranno nel 2023. In particolare, trattasi dell'accredito di 2.059.365 euro, relativo all'anticipazione del 15% sugli interventi programmati con il fondo complementare del PNRR e dell'accredito di 1.198.753 euro da parte della Regione Toscana per lavori ancora da eseguire, che quindi sono destinati a specifici programmi di manutenzione straordinaria che avranno manifestazione finanziaria nell'esercizio 2023.

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.

	31/12/2022	31/12/2021
Liquidità primaria	0,29	0,05
Liquidità secondaria	2,08	1,61
Indebitamento	4,19	3,87
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,68	0,78

L'indice di liquidità secondaria, che mette in relazione le attività a breve con le passività a breve, è pari a 2,08. Il valore assunto dal capitale circolante netto è soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

L'indice di indebitamento, che mette in correlazione il totale delle passività con il patrimonio netto, aumenta leggermente rispetto allo scorso anno, risultando pari a 4,19. Tale aumento è principalmente dovuto della riduzione del patrimonio netto (denominatore del rapporto) per via delle perdite conseguite negli ultimi due esercizi, nonché dalla correzione contabile effettuata ai sensi di quanto previsto dai principi contabili nazionali.

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Il tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 0,68, mette in relazione il patrimonio netto con il totale valore delle immobilizzazioni per evidenziare il grado di indipendenza finanziaria dell'impresa come autonomia rispetto alle fonti di finanziamento esterne.

Per quanto riguarda la situazione debitoria, vale la pena menzionare l'esposizione verso i Comuni Soci relativamente ai debiti per canone concessorio, pari a 8.816.962 euro, al termine dell'esercizio 2022. Pur essendo il debito di natura commerciale, in quanto il suo presupposto è la concessione della gestione del patrimonio immobiliare, qualora dovessero emergere nel corso della gestione situazioni di detrimento finanziario, sarà opportuno tenere in considerazione la coincidenza del profilo soggettivo dei Comuni nella loro qualità congiunta di ente concedente ma anche, e soprattutto, nella loro qualità di soci creditori.

### **Il patrimonio della Società**

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

Aree urbane	€ 236.180
Aree a parcheggio	€ 165.832
Fondi Commerciali e magazzini	€ 17.537.872
Sede Aziendale	€ 3.226.388
Immobili residenziali in proprietà	€ 7.841.556
Immobilizzazioni in corso	€ 895.235

I ricavi per l'anno 2022 riferiti a tali proprietà ammontano a 911.000 euro circa, con un risultato netto di gestione di 321.924 euro.

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

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio (euro)
Terreni e fabbricati	166.330
Attrezzature industriali e commerciali	- 6.794
Altri beni	58.840

Gli incrementi nel costo storico di Terreni e Fabbricati, pari a 166.330 euro, si riferiscono principalmente a lavori di manutenzione straordinaria su immobili di proprietà e all'acquisto di un'unità immobiliare posta in Via Giordano Bruno (Livorno) per euro 30.000.

---

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto attiene le risorse è d'obbligo porre in evidenza una rilevante criticità che ha avuto ed avrà anche in futuro un considerevole impatto su tutta l'attività tecnica della Società, ovvero il progressivo e costante aumento dei prezzi della fornitura dei materiali da costruzione e conseguentemente anche delle opere finite.

Tra il 2020 ed il 2022 si sono registrati aumenti che, in alcune categorie di forniture e/o lavorazioni, hanno superato ampiamente il 50%. La Regione Toscana, in applicazione di quanto previsto dal Dlgs.50/2022 (cd. Decreto aiuti), ha provveduto all'aggiornamento infrannuale del Prezzario (di regola aggiornato annualmente) a cui è obbligatorio adeguare tutti i contratti stipulati al 31 dicembre 2021 (per le lavorazioni da eseguire a partire dal 1° gennaio 2022) e tutti gli importi dei lavori da porre a base di gara a partire dalla stessa data. Tali aumenti hanno avuto un impatto significativo per le attività svolte ed in programmazione nell'esercizio in chiusura.

Nella tabella seguente si riportano gli incrementi percentuali delle categorie maggiormente utilizzate per la quantificazione delle opere di manutenzione.

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Tipologia	Capitolo	Aumento prezzario 01/2022 su prezzario 2021	Aumento prezzario 02/2022 su prezzario 01/2022
Ristrutturazioni edili	TOS23_02	6,57%	3,57%
Impianti Tecnologici	TOS23_06	7,36%	10,76%
Attrezzature	TOS23_AT	12,67%	15,76%
Prodotti da costruzione	TOS23_PR	27,16%	18,35%
<b>Media</b>		<b>13,44%</b>	<b>12,11%</b>

Ciò ha condotto e condurrà in futuro, a parità di risorse disponibili, alla possibilità di eseguire un minore numero di interventi manutentivi ordinari ed un minore numero di ripristino alloggi.

Di seguito si darà atto dell'attività tecnica svolta nell'esercizio 2022 nei vari settori con indicazione dell'entità e della provenienza delle risorse utilizzate.

Manutenzione ordinaria e pronto intervento

Al 31/12/2022 i costi di manutenzione ordinaria e pronto intervento degli edifici ammontano ad euro 3.021.807, comprensivi di spese manutentive direttamente sostenute per l'esecuzione di lavori, per il pagamento di canoni per l'esecuzione di alcuni servizi (manutenzione impianti elevatori, terzo responsabile, sorveglianza impianti, manutenzione presidi antincendio, servizio di vigilanza, servizio di reperibilità) e di quote corrisposte per la manutenzione degli alloggi in condominio.

Di seguito la Tabella riepilogativa del numero di interventi di manutenzione ordinaria e pronto intervento, suddivisi per Comune, ed il costo effettivamente sostenuto nell'esercizio 2022.

Comune	Numero interventi	Importo
BIBBONA	7	11.840
CAMPIGLIA MARITTIMA	27	17.385
CAMPO ELBA	2	634
CAPOLIVERI	3	1.929
CAPRAIA ISOLA	-	-
CASTAGNETO CARDUCCI	23	26.192
CECINA	144	113.367
COLLESALVETTI	34	34.185
LIVORNO	2.591	1.584.408
MARCIANA	-	-
MARCIANA MARINA	2	4.295
PIOMBINO	285	266.921
PORTO AZZURRO	16	17.173
PORTOFERRAIO	89	77.302
RIO MARINA	4	6.209
RIO NELL ELBA	3	5.252
ROSIGNANO MARITTIMO	113	135.616
SAN VINCENZO	-	-
SASSETTA	-	-
SUVERETO	11	8.044
<b>Totale</b>	<b>3.354</b>	<b>2.310.753*</b>

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

---

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

È opportuno precisare che fra gli interventi indicati nella tabella soprastante ve ne sono alcuni di carattere straordinario per natura o entità economica (quali ad esempio l'adeguamento impiantistico della rete gas condominiale richiesta dal distributore, la messa in sicurezza di parti anche strutturali degli immobili, in seguito ad eventi particolari o semplicemente dettati dalla vetustà del fabbricato, ecc.) il cui carattere d'urgenza non consente una programmazione degli stessi e quindi una richiesta preliminare di finanziamento ai Comuni proprietari. Ciò rende necessario utilizzare per tali opere, le stesse risorse destinate alla Manutenzione Ordinaria e pronto intervento, riducendone sensibilmente la consistenza. Si tratta di opere il cui importo complessivo al termine dell'esercizio ammonta mediamente a 400.000 euro per tutto il patrimonio del LODE.

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

#### Manutenzione straordinaria

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

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

Un altro elemento che ha connotato la qualità degli interventi manutentivi nel periodo recente è stato il crescente incremento delle restrizioni normative finalizzate all'efficientamento energetico degli edifici. Tale fattispecie, di per sé fortemente positiva per le sue ricadute in termini di risparmio e di attenzione ai cambiamenti climatici, ha reso necessario integrare la progettazione con opere aggiuntive rispetto al passato (quali ad esempio il cappotto termico e la sostituzione degli infissi), che hanno determinato un aumento complessivo dei costi riducendo contestualmente il numero degli interventi programmabili ed ha aggravato ancor di più la difficoltà a partecipare alle spese da parte dei proprietari nei condomini misti.

Occorrerà quindi per il medio termine, individuare risorse ulteriori e finalizzate ad un più ampio spettro di interventi manutentivi, per fare fronte alle crescenti criticità che gli organismi edilizi manifestano ormai da tempo, al di là del solo efficientamento energetico e strutturale. Si pensi infatti alla necessità di intervenire sulle facciate costruite con la tecnica del "faccia vista", al rifacimento di parti più o meno ampie di coperture inclinate, al recupero corticale delle parti in cemento, al rifacimento delle aree condominiali di distribuzione (vani scale, androni, porticati), alla riqualificazione dei cortili e degli spazi comuni.

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Si riporta l'andamento della spesa a valere sulle varie linee di finanziamento, per gli ultimi due esercizi.

Anno	Fondi CasaLP	Fondi Legge 560/93	Fondi Legge 80/2014	Fondi DGR 646/2020	Fondi Comune di Livorno	Fondi a carico dei proprietari	Totale
2021	206.850	1.882.285	1.184.072	=	=	472.616	<b>3.745.822</b>
2022	=	1.191.654	409.600	177.857	173.200	339.382	<b>2.291.693</b>

Ripristino degli alloggi sfitti

L'attività di ripristino degli alloggi sfitti, da sempre considerata come strategica dalla Società, nell'esercizio 2022 ha potuto contare prevalentemente sulla linea di finanziamento DGRT 648 ed in via residuale da fondi messi a disposizione da alcune amministrazioni comunali.

Nel 2022 la ripresa con regolarità degli sfratti, attività che ha un grande impatto in quanto comporta un crescente numero di alloggi ERP da assegnare ai nuclei fragili che la subiscono, ha incrementato ancor di più la necessità di alloggi da rendere disponibili. Allo scopo di ottimizzare nuovamente l'utilizzo delle risorse si è quindi condiviso con alcune amministrazioni di valutare con maggiore attenzione le opere da realizzare all'interno degli alloggi che, pur con l'obiettivo di migliorare complessivamente la qualità delle unità immobiliari, favorissero un aumento delle unità a disposizione nel corso dell'anno.

Altra criticità registrata nell'esercizio è relativa al significativo incremento del costo dei materiali che ha conseguentemente aumentato il costo medio di un ripristino a 13.467 euro nel 2022, rispetto a 10.251 euro nel 2021 e 7.984 euro nel 2020.

Di seguito si riporta il dettaglio degli interventi di ripristino effettuati nel corso dell'esercizio.

Natura dei finanziamenti										
Anno	Ministeriali		Regionali		Comunali		Bilancio Casalp		Totale	
	n.int	importo	n.int	importo	n.int	importo	n.int	importo	n.int	importo
2021	2	7.712	179	1.786.475	13	208.532	2	6.498	196	2.009.217
2022	2	13.254	106	1.401.899	77	1.076.199	0	0	185	2.491.352

Recupero e nuova costruzione

Purtroppo, anche nel 2022 non sono stati consegnati alloggi di nuova costruzione o derivanti da ristrutturazioni, nonostante il Piano d'Impresa 2020-22 avesse destinato l'impiego di consistenti risorse in Piani Operativi di Reinvestimento finanziati con risorse versate nelle apposite contabilità speciali regionali. Nell'ambito di questi ultimi era stata prevista nel triennio la costruzione di 255 nuovi alloggi, alcuni dei quali avrebbero dovuto essere consegnati nel 2022. Numerosi impedimenti di varia natura hanno messo in crisi la suddetta pianificazione ed i cui ritardi potranno essere riassorbiti solo in parte.

**LIVORNO - INTERVENTO EX CASERMA LAMARMORA**

La ristrutturazione di parte della Ex Caserma La Marmora, intervento finanziato dalla Regione Toscana con le risorse derivanti dalla cd. "Misura E", consiste nella realizzazione di 10 unità abitative da destinare al "co-housing" e 4 Residenze temporanee. Il cantiere è stato caratterizzato da un andamento discontinuo a causa di limiti organizzativi dell'Impresa. La pandemia di Covid19 ha imposto ripetute ed ulteriori interruzioni che

---

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

hanno poi procrastinato la fine dei lavori al luglio del 2022. Infine, l'incremento dei prezzi dei materiali ha indotto l'Impresa a sospendere i lavori nello scorso mese di agosto, senza indicare un nuovo termine per la loro ultimazione. Allo stato attuale il contratto è stato adeguato ai prezzi regionali del luglio 2022, che condurranno con molta probabilità al superamento dei limiti economici del QTE, con conseguente necessità di accesso ai fondi ministeriali straordinari. Al 31/12/2022 i lavori risultano in corso e se ne prevede il termine a metà del 2023.

#### LIVORNO – INTERVENTO "CHICCAIA"

Per l'intervento costruttivo cosiddetto Chiccaia, il progetto è stato approvato una prima volta con DGC n. 312 del 18 giugno 2021. A seguito di una successiva richiesta di modifica dell'assetto progettuale, pervenuta alla Società nel mese di settembre 2021, la Società ha provveduto a depositare i relativi elaborati nel mese di novembre ed il progetto è stato nuovamente approvato con DGC n. 158 del 25 marzo 2022. Il progetto esecutivo è stato elaborato in armonia con tale ultima soluzione progettuale ed il Rapporto finale di Verifica è stato emesso il 22 giugno 2022. Da un punto di vista economico, rispetto alle dotazioni originarie previste dai finanziamenti, sono state necessarie due ulteriori integrazioni a valere su un mutuo stipulato dal Comune di Livorno con CDP, per un valore complessivo di € 1.466.115. Purtroppo, con l'emissione del Dlgs.50/2022, cd. Decreto aiuti, è stato necessario nuovamente aggiornare l'importo dei lavori alle voci del Prezzario Regionale luglio 2022, con un incremento di circa 2 milioni di euro.

L'Amministrazione comunale, con Decisione di Giunta n. 206 del 2 settembre 2022 ha stabilito di chiedere l'autorizzazione a procedere con un appalto suddiviso in due Lotti, in modo da potere utilizzare le eventuali economie ottenute con i ribassi di gara, per integrare le risorse mancanti. Ad oggi si è ancora in attesa del benestare dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, in pendenza della quale l'Amministrazione Comunale si è resa disponibile a reperire le eventuali risorse mancanti. La Società si è impegnata nella preparazione e pubblicazione del bando di gara che è avvenuta entro la fine di marzo 2023.

#### LIVORNO – INTERVENTO VIA GIORDANO BRUNO

Anche per Via Bruno l'iter di approvazione è stato caratterizzato da notevoli ritardi. Infatti, solo nel mese di giugno 2022 è pervenuto a Casalp il Verbale definitivo della Conferenza dei servizi che esprimeva parere favorevole all'approvazione del progetto.

Parallelamente è in corso un adeguamento dei costi che tenga conto dell'intervenuto aggiornamento del Prezzario Regionale al luglio 2022 che senz'altro condurrà ad un aumento incompatibile con i limiti di costo e le risorse del QTE, rendendo necessario, anche in questo caso, un rifinanziamento. Le stime parametriche effettuate dai progettisti quantificano una maggiore spesa complessiva del QTE pari a circa 3,4 milioni di euro.

Attualmente l'Amministrazione Comunale sta provvedendo all'espletamento delle procedure espropriative propedeutiche alla realizzazione dell'intervento e all'iter approvativo del progetto, quest'ultimo concluso nel mese di maggio 2023.

#### ALTRI INTERVENTI

Gli interventi inseriti nel P.O.R. approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 1208 del 7/09/2020 (Collesalveti 33 alloggi, Livorno, Mercato Ortofrutticolo 78 alloggi e Livorno Corea, 16 alloggi) per i quali la

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Società ha avviato le attività di indagine preliminare e progettazione definitivi, non hanno invece avuto inizio entro il termine previsto dalla normativa (un anno dalla data della Delibera della Giunta Regionale) e pertanto il relativo finanziamento è da considerarsi decaduto. Le risorse corrispondenti, che ammontano a 18.526.156 euro, dovranno essere quindi oggetto di una nuova localizzazione da parte del LODE.

L'interruzione nell'attuazione di tali interventi costruttivi ha avuto dei riflessi negativi sull'attività della Società, in primo luogo per quanto riguarda l'impatto sui ricavi attesi a valere sulle Spese generali previste dai vari QTE. Come è noto l'incameramento di dette competenze è subordinato alle varie fasi di attuazione concreta dei Programmi, mentre il loro ritardo non ha consentito di iscrivere tali partite nei Bilanci di esercizio come in origine previsto. Ciò ha causato già a partire dall'esercizio 2021 una consistente e protratta riduzione dei ricavi con conseguente impatto sul bilancio della Società. Inoltre, i costi sostenuti dalla Società per tutte le attività di indagine e di progettazione, che al contrario sono procedute di fatto entro i termini programmati, hanno invece gravato sui rispettivi bilanci di competenza, non trovando eguale copertura fra i ricavi.

Si tratta complessivamente di oltre 300.000 di euro, come di seguito suddivisi.

Comune	Localizzazione	Numero alloggi	Importo liquidato per indagini preliminari*	Importo liquidato per oneri professionali*
Livorno	Isolato B	16	56.251	5.202
Livorno	Mercato Ortofrutticolo	78	79.724	113.334
Collesalveti	PEEP Vicarello	33	26.321	55.338
<b>Totale</b>		<b>** Errore nell'espressione **</b>	<b>162.296</b>	<b>173.874</b>

\*Importi comprensivi di iva e contributi

La rilocalizzazione delle suddette risorse sarà indirizzata in primo luogo a coprire i maggiori costi degli interventi di Via Giordano Bruno e Chiccaia, per circa 5,5 milioni di euro, mentre i restanti 13 milioni potranno essere utilizzati per interventi di ripristino e/o manutenzione straordinaria.

#### LIVORNO – INTERVENTO PINQUA

L'attuazione dell'intervento finanziato con le risorse del Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) con Decreto Ministeriale dell'Ottobre 2021, relativo alla riqualificazione di due isolati ERP compresi tra la via Tripoli – via Giacomo Puccini – via Luigi Cherubini – viale Risorgimento per un importo complessivo stimato di oltre 8,5 milioni di euro, originariamente affidata a CASALP, è stata in seguito attribuita direttamente al Comune di Livorno. Nel corso del 2022 è stata conseguentemente modificata l'originaria convenzione stipulata fra le parti, assegnando alla Società un ruolo di supporto.

#### INTERVENTI FINANZIATI DA PNRR

Il programma PNRR relativo al finanziamento assegnato al L.O.D.E. Livornese, nell'ambito della Deliberazione della Giunta Regionale n. 1133 del 28/10/2021, di 13.769.102 euro da destinarsi ad interventi sul patrimonio E.R.P. ha trovato avvio e parziale attuazione nel corso dell'Esercizio 2022, con il completamento della progettazione e l'avvio delle procedure di gara per tutti i seguenti interventi.

Comune	Indirizzo	N. Alloggi	Importo
1 PORTOFERRAIO	VIA PERTINI, 23/29	22	1.245.024,46
2 LIVORNO	VIA PASSAPONTI, 23/29	33	1.219.294,16
3 LIVORNO	VIA AMENDOLA, 43	28	1.644.827,69

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

4	LIVORNO	VIA PASSAPONTI, 7/13	33	1.219.294,16
5	LIVORNO	VIA PASSAPONTI, 15/21	34	1.219.294,16
6	PIOMBINO	VIA C. PISACANE, 66	17	535.801,25
7	RIO NELL'ELBA	LOC. PADRETERNO, 2.4	8	426.161,14
8	intero ambito Lode	Indirizzi vari	100	3.528.936,00
9	intero ambito Lode	Indirizzi vari	140	2.730.468,55
				<b>13.769.101,56</b>

La contrattualizzazione e l'avvio dei lavori è prevista entro la metà dell'esercizio 2023, nel rispetto delle tempistiche programmate.

**INTERVENTI SUPERBONUS**

Per quanto riguarda il Superbonus, Casalp ha avviato alcune procedure di Partenariato Pubblico Privato di iniziativa privata ai sensi dell'art. 183 del Codice degli appalti. Gli interventi previsti riguardano sia opere finanziate attraverso l'accesso ai benefici fiscali del Superbonus, tramite la formula della cessione del credito all'Operatore economico con il meccanismo dello sconto in fattura, sia opere di manutenzione straordinaria che non possono beneficiare di tale meccanismo e che quindi rimangono a carico dei proprietari (Comuni e Condomini). Le somme necessarie sono state individuate in parte tramite la redazione di uno specifico Piano Operativo di Reinvestimento approvato dal LODE e poi dalla Giunta Regionale con Delibera n.1308 del 06/12/2021, per un importo di circa 5,8 milioni di euro, ed in parte richiedendo ai vari Comuni interessati specifiche variazioni di bilancio. Le quote di risorse a carico dei proprietari privati sono state definite dalle Assemblee condominiali che ne hanno deliberato ed approvato la ripartizione. Di seguito si riportano i dati di dettaglio dei suddetti interventi programmati.

Comune	Edifici	Alloggi			Importo Superbonus	Importo CasaLP	Importo P.O.R.	Importo Comuni	Importo proprietari	Totale
		Com.	Priv.	Tot.						
CASTAGNETO C.	1	12	0	12	780.906	=	31.597	22.455	=	834.959
CECINA	5	66	7	73	8.757.802	=	170.801	53.571	24.819	9.006.992
LIVORNO	23	546	81	627	60.558.757	355.339	2.513.272	102.051	335.598	63.865.017
PORTOFERRAIO	2	40	0	40	2.263.648	=	=	183.005	=	2.446.653
ROSIGNANO M.	3	40	0	40	2.599.512	=	107.080	75.298	=	2.781.890
<b>Totale</b>	<b>34</b>	<b>704</b>	<b>88</b>	<b>792</b>	<b>74.960.624</b>	<b>355.339</b>	<b>2.822.752</b>	<b>436.380</b>	<b>360.416</b>	<b>78.935.511</b>

Come è noto l'attuazione degli interventi che fruiscono del beneficio fiscale dovrà avvenire entro il 31 dicembre 2023, mentre quelli ulteriori di Manutenzione potranno avere maggior tempo di attuazione.

Nel corso dell'esercizio 2022 sono state espletate tre gare di appalto, relative ad altrettante proposte pervenute dagli Operatori economici. Non è stato possibile completare le procedure propedeutiche alla stipula dei contratti con gli operatori economici a causa delle incertezze normative che hanno caratterizzato l'esercizio 2022 per quanto attiene la modalità di cessione del credito. Gli Operatori hanno infatti denunciato una notevole difficoltà non solo nell'accesso a tale procedura, ma anche rispetto alle condizioni economiche della cessione stessa (ridottasi a valori in alcuni casi molto inferiori al 100%). A causa dell'imminenza delle scadenze imposte dalla norma, ciò rende progressivamente sempre più improbabile l'attuazione degli interventi dei tre Lotti.

Deve infine essere fatto cenno della emanazione, nel mese di Febbraio 2023, del DL n.11 che ha bloccato definitivamente la cessione del credito a terzi, rendendo di fatto improcedibile il suddetto programma che, a

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

meno di ulteriori modifiche normative e di una consistente proroga nella tempistica di attuazione, non potrà essere eseguito.

### **Gestione amministrativa del patrimonio**

#### **L'utenza**

I nuclei familiari assegnatari di alloggi ERP, alla data del 31 dicembre 2022, erano 7.737, per un totale di 17.289 utenti. Il 71% dei nuclei familiari è collocato nel Comune di Livorno. Di seguito si riportano i dati analitici della tipologia dei nuclei familiari, evidenziando le categorie caratterizzate da profili di maggiore fragilità reddituale.

Tabella 1 – Nuclei familiari ERP per fascia di reddito

Categoria reddituale	2022 (%)	2021 (%)
Reddito fino a € 8.000 (F0)	32,67%	34,72%
Reddito da € 8.000 a € 16.000 (F1)	21,82%	27,57%
Reddito da € 16.000 a € 28.000 (F2)	28,69%	22,77%
Reddito oltre € 28.000 (F3)	16,82%	14,94%
<b>Totale</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Come noto, l'utenza ERP è, per sua natura, complessivamente costituita da una fascia di popolazione caratterizzata da significative fragilità di carattere economico-sociale. I dati sopra riportati mostrano come la maggior parte dei nuclei familiari assegnatari sia riconducibile a redditi molto bassi o prossimi allo zero, quindi potenzialmente e fisiologicamente destinati a creare quote non trascurabili di morosità. Il canone ERP medio per l'esercizio 2022 ammonta a 102,27 euro, contro 96,09 euro registrati nell'esercizio precedente.

Per quanto concerne il contrasto alle occupazioni abusive nel Comune di Livorno, dopo l'installazione massiva di allarmi antintrusione effettuata nel 2020 e 2021 agli alloggi sfitti, si è proseguito con l'installazione di ulteriori allarmi a tutti gli alloggi rientrati in disponibilità nel corso dell'esercizio.

Il numero di alloggi occupati senza alcun titolo risulta, al termine dell'esercizio pari a 287 unità, rispetto alle 313 dell'esercizio precedente. La diminuzione si ritiene principalmente dovuta alla prevenzione attuata mediante l'installazione costante di allarmi e, dalla ripresa a pieno regime, da parte dei Comuni, delle ordinanze di sgombero.

#### **La morosità**

Al termine dell'esercizio, i crediti per canoni e servizi accessori iscritti in bilancio al netto del relativo fondo svalutazione crediti, sono pari a 14.495.071 euro, registrando un decremento del loro valore netto di 951.736 euro rispetto all'esercizio precedente. In altre parole, si osserva per tale posta, una apprezzabile riduzione in bilancio del rischio residuo non coperto da fondo svalutazione.

Quest'ultima circostanza, sicuramente positiva, è principalmente dovuta da un lato alla costante attività contrasto alla morosità intrapresa dalla Società e, dall'altro, al fatto che in ottica prudenziale, per effetto degli

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

accantonamenti effettuati nell'esercizio, il fondo svalutazione crediti per canoni e servizi accessori registra un incremento più che proporzionale rispetto alla variazione in aumento del valore nominale dei crediti per canoni e servizi accessori.

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

Data di riferimento	Crediti per canoni e servizi accessori	Fondo svalutazione crediti (FSC)	Crediti per canoni e servizi accessori al netto del FSC	Variazione rispetto ad esercizio precedente	Copertura percentuale FSC
31/12/2019	30.303.465	-15.231.377	<b>15.072.088</b>	1.158.456	50%
31/12/2020	31.503.810	-15.790.471	<b>15.713.339</b>	641.251	50%
31/12/2021	32.959.754	-17.512.947	<b>15.446.807</b>	-266.532	53%
31/12/2022	33.998.670	-19.503.599	<b>14.495.071</b>	-951.736	57%

Come meglio specificato nella nota integrativa al bilancio, l'adeguamento al valore di presumibile realizzo dei crediti per canoni e servizi accessori è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti. L'accantonamento al suddetto fondo ammonta per l'esercizio 2022 ad euro 2.039.413 corrispondente al 11,62% dell'ammontare complessivo dei canoni di locazione compresi i servizi a rimborso, maturati nel 2022.

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

Tabella 3 - Movimentazione fondo svalutazione crediti per canoni e servizi accessori

Descrizione	Fondo svalutazione crediti
Saldo al 31/12/2021	17.512.947
Utilizzo/rettifiche nell'esercizio	(63.675)
Riclassifiche	14.914
Accantonamento dell'esercizio	2.039.413
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>19.503.599</b>

Come risultato, in parte dell'attività di analisi interna ed in parte di quella dei legali che collaborano con la Società nelle attività di recupero crediti, nell'esercizio 2022 sono stati cancellati crediti per canoni di locazione e servizi accessori per un importo pari a 446.263 euro contabilizzando perdite su crediti per 437.068 euro, parzialmente compensate dall'utilizzo dell'apposito fondo svalutazione per 26.622 euro. In ottica prudentiale si è quindi proceduto all'utilizzazione del fondo svalutazione crediti, non per l'intero ammontare delle perdite su crediti registrate, ma proporzionalmente sulla base della percentuale di accantonamento appostata in bilancio nell'anno di maturazione del credito. La differenza tra le perdite su crediti registrate, ed i crediti per canoni cancellati è rappresentata da crediti per canoni di competenza dell'anno 2022, per i quali si è proceduto allo storno delle poste di ricavo/credito registrate in sede di emissione delle bollette (euro 9.195).

Secondo quanto previsto dall'art. 30 c.1 della Legge Regionale 2/2019, il concetto di morosità si configura con il mancato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie dopo trenta giorni dalla scadenza del termine previsto per il pagamento. Si riporta quindi la tabella che rappresenta i crediti per canoni di locazione e servizi accessori alla data del 31/12/2022, con esclusione delle somme relative alle emissioni di dicembre 2022, in quanto relative a bollette il cui termine di pagamento, alla fine dell'esercizio, non è scaduto da oltre 30 giorni. Poiché i dati riportati nella tabella sottostante hanno natura extra-contabile, l'importo totale pari a 34.128.254 euro, non coincide perfettamente con l'importo dei Crediti per canoni e

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

servizi accessori riportato in bilancio. Nella nota integrativa al bilancio d'esercizio è riportato il dettaglio di riconciliazione tra i due dati.

Tabella 4 - Morosità al 31/12/2022 (emissioni fino a nov-2022)

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITÀ AL 31/12	%	MOROSITÀ AL 31/12/2022	%
fino al 2010				6.202.372	
2011	15.965.985	2.923.819	18,31%	1.188.870	7,45%
2012	16.330.622	3.495.388	21,40%	1.521.560	9,32%
2013	15.404.068	3.573.846	23,20%	1.660.033	10,78%
2014	15.606.308	3.700.520	23,71%	1.812.802	<b>11,62%</b>
2015	14.941.258	3.734.280	24,99%	1.661.448	11,12%
2016	17.499.723	4.577.323	26,16%	2.337.184	13,36%
2017	17.413.940	4.012.841	23,04%	2.222.939	12,77%
2018	18.200.750	5.532.185	30,40%	3.631.299	19,95%
2019	17.724.819	4.889.563	27,59%	3.166.219	17,86%
2020	16.090.838	4.133.542	25,69%	2.653.339	16,49%
2021	16.198.901	4.047.264	24,98%	2.646.236	16,34%
2022	15.737.800			3.423.954	21,76%
<b>Totale</b>				<b>34.128.254</b>	

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

L'attuale criterio di determinazione dell'accantonamento, in continuità con gli esercizi precedenti, prevede l'applicazione di una percentuale alle somme bollettate agli utenti nel periodo di riferimento. La determinazione della percentuale da applicare viene effettuata calcolando la percentuale di morosità residua, alla data di riferimento, sulle somme bollettate il nono esercizio precedente. In particolare, secondo la già menzionata metodologia, la percentuale applicata per il calcolo dell'accantonamento nel 2022 è pari al 11,62% (rispetto a 11,15% nel 2021).

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

La Società provvede ad inviare periodicamente ai Comuni Soci, come previsto dal contratto di servizio all'art. 10, l'elenco degli utenti morosi al fine di consentire l'individuazione degli assegnatari rispondenti alla casistica di "morosità incolpevole" o comunque di "morosità sociale" e quelli invece verso i quali attivare l'avvio del procedimento decadenza dall'assegnazione e la liberazione dell'alloggio. Inoltre, per meglio regolare il procedimento di avvio delle decadenze, a partire dal 2019, è stato adottato un Accordo Operativo tra alcuni Comuni e la Società. L'Accordo prevede una ordinata suddivisione dei compiti tra Società e Comuni, comunque nell'ottica di un'azione congiunta, al fine di regolare ed efficientare l'attività istruttoria necessaria per l'avvio dei procedimenti di decadenza di cui si dirà meglio nel proseguo del documento.

---

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

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

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

Con il termine morosità sociale, pur non essendo quest'ultima richiamata in alcuna norma, si intende quella riferibile a quei nuclei familiari in situazioni di gravissimo disagio economico. Convenzionalmente ci si riferisce a quei nuclei familiari che oggettivamente, anche in base ai dati acquisiti direttamente dalle banche dati dell'Agenzia dell'Entrate e dell'INPS (ISEE), risultino non possessori di alcun reddito o di redditi incipienti, se rapportati alle somme da loro dovute per canone di locazione e servizi condominiali che, in alcuni casi, possono essere di molto superiori al canone di locazione stesso.

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

Per dare un dato rappresentativo del fenomeno si evidenzia che, al 31/12/2022, il 67,82% della morosità relativa ad alloggi attivi di ERP è afferente a nuclei familiari il cui reddito convenzionale è inferiore a 8.000 euro annui, mentre il 37,01 % è riconducibile a nuclei familiari con reddito pari a zero.

Tali situazioni, spesso consolidate nel tempo, senza che sussistano le condizioni per la dichiarazione di "incolpevolezza", provocano una situazione di potenziale decadenza del nucleo familiare ed una morosità elevata e di difficilissimo recupero che grava sui bilanci del soggetto gestore.

Non essendo ipotizzabile un ulteriore prelievo a carico delle risorse provenienti dai canoni di locazione in quanto esigue e già insufficienti a garantire il mantenimento del patrimonio esistente, l'unica soluzione rimane l'individuazione di forme di finanziamento ad hoc da parte della Pubblica Amministrazione che assuma a suo carico l'onere sociale di supportare questa fascia di utenza economicamente fragile. Ad oggi, solo il Comune di Livorno ha strutturato una modalità operativa per il calcolo delle suddette quote, conducendo al riconoscimento a favore della Società di somme significative che, tuttavia, coprono solo una parte dell'esposizione generata dal cosiddetto fenomeno della "morosità sociale" il quale, al contrario, rappresenta una delle maggiori componenti della morosità complessiva. La maggior parte degli altri Comuni non provvede al riconoscimento di alcuna somma a copertura della cosiddetta "morosità sociale", salvo alcune eccezioni.

---

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

Nel corso del 2022 il comune di Livorno, con criteri precedentemente stabiliti, ha deliberato di riconoscere alla Società 199.520 euro relativamente al mancato pagamento dei canoni 2021 di questa particolare categoria di debitori e, 216.795 euro, afferenti al mancato pagamento dei canoni relativi agli anni 2004-2005-2006.

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

- Castagneto Carducci per complessivi €. 2.894;
- Rosignano Marittimo per complessivi €. 20.000;
- Cecina per complessivi €. 150.000.

Si ritiene auspicabile l'adozione di criteri omogenei a livello LODE, da adottarsi da parte di tutti i Comuni Soci, per il riconoscimento dei casi di "morosità sociale".

Completamente diverso il caso della morosità cosiddetta "colpevole" in quanto riferita ad utenti economicamente in grado di sostenere il pagamento degli importi dovuti. In tali casi resta assolutamente ferma volontà della Società di proseguire con l'attività straordinaria e ordinaria di contrasto al fenomeno, continuando ad agire con il monitoraggio/sollecito e affidamento a legali esterni per il recupero forzoso delle posizioni creditorie. Nell'ottica di potenziamento e diversificazione delle attività di recupero crediti, la Società a marzo 2023, ha richiesto al MEF l'autorizzazione alla riscossione a mezzo ruolo dei crediti per canoni e servizi accessori ERP tramite Agenzia Riscossione (Agenzia delle Entrate). Attualmente la richiesta è stata presa in carico e si è in attesa di formale risposta.

Nell'esercizio 2022 complessivamente gli incassi relativi a canoni e servizi accessori maturati negli esercizi precedenti ammontano a 2.845.444 euro. Tuttavia, le azioni di recupero del credito attuate dalla Società, pur fondamentali e imprescindibili, si dimostrano solo parzialmente efficaci nella repressione del fenomeno. Solo l'esercizio congiunto tra azioni di recupero attuate dalla Società e l'avvio da parte dei Comuni in maniera massiva e sistematica dei procedimenti di decadenza, previsti dall'art 30 comma 2 della LRT n. 2/2019, e la successiva esecuzione della liberazione degli alloggi, può esercitare un effetto apprezzabile nella mitigazione del fenomeno e rendere più credibile l'azione di recupero avviata dalla Società.

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

Di fondamentale importanza è l'attività intrapresa nell'ambito dell'*Accordo Operativo per la gestione dei procedimenti di decadenza dall'assegnazione degli alloggi ERP per morosità ultrasemestrale*, stipulato nel 2019 con il Comune di Livorno e successivamente con altri sette Comuni. Le attività previste nell'ambito dell'Accordo Operativo, dopo un rallentamento registrato nella prima parte dell'esercizio, sono rientrate a regime nella seconda metà del 2022 e stanno proseguendo con costanza nei primi mesi del 2023. Al termine dell'esercizio 2022 erano state avviate attività istruttorie relativamente all'Accordo Operativo per 183 nuclei familiari morosi, una parte delle quali si sono tramutate in richieste di avvio del procedimento di decadenza inviato ai Comuni.

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

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

Tabella 5 - Incassi derivanti da Accordo Operativo per scadenze

Gruppo DEC	Nuclei Familiari coinvolti	Morosità alla selezione della tranche	Incassi totali	Incassi 2022	Incassi 2021	Incassi 2020	Incassi 2019
Dec.1	50	1.473.574	<b>333.987</b>	91.170	68.134	118.415	56.268
Dec.2	50	855.146	<b>182.515</b>	60.663	69.823	52.029	ND
Dec.3	33	572.811	<b>62.128</b>	38.985	23.143	ND	ND
Dec.4	50	899.780	<b>43.477</b>	43.477	ND	ND	ND
<b>Totale</b>	<b>183</b>	<b>3.801.311</b>	<b>622.107</b>	<b>234.295</b>	<b>161.100</b>	<b>170.444</b>	<b>56.268</b>

---

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

## **ALTRE INFORMAZIONI**

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

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

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

Nell'anno 2022 sono stati restituiti alla proprietà n. 5 unità immobiliari, con conseguente corresponsione alla proprietà di somme richieste per le contestate condizioni manutentive in cui versavano gli alloggi riconsegnati. La Società ha inoltre continuato nella disdetta progressiva degli ulteriori rapporti locativi in essere, allo scopo di giungere alla riconsegna di altri appartamenti nell'anno 2023. Nei primi due mesi del 2023 sono stati restituiti ulteriori 3 unità immobiliari e le attività propedeutiche alla riconsegna di ulteriori alloggi stanno proseguendo con costanza.

### **Informazioni attinenti all'ambiente e al personale**

#### **Ambiente**

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

#### **Personale**

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

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

---

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

*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”.*

Nelle more della determinazione e dell'approvazione da parte del LODE Livornese ed Assemblea dei Soci nuovi atti di indirizzo su Spese di Funzionamento e Piano Occupazionale per l'esercizio 2022, si considerano attuali, gli indicatori previsti per l'esercizio 2021, approvati dal CDA il 30/03/2021 e dall'Assemblea di Soci in data 06/05/2021.

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, al netto degli oneri per rinnovi contrattuali, ammontano per il 2022 a 2.627.397 euro e quindi rispettose del limite suddetto.

Nel corso del 2022 l'Azienda ha attuato le seguenti politiche del personale:

1. dal 16/05/2022 assunzione a tempo indeterminato di n. 1 dipendente di Area B, Livello B3 CCNL Federcasa – Indirizzo Tecnico, destinato al Servizio Manutenzione Ordinaria a copertura del posto che si è reso vacante, a far data dal 14/04/2022, a seguito delle dimissioni rassegnate da un dipendente con la qualifica di geometra;
2. Dal 7/09/2022 assunzione a tempo indeterminato del Dirigente Amministrativo a copertura del posto che si è reso vacante a decorrere dal 3/01/2022 a seguito del collocamento a riposo di tale figura professionale;
3. Dal 26/09/2022 assunzione a tempo indeterminato di n. 1 dipendente di Area B, Livello B3 CCNL Federcasa – Indirizzo Contabile, destinato al Servizio Relazioni a copertura del posto che si è reso vacante, a far data dal 6/09/2022, a seguito delle dimissioni rassegnate da una dipendente con profilo amministrativo.

Si segnala inoltre che, a far data dal 2/01/2023, è stato assunto un dipendente con indirizzo tecnico in sostituzione di un dipendente che ha rassegnato le dimissioni nel mese di maggio 2022.

---

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

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

La Società non possiede strumenti finanziari.

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

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

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

Il comma 3-bis prevede poi che *"la produzione ulteriore rispetto al limite di fatturato di cui al comma 3, che può essere rivolta anche a finalità diverse, è consentita solo a condizione che la stessa permetta di conseguire 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: (911.164 euro+153.665 euro) / 13.388.915 euro = **7,95 %**

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.

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

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. Così avviene anche nel 2020.

Per quanto riguarda il 2021, pur mantenendo la stessa impostazione delle annualità precedenti, il LODE ha ritenuto opportuno apportare una modifica all'indicatore eliminando al numeratore ed al denominatore l'elemento di costo riguardante il canone concessorio. Secondo tale modello di calcolo, per i cui dettagli si fa riferimento alla proposta approvata dal LODE in data 6/05/2021, il parametro da rispettare, che si basa sui valori dell'ultimo bilancio formalmente approvato (Bilancio d'esercizio 2019), risulta pari a 48,46. Per l'esercizio 2022, nelle more della determinazione ed approvazione da parte del LODE di nuovi indicatori, è stato considerato ancora applicabile quello relativo al 2021, in quanto ultimo atto di indirizzo formalmente approvato e quindi ritenuto sempre idoneo.

Di seguito si esplicitano le componenti che contribuiscono al calcolo.

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

Indicatore spese di funzionamento		2022
<b>Numeratore:</b>		
B6 - Costi per materie prime, sussidiarie e di consumo	(+)	22.108
B7 - Costi per servizi	(+)	6.594.844
Spese di manutenzione degli edifici	(-)	-3.021.807
Spese per interventi edilizi	(-)	-322.874
Canone concessorio su immobili dei Comuni	(-)	-1.682.458
B8 - Costi per godimento beni di terzi	(+)	194.757
B9 - Costi per il personale	(+)	2.627.397
Quote associative (presenti in B14)	(+)	36.334
Interessi e spese bancarie	(+)	137.520
<b>Totale numeratore (a)</b>		<b>4.585.821</b>
<b>Denominatore</b>		
Totale B Costi della produzione	(+)	14.345.252
B10 Ammortamenti e svalutazioni	(-)	-3.134.772
Canone concessorio su immobili dei Comuni	(-)	-1.682.458
<b>Totale denominatore (b)</b>		<b>9.528.021</b>

Atto di indirizzo spese di funzionamento		2022
Spese di funzionamento (a)		4.585.821
Totale dei costi della produzione (b)		9.528.021
<b>Indice ex art 19 D. Lgs. 175/2016 "spese funzionamento" (a/b)</b>		<b>48,13%</b>
Valore soglia		48,44%

Risulta pertanto rispettato l'obiettivo 2022.

---

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.

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

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

- l'approvazione del Piano d'Impresa 2023-2025 avvenuta in ritardo rispetto ai termini statutariamente previsti (30/11/2022), in data 28/02/2023, ha comportato ritardi nelle successive elaborazioni contabili, tra cui la redazione del presente bilancio di esercizio;
- alla luce delle linee di mandato conferite dall'Assemblea al Consiglio di Amministrazione, con specifico riferimento "*all'avvio di un'attività di analisi straordinaria della situazione creditoria da svolgersi in collaborazione con gli organi di controllo*", gli uffici competenti hanno svolto delle attività straordinarie di controllo e analisi sia di posizioni creditorie relative ad utenti che relative a crediti iscritti in bilancio in anni passati per servizi a rimborso. Ciò ha comportato l'impiego di notevoli risorse in termini di tempo ed energie, che a sua volta ha inciso sullo svolgimento delle attività propedeutiche alla redazione del bilancio d'esercizio provocandone lo slittamento della sua conclusione. Si è ritenuto tuttavia, fondamentale e necessario, definire gli esiti dell'analisi sui Crediti per servizi a rimborso prima della chiusura del bilancio, in quanto ciò ha comportato l'emersione di errori contabili relativi ad esercizi precedenti i cui effetti sono stati recepiti nel bilancio 2022. Gli esiti di questo lavoro sono dettagliati nel presente documento e nella nota integrativa al bilancio d'esercizio.

### **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

Come previsto nel Piano d'Impresa 2023-2025, a partire dal 2023 è stata prevista una riduzione al 50% del canone concessorio di competenza del 2022. Tale manovra intende correggere strutturalmente il differenziale tra il valore della produzione, i cui elementi principali non sono controllabili dall'Azienda, ed i costi della produzione che hanno raggiunto un livello tale da non essere ulteriormente comprimibili in ottica di sufficiente conservazione manutentiva del patrimonio gestito. Tenendo conto della perdita dell'esercizio che ammonta a 914.219 euro, considerando che la stessa include un accantonamento straordinario di 284.360 euro per la costituzione del fondo svalutazione crediti per servizi a rimborso; si ritiene possibile ipotizzare il ritorno ad un equilibrio economico per l'esercizio 2023 sapendo che, la Società avrà un minor costo per canoni concessori di 841.251 euro (beneficio netto di 707.492 euro compreso del maggior onere fiscale).

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

ARCH. MARCELLO CANOVARO



**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](mailto:bakertillyrevisa@pec.it)  
[www.bakertilly.it](http://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 2022, 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 2022, 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 2022, crediti relativi a canoni e servizi ancora da riscuotere per € 34.128.254 tale importo è stato opportunamente rettificato della bollettazione non riscossa e relativa al mese di dicembre 2022, non considerata tra le morosità fino al 31 gennaio 2023. Dell'importo



complessivo, € 7.391.242, sono riferiti a posizioni antecedenti l'anno 2012 e tutt'ora da incassare.

La Società ha provveduto, al 31 dicembre 2022, ad accantonare al fondo svalutazione crediti € 2.054.327 (comprensivo di € 14.914 riconducibile alla liberazione di risorse dal Fondo Canoni Sanzionatori). Il fondo svalutazione crediti pertanto risulta costituito, al 31.12.22, per € 19.503.599; gli utilizzi/rettifiche dell'esercizio, assommavano a € 63.675.

Altro aspetto da evidenziare è quanto riportato nel paragrafo "Andamento della Gestione" della Relazione sulla Gestione:

*"...in occasione della redazione del presente Bilancio è stato effettuato un approfondimento specifico sui Crediti per servizi a rimborso, che nel bilancio al 31/12/2021 avevano un saldo di 4.211.235 euro classificato in attivo tra i Crediti verso clienti.*

*La voce Crediti per servizi a rimborso fa riferimento alla gestione dei servizi condominiali degli edifici gestiti dalla Società. In linea di principio, Casalp si occupa direttamente della gestione dei servizi condominiali degli edifici gestiti. Di contro, la Società è tenuta a riaddebitare ai condòmini le spese sostenute per i servizi, operando come un amministratore di condominio e cioè addebitando agli utenti acconti mensili per i servizi resi e richiedendo agli stessi il saldo spese una volta effettuato il conguaglio condominiale.*

*L'approfondimento effettuato, e meglio descritto nella nota integrativa al bilancio, ha comportato l'emersione di errori contabili rilevanti (ai sensi del Principio Contabile OIC 29) da attribuirsi ad esercizi precedenti, complessivamente ammontanti a 1.540.362 euro con effettuazione di una rettifica di pari importo direttamente sul patrimonio netto, in applicazione di quanto disposto dall'OIC 29 par. 51. Si specifica che la rettifica effettuata in ottemperanza del suddetto principio trova ampia copertura nella capienza del patrimonio netto, grazie alle riserve patrimoniali disponibili esistenti.*

*Inoltre, la ricognizione effettuata sull'intero processo contabile-amministrativo afferente ai Crediti per servizi a rimborso, ha portato alla luce la necessità di accantonare annualmente delle somme a copertura dei costi condominiali relativi ad alloggi sfitti che rimangono quindi a totale carico della Società. Per questo, nell'esercizio 2022 è stato appostato un fondo oneri pari a 117.334 euro corrispondente alla stima dei costi per l'esercizio corrente che non saranno riaddebitabili agli utenti, in quanto relativi ad alloggi sfitti.*

*Infine, si è ritenuto necessario costituire un fondo svalutazione ad-hoc per i crediti per servizi a rimborso. Le somme iscritte nei Crediti per servizi a rimborso sono infatti destinate ad essere riaddebitate agli utenti e, pertanto, soggette al fenomeno della morosità. È stato quindi effettuato nell'esercizio 2022 un accantonamento straordinario pari a 284.360 euro.*



*Riepilogando quanto espresso sopra, dall'analisi straordinaria effettuata, sono scaturiti i seguenti effetti sul bilancio dell'esercizio 2022:*

- *rettifiche contabilizzate a diretta riduzione del patrimonio netto per 1.540.362 euro (OIC 29 par.51);*
- *costi di esercizio per l'accantonamento di un fondo oneri per 117.334 euro relativi alla stima dei costi condominiali a carico della Società per alloggi che, nell'anno 2022, sono rimasti sfitti;*
- *costo d'esercizio di 284.360 euro per un accantonamento straordinario al fine di costituire un fondo svalutazione ad-hoc per i Crediti per servizi a rimborso."*

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 2022, 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 2022 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 2022 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, 9 Giugno 2023

Baker Tilly Revisa S.p.A.  
Lucia Caciagli  
Socio Procuratore

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

### RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEI SOCI AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

Ai signori azionisti di Casalp spa,  
nel corso dell'esercizio chiuso il 31/12/2022 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle *Norme di comportamento del collegio sindacale* emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

#### *Attività di vigilanza*

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci e alle riunioni del consiglio di amministrazione, nelle quali, sia in relazione alle operazioni deliberate che sulla base delle informazioni acquisite, non sono state riscontrate violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

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

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

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo possono esser rassegnate le seguenti osservazioni:

-il Collegio Sindacale ha avuto modo di rilevare che la nomina del dirigente

amministrativo ha colmato in larga parte le lacune sollevate in passato anche dall'Organo di controllo per «*la mancanza del Dirigente Amministrativo nonché del Direttore Generale*»;

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

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

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

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

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

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

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

### ***Bilancio d'esercizio***

Abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2022, messo a nostra disposizione nei termini di cui all'art 2429 c.c., in merito al quale riferiamo quanto segue.

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

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

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

Nell'ambito delle attività del management sulla verifica dei crediti iscritti in bilancio è emersa l'esistenza di un errore rilevante, consumatosi negli esercizi precedenti, che è stato trattato attingendo alle regole sancite dal principio contabile OIC 29 e sulla cui applicazione questo Collegio nulla eccepisce ritenendo esaustiva la spiegazione, ai fini di questo bilancio, come fornita in nota integrativa, nella relazione sulla gestione e nella relazione della società di revisione in carica.

### ***Conclusioni***

Considerando anche le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione del bilancio, espressa senza rilievi, anche con riferimento all'utilizzo dell'OIC 29, propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso il 31/12/2022, così come redatto dagli amministratori, concordando con quanto da loro proposto in ordine alla copertura della perdita di esercizio, pari a euro 914.219.

Livorno 12 giugno 2023

### **Il collegio sindacale**

Francesco Carpano

Serenella Conte

Simone Morfini



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

**Esercizio 2022**

*In discussione nella seduta del Consiglio di Amministrazione del 26/05/2023*

Relazione su Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

---

## Sommario

<b>1</b>	<b>PROLOGO</b>	<b>3</b>
1.1.1	premessa	3
1.1.2	Introduzione	3
<b>2</b>	<b>Nascita ed Evoluzione della società per la Casa</b>	<b>4</b>
2.1.1	Origine.	4
<b>3</b>	<b>Il nuovo sistema provinciale.</b>	<b>6</b>
3.1	La compagine societaria.	7
3.2	Il Lode Livornese	7
<b>4</b>	<b>Il Nuovo Sistema Regionale</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Il Governo societario</b>	<b>13</b>
5.1	Descrizione della governance societaria	13
5.2	Relazioni operative con enti pubblici soci	14
5.3	Strumenti di Governance e Controllo adottati	14
5.4	Strumenti di programmazione e Controllo	16
<b>6</b>	<b>programma di valutazione del rischio di crisi aziendale</b>	<b>17</b>
6.1	Definizioni	18
6.2	Modello di valutazione del rischio	19
6.3	Monitoraggio periodico	27
<b>7</b>	<b>Relazione sul monitoraggio e verifica del rischio di crisi aziendale</b>	<b>28</b>

## 1 PROLOGO

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

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

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

### 1.1.1 PREMESSA

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

1. una parte descrittiva sulla *nascita e l'evoluzione identitaria e societaria* del governo del sistema delle politiche abitative nel territorio: la Società Anonima Cooperativa per le Case popolari, l'Istituto Autonomo per le Case Popolari, l'Azienda Territoriale Edilizia Residenziale;
2. una parte descrittiva sulla nascita di un *nuovo sistema "provinciale"* centrato su Casalp 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

### 1.1.2 INTRODUZIONE

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

Le funzioni si sostanziano, in linea generale, nell'erogazione di servizi rivolti al settore abitativo prioritariamente all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) consistenti nelle seguenti macro attività: gestione amministrativa, manutenzione, recupero e conservazione del patrimonio ERP; acquisizione o realizzazione di nuovo patrimonio di ERP. Inoltre la Società svolge anche attività di amministrazione dei servizi condominiali, di gestione tecnico amministrativa del patrimonio non ERP di proprietà della Società; gestione dell'Agenzia per l'Affitto; nuove realizzazioni immobiliari per conto proprio.

## 2 NASCITA ED EVOLUZIONE DELLA SOCIETÀ PER LA CASA

### 2.1.1 ORIGINE.

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

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

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

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

**1911-1930** L'Istituto costruì le "case per ferrovieri" a partire dal 13 settembre del 1909, alla fine degli anni '20 gli appartamenti realizzati erano 482 in tutto, per un numero complessivo di 3.714 vani. All'inizio del '900 una buona attività di edilizia popolare, realizzata dalle industrie siderurgiche e minerarie della zona e rivolta in maniera prioritaria alle classi operaie, si sviluppò all'isola d'Elba ed a Piombino.

**1930-1944** Si verificò una forte espansione dell'attività dell'Istituto, conseguente alla realizzazione del piano regolatore che configurava forti sventramenti nel vecchio centro della città. L'Istituto acquistò vaste aree nella zona di Barriera Garibaldi, via Filzi e della Stazione da destinare alla costruzione di alloggi per la popolazione allontanata dal "Pentagono del Buontalenti". Tra il 1930 ed il 1943, l'Istituto realizzò 1.846 appartamenti.

**1945-1962** Il periodo della ricostruzione. Livorno e la sua Provincia uscirono dalla guerra con gravi danneggiamenti, i 2/3 delle case popolari risultarono gravemente danneggiate o addirittura distrutte. Pur affrontando elevate difficoltà, l'Istituto risultò essere il vero motore propulsore della ricostruzione cittadina e provinciale. Negli anni 50 sorsero i quartieri Sorgenti, ad opera dell'Ina-Casa (1951-1955) per 325 appartamenti, Coteto e Colline. L'intervento più riuscito fu rappresentato dal quartiere coordinato ed "autosufficiente" della Rosa. Il progetto originario del 1958 seguì l'espansione urbanistica di Livorno verso Ardenza. La ricostruzione riguardò anche il territorio provinciale: Cecina, Donoratico, Castagneto Carducci, Piombino e l'Isola d'Elba (via Carducci, via Buozi e la zona della "Bricchetteria" e della Sghinghetta), che rientrarono nei piani dell'Ina-Casa e poi, in un secondo momento, della Gescal.

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

**1981-1990** Furono anni contraddistinti dalla ricerca di nuove aree dove edificare: la Leccia, Limoncino e Valle Benedetta. La Leccia fu la principale area nella quale si sviluppò l'impegno per l'edilizia sociale, ma emersero anche le nuove criticità rappresentate dai quartieri della periferia nord. La condizione abitativa era profondamente mutata, ciò imponeva una profonda innovazione di sistema. Furono avviati i primi piani di riqualificazione e recupero immobiliare, operazioni che coinvolsero sia la città di Livorno che la provincia, in particolare il comune di Castagneto Carducci.

*Relazione su Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno*

---

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

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

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

### 3 IL NUOVO SISTEMA PROVINCIALE.

L'anno 2004, il giorno 19 del mese di marzo, con rogito del Notaio Cocchini e con effetti utili ed onerosi decorrenti dal 1° aprile 2004 è stata costituita tra i venti Comuni della Provincia di Livorno (attualmente 19 per effetto della fusione di Rio Elba e Rio Marina) una società per azioni sotto la denominazione "Casa e Livorno e Provincia S.p.A." (Casalp S.p.A.).

La società, con durata stabilita fino al 31 dicembre 2030, ha per oggetto lo svolgimento delle seguenti attività:

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

Relazione su Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

### 3.1 LA COMPAGINE SOCIETARIA.

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

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

Si tratta di una società per azioni a totale capitale pubblico, che è preposta, con specifico *contratto di servizio*, alla gestione e manutenzione degli edifici. La L.R.T. n.77 del 1998 prevedeva la novità del passaggio della proprietà degli immobili destinati a Edilizia Residenziale Pubblica dalle ATER ai Comuni competenti per territorio (art. 3): la proprietà degli immobili è dunque passata ai 19 Comuni della Provincia di Livorno che hanno individuato nel LODE (Livello Ottimale di Esercizio) la loro struttura operativa comune.

### 3.2 IL LODE LIVORNESE

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

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

- il rilevamento, secondo le procedure stabilite dalla Regione, del fabbisogno abitativo;

Relazione su Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

- 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 scadenze delle assegnazioni ed alle occupazioni abusive;
- ogni altra iniziativa finalizzata allo sviluppo del settore non attribuita da leggi nazionali o regionali ad altri soggetti.

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

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

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

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

Relazione su Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

San Vincenzo	1,09
Sassetta	0,17
Suvereto	0,66
<b>Totale</b>	<b>100</b>

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

1. amministrazione, gestione, manutenzione e recupero del patrimonio ERP esistente e nuovo;
2. eventuali interventi di recupero e di ristrutturazione urbanistica, operando direttamente ovvero promuovendo la costituzione di società per la trasformazione urbana ai sensi dell'art. 120 TUEL;
3. eventuali interventi diretti nell'ambito dell'edilizia residenziale, edilizia convenzionata o sovvenzionata alla realizzazione di alloggi, comunque destinati al mercato delle locazioni private, secondo la legislazione vigente, per conto dei comuni associati, di altri soggetti pubblici o privati, di cooperative edilizie ed anche in proprio;
4. tutte le attività strumentali per la realizzazione dei compiti.

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

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

## 4 IL SISTEMA REGIONALE

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

Ogni anno la Regione Toscana - e nello specifico l'Osservatorio Sociale Regionale – elabora un Rapporto sulla condizione abitativa. Il XI Rapporto "Abitare in Toscana – anno 2022" (dal quale sono riportati i dati, riferiti al 2021, di seguito esposti e consultabile all'indirizzo:

(<https://www.regione.toscana.it/documents/10180/13844663/Rapp+Condizione+abitativa+2022.pdf/27d437b6-2825-c569-72d4-dbc391b3155e?t=1673877580206>)

Il Rapporto offre alcuni elementi utili sia a *dimensionare* la Società in una logica anche comparativa con il contesto regionale.

Il patrimonio regionale di edilizia residenziale pubblica è composto n. 49.894 unità immobiliari: subito dopo il capoluogo di Regione, il numero maggiore di unità immobiliari è nel LODE Livornese (n. 8.488).

TABELLA - DISTRIBUZIONE NUMERO DI ALLOGGI PER LODE

LODE	N. DSU NUCLEI<16.500	UNITÀ IMMOBILIARI	N. DSU<16.500/N.U.I. ERP
Arezzo	22.730	3078	7,38
Empolese Valdelsa	11.429	1.580	7,23
Firenze	60.445	12.815	4,72
Grosseto	18.226	3.128	5,83
<b>Livorno</b>	<b>29.002</b>	<b>8.488</b>	<b>3,42</b>
Lucca	27.676	4.110	6,73
Massa-Carrara	16.860	3.734	4,52
Pisa	32.409	6.361	5,09
Pistoia	22.189	2.178	10,19
Prato	15.841	1.828	8,67
Siena	17.797	2.594	6,86
<b>Totale</b>	<b>274.604</b>	<b>49.894</b>	<b>5,50</b>

Come si può osservare nella tabella, il rapporto tra i nuclei che hanno presentato la DSU nella fascia inferiore ai 16.500 euro e il numero di alloggi ERP è pari a 5,50 nuclei per alloggio ERP censito (in lieve aumento rispetto allo scorso anno che risultava pari a 5,25). Il Lode con il rapporto più alto è quello di Pistoia con 10,19 nuclei per alloggio ERP, quello con il rapporto più basso è quello di Livorno, pari a 3,42 nuclei per alloggio ERP. Livorno è sicuramente tra le primissime città in Italia per disponibilità di alloggi ERP, per ragioni storiche e di cultura politica. È anche il motivo per cui ha uno dei patrimoni ERP più numerosi ma anche più vecchi e con maggior bisogno di manutenzioni.

Relazione su Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

TABELLA - RAPPORTO TRA SPESA PER IL PERSONALE E NUMERO DI ALLOGGI NEL 2021

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	1.627.450	3078	528,74
Publicasa Spa	816.711	1.580	516,91
Casa Spa	4.054.692	12.815	316,40
Edilizia Provinciale Grossetana Spa	1.495.854	3.128	478,21
<b>Casa Livorno e Provincia Spa</b>	<b>3.260.522</b>	<b>8.488</b>	<b>384,13</b>
Erp Lucca Srl	1.773.048	4.110	431,40
Erp Spa di Massa e Carrara	2.608.591	3.734	698,60
APES Scpa	2.457.145	6.361	386,28
SPES Scrl	1.231.890	2.178	565,61
Edilizia pubblica pratese Spa	726.674	1.828	397,52
Siena Casa Spa	1.342.120	2.594	517,39
<b>Totale</b>	<b>21.394.696</b>	<b>49.894</b>	<b>428,80</b>

Nella difficoltà di individuare singoli parametri che possano offrire indicazioni dirette in termini di *benchmarking* anche “operativo”, il *Rapporto abitare sociale 2022* propone due dati ritenuti significativi.

Il primo indice - uno dei molteplici possibili indicatori di efficienza gestionale - è rappresentato dal rapporto tra la spesa sostenuta per il personale unitamente a quella per incarichi esterni ed il numero di alloggi gestiti da ciascun ente: il secondo valore più basso in assoluto per alloggio (€ 384,13) si registra a Livorno, inferiore di oltre il 10% rispetto alla media regionale (€ 428,80).

TABELLA - RAPPORTO TRA SPESA PER ORGANI E N. ALLOGGI NEL 2021

AZIENDA PER LA CASA	COSTO TOTALE DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E CONTROLLO	ALLOGGI	COSTO ORGANI/ALLOGGI
Arezzo Casa Spa	51.220	3078	16,64
Publicasa Spa	34.694	1.580	21,96
Casa Spa	110.964	12.815	8,66

Relazione su Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

Edilizia Provinciale Grossetana Spa	56.372	3.128	18,02
<b>Casa Livorno e Provincia Spa</b>	<b>87.490</b>	<b>8.488</b>	<b>10,31</b>
Erp Lucca Srl	46.305	4.110	11,27
Erp Spa di Massa e Carrara	91.407	3.734	24,48
APES Scpa	78.486	6.361	12,34
SPES Scrl	68.097	2.178	31,27
Edilizia pubblica pratese Spa	56.342	1.828	30,82
Siena Casa Spa	67.500	2.594	26,02
<b>Totale</b>	<b>748.877</b>	<b>49.894</b>	<b>15,01</b>

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 controllo ed il numero di alloggi ERP: ancora una volta Livorno registra il secondo valore più basso (€ 10,31), subito sotto il Capoluogo di regione ed inferiore di circa 1/3 rispetto alla media regionale (€ 15,01).

Sintetizzando la breve analisi comparativa condotta si può evincere che la provincia livornese, ha un patrimonio ERP significativo e, rispetto al panorama regionale, risulta la Provincia con il maggior numero di alloggi in proporzione alla fascia di popolazione più indigente. Inoltre in termini di efficienza, la Società risulta tra le più virtuose della Regione relativamente al complesso dei costi del personale, per incarichi esterni e per organi di amministrazione e controllo, se rapportati al numero di alloggi gestiti.

Tali risultati sono determinati da un lato dalla numerosità degli alloggi che permette economie di scala positive in termini di costi di gestione, dall'altro dal fatto che la scarsità di risorse rispetto ai fabbisogni ha spinto il soggetto gestore ad efficientare quanto più possibile la propria azione in modo da destinarne quante più risorse possibili alla manutenzione degli edifici. Nonostante questo, le risorse risultano strutturalmente insufficienti considerata la numerosità e vetustà degli immobili e la inadeguata dotazione impiantistica degli stessi.

## 5 IL GOVERNO SOCIETARIO

### 5.1 DESCRIZIONE DELLA GOVERNANCE SOCIETARIA

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

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

Il sistema di *governance* di Casalp S.p.A. è formato:

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

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

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

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

Il Collegio è stato nominato in occasione dell'Assemblea del 2/08/2022 con assegnazione, 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. 19 agosto 2016, n.175 le funzioni di Revisore Legale dei Conti sono affidate ad un soggetto diverso dal Collegio Sindacale.

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

L'art. 13 del D.Lgs. 27 gennaio 2010 n.39 "Attuazione della direttiva 2006/43/CE, relativa alle revisioni legali dei conti annuali e dei conti consolidati, che modifica le direttive 78/660/CEE e

Relazione su Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

83/349/CEE, e che abroga la direttiva 84/253/CEE”, per come modificato dal D.Lgs. 17 luglio 2016, n. 169, prevede che “l’Assemblea, su proposta motivata dell’organo di controllo, conferisce l’incarico di revisione legale e determina il corrispettivo spettante al revisore legale o alla società di revisione legale per l’intera durata dell’incarico e gli eventuali criteri per l’adeguamento di tale corrispettivo durante l’incarico”.

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 della società Baker Tilly Revisa S.p.a. al medesimo compenso delle annualità passate. L’Assemblea, considerato il parere motivato, ha accettato e confermato in data 26/06/2020 l’incarico alla Baker Tilly Revisa S.p.a. fino alla revisione del Bilancio d’Esercizio 2022.

## 5.2 RELAZIONI OPERATIVE CON ENTI PUBBLICI SOCI

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

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

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

## 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 pone le proprie basi sui seguenti elementi:

1. il *Contratto di Servizio*, unico per tutti i soci, che regola direttamente il rapporto fra ogni singolo Comune e la Società;
2. la nomina dei componenti della *governance* aziendale;
3. lo statuto della società in forza del quale i comuni soci esercitano, tramite *la Conferenza dei Sindaci del LODE livornese* (ed il Comitato Tecnico) anche le prerogative per il controllo analogo congiunto che rappresenta una delle tre caratteristiche dell’affidamento *in house providing*. Tale elemento è stato reso ancor più pregnante a seguito delle modifiche statutarie intervenute all’inizio del 2023.

Relazione su Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

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

Come specificato all'articolo 12 dello Statuto *"l'assemblea ordinaria assume le proprie deliberazioni sulla base degli atti di indirizzo del LODE e, per le materie oggetto del "controllo analogo congiunto" individuate nell'art. 12, previo parere preventivo, obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico del Lode, affinché i Comuni soci possano esercitare una influenza determinante sugli obiettivi strategici e sulle decisioni significative della persona giuridica controllata, così da escludere in capo alla società qualsiasi volontà di natura imprenditoriale autonoma"*. Se ne evince che il controllo esercitato dai comuni hanno carattere pregnante e vincolante sull'attività svolta dalla Società.

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

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

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

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

1. la definizione puntuale di un sistema di monitoraggio e verifiche periodiche, di regola trimestrali, circa l'andamento della gestione del servizio con particolare riferimento al rispetto degli obiettivi e degli standard di manutenzione definiti dal LODE nei relativi atti di programmazione, sulla base delle direttive della Regione Toscana;
2. la redazione di report trimestrali redatti dall'Azienda da rendere disponibili a ciascun comune socio, contenenti: l'elenco degli atti assunti dall'organo amministrativo dell'Azienda, un report contenente i contatti avvenuti all'URP, l'andamento della manutenzione ordinaria, 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, il verbale trimestrale redatto dal Collegio Sindacale in occasione delle verifiche periodiche.

A livello statutario rilevano da questo punto di vista:

1. le competenze riservate all'Assemblea Ordinaria in materia di:
  - a) approvazione o aggiornamento del piano triennale di impresa, l'approvazione del budget, del piano degli investimenti e del piano economico-finanziario;
  - b) approvazione di obiettivi specifici, annuali e pluriennali sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale;
  - c) atti d'indirizzo sul piano occupazionale;
  - d) approvazione del bilancio d'esercizio e della relazione sul governo societario;

Relazione su Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

- e) la semestrale per la verifica dello stato di attuazione degli obiettivi con individuazione delle azioni correttive in caso di scostamento;
  - f) approvazione della relazione trimestrale trasmessa dal Presidente del Consiglio di Amministrazione e contenente;
2. la previsione dell'obbligatorietà della convocazione dell'assemblea ordinaria almeno tre volte l'anno:
- a) entro il 30/11 dell'anno precedente, per l'approvazione del budget, del piano degli investimenti, del piano finanziario e per l'approvazione o aggiornamento del piano triennale di impresa nonché per l'approvazione di obiettivi specifici, annuali e pluriennali, sul complesso delle spese di funzionamento, ivi comprese quelle per il personale, per l'approvazione degli indirizzi sul piano occupazionale e le linee guida per la definizione della macrostruttura;
  - b) entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, o qualora particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della società lo richiedano, entro 180 giorni dalla suddetta chiusura, per l'approvazione del bilancio e della relazione sul governo societario;
  - c) entro il 30/09 per l'approvazione della semestrale per la verifica sullo stato di attuazione degli obiettivi.

#### **5.4 STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE E CONTROLLO**

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

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

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

Tutti gli atti di programmazione e controllo sopra riportati sono approvati da LODE ed Assemblea dei Soci e sono redatti in conformità del rispetto sostanziale degli atti di indirizzo forniti dalle Pubbliche Amministrazioni socie. Si rileva però che per l'anno 2022 non è stato approvato l'aggiornamento di Piano d'Impresa, seppur proposto con le tempistiche previste ed in versioni differenti.

Essendo l'approvazione del Budget 2022 slittata più volte; alla luce della conseguente proroga concessa dall'Assemblea Ordinaria per l'approvazione; la Società trovandosi a redigere il documento nella parte conclusiva dell'esercizio, ha proceduto alla redazione di un Pre-consuntivo 2022 in luogo del Budget 2022. Il documento integrava infatti elementi consuntivi relativi alla prima parte dell'esercizio ed altri preventivi, al fine di ottenere una previsione di chiusura al 31 dicembre

Relazione su Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

2022. Il documento è stato presentato in Assemblea Ordinaria del 21 dicembre 2022, che ne ha preso formalmente atto in tale seduta.

In merito all'adozione ed al funzionamento degli strumenti previsti dall'articolo 6, comma 3, del D.Lgs. 175/2016, ed in considerazione sia delle ridotte dimensioni aziendali sia della natura dell'attività svolta la Società, nell'annualità 2021, non sono stati adottati gli strumenti di governo societario di cui alle lettere a) e d) comma 3, dell'articolo 6 del D.Lgs. 175/2016.

Relativamente alla lettera b), seppur nessun ufficio ad-hoc sia ad oggi costituito, come si evince dall'organigramma aziendale, nell'Area Servizi Amministrativi/Settore Gestione Risorse e Controllo/Servizio contabilità e sistemi informativi è prevista una specifica attività di supporto al *Collegio Sindacale, Organismo di Vigilanza e revisore Legale*. Relativamente alla presenza di un controllo interno strutturato, si evidenzia che la rilevazione dell'errore contabile (ai sensi del Principio Contabile OIC 29), di cui si è data ampia informativa nella Nota Integrativa al bilancio, ha fatto emergere la necessità per la Società di porre un particolare sforzo ed attenzione con riguardo al mantenimento e al potenziamento di meccanismi di controllo interno efficaci e con una adeguata dotazione organica.

A tal proposito si ricorda che, come anche segnalato nella Relazione del Collegio Sindacale sul bilancio al 31 dicembre 2021, a seguito del collocamento a riposo del precedente Dirigente Amministrativo (il quale ricopriva anche la figura di Direttore Generale) si rendeva necessaria con urgenza la copertura di tale posizione per la ricostituzione di un idoneo assetto organizzativo. Si sottolinea che la Società si è prontamente attivata ed ha sanato tale vacanza nel corso dell'esercizio 2022, con l'indizione di una selezione pubblica culminata con l'assunzione, a far data dal 7 settembre 2023, dell'attuale Dirigente Amministrativo.

Relativamente alla lettera c), la normativa regionale di riferimento dell'attività aziendale – e a cui ovviamente la Società ottempera – prevede il *Regolamento di utenza* degli alloggi di edilizia residenziale pubblica approvato dalla Regione Toscana con delibera GR n° 608 del 15/06/1998, integrato col protocollo d'intesa stipulato tra l'Ater e le OOSS d'utenza in data 30/12/1999. Nel corso dell'esercizio 2023 è prevista la redazione e condivisione di un nuovo Regolamento di utenza da sottoporre all'approvazione del LODE. Si ritiene possano rientrare in questa fattispecie anche le Linee guida per il contrasto delle morosità, nonché i regolamenti approvati ed il M.O.G. che viene aggiornato annualmente, compresi tutti gli allegati e la sezione che contiene le misure di prevenzione della corruzione e della trasparenza.

## 6 PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE

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

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

Ai sensi dell'art. 14 del medesimo decreto, qualora emergano nell'ambito dei programmi di valutazione del rischio, uno o più indicatori di crisi aziendale, l'organo amministrativo della società

Relazione su Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

adotta senza indugio i provvedimenti necessari al fine di prevenire l'aggravamento della crisi, di correggerne gli effetti ed eliminarne le cause, attraverso un idoneo piano di risanamento.

Inoltre, la Società, come previsto dal D.Lgs. n. 14/2019 (Codice della crisi e dell'insolvenza d'impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell'impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d'impresa e dell'assunzione di idonee iniziative. In seguito a tale introduzione normativa, che ha iniziato ad incidere in particolare sull'assetto organizzativo, amministrativo e contabile fin dal mese di marzo 2019 con la modifica dell'art 2086 del codice civile, la Società ha implementato una serie di controlli e procedure al fine di intercettare con tempestività una possibile crisi d'impresa.

In conformità alle richiamate normative, l'organo amministrativo ha predisposto il presente programma di valutazione del rischio di crisi aziendale, discusso ed approvato con seduta del Cda 26/05/2023 che rimarrà in vigore fino a diversa e successiva deliberazione che potrà eventualmente aggiornarlo in ragione di mutamenti delle caratteristiche dell'azienda o dell'ambiente di riferimento.

## 6.1 DEFINIZIONI

Il principio della **continuità aziendale** è richiamato dall'art. 2423-bis del C.c. che, in tema di principi di redazione del bilancio, recita: *"la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività"*. La nozione di continuità aziendale implica la capacità dell'azienda di conseguire risultati positivi e generare i correlati flussi finanziari nel tempo al fine di mantenere l'equilibrio economico-finanziario.

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

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

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

Insolvenza, a sua volta, è intesa come *"lo stato del debitore che si manifesta con inadempimenti od altri fatti esteriori, i quali dimostrino che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni"*.

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

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

Il D.Lgs 14/2019 prevede, oltre all'istituzione di un idoneo assetto organizzativo, amministrativo e contabile in relazione alla natura e dimensione dell'impresa, tutta una serie di indicatori che, sia l'imprenditore che gli organi di controllo, devono monitorare costantemente al fine di attivarsi tempestivamente per evitare che la crisi, appena all'inizio, sfoci nell'insolvenza. Dal punto di vista logico il sistema è gerarchico e l'applicazione degli indici deve avvenire in sequenza: il superamento del valore soglia del primo indicatore (patrimonio netto negativo) rende ipotizzabile la presenza della crisi. In assenza di superamento del primo indicatore si passa alla verifica del secondo DSCR, e in presenza di superamento della relativa soglia è ipotizzabile la crisi. In mancanza del dato sul DSCR, si passa al gruppo di indici, elaborato dal Consiglio nazionale dei dottori commercialisti ed esperti contabili, di cui all'art. 13, co.2.

## 6.2 MODELLO DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO

Il periodo 2022 ha visto la conclusione dell'emergenza pandemica e l'aprirsi di una fase di necessaria convivenza con il virus e il superamento della fase emergenziale. In linea con lo scorso anno si è continuato con l'applicazione del modello unitamente ad ulteriori misure di monitoraggio di seguito esplicitate. Il modello non può prescindere dalla preventiva valutazione degli strumenti di programmazione e della loro effettiva applicazione.

L'orientamento stabilito dal D.Lgs. n. 14/2019, che prevede la rilevazione preventiva di indicatori che potrebbero portare ad una possibile crisi, è stato preso come base per associare all'analisi dei dati consuntivi (effettuata tramite la classica rilevazione degli indici riportati nella relazione sulla gestione, alla quale si fa esplicito rimando, ed all'analisi del rendiconto finanziario 2022) quella dei dati preventivi 2022 secondo quanto sotto riportato.

Il modello si compone dei seguenti strumenti:

1. **analisi quantitativa**, in base al rendiconto finanziario 2022;
2. **analisi quantitativa**, in base all'analisi per indici del Bilancio chiuso al 31/12/2022;
3. **analisi quantitativa**, rispetto al quale è stato definito un set di indici ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 14/2019;
4. **analisi quantitativa**, basata su strumenti di monitoraggio continuo degli incassi e delle giacenze bancarie;
5. **analisi qualitativa** indicatori di cui agli artt. 15 e 25 del D.Lgs. n. 14/2019;
6. **analisi qualitativa** concernente la gestione della morosità;
7. **analisi qualitativa** rischi non finanziari

### 1. **ANALISI QUANTITATIVA** - in base al rendiconto finanziario 2022

Vedasi allegato 1 – Rendiconto Finanziario al 31/12/2022

Il rendiconto finanziario evidenzia un importante incremento delle disponibilità liquide di circa 3,6 milioni di euro su un totale disponibilità di 1,2 milioni di euro circa all'inizio del periodo. Tale aumento è dovuto principalmente ad alcune anticipazioni di risorse versate nei conti correnti della Società per effetto della programmazione di interventi afferenti al Piano Nazionale per gli investimenti Complementari al PNRR (PNC). Queste risorse saranno spese nel corso del 2023 per gli interventi cui sono destinati.

Relazione su Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

In questa sezione è doverosa una attività di coordinamento con i documenti di programmazione recentemente approvati dall'Assemblea dei soci. Riscontrato l'assottigliamento strutturale dei livelli delle giacenze di cassa su cui può autonomamente contare l'Azienda, appare ancora più importante la gestione delle risorse finanziarie in entrata ed uscita per permettere il raggiungimento delle strategie programmate.

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

Il secondo aspetto riguarda il pagamento del debito per canone concessorio accumulato dalla Società negli ultimi esercizi. In tali annualità gli stessi pagamenti erano stati sospesi per permettere alla Società di onorare parte del debito con la Regione Toscana. Il Piano d'impresa 2023-25 approvato dall'Assemblea dei Soci il 28/2/2023, prevede pagamenti per canone concessorio per il triennio di entità coerente con la sostenibilità dei flussi di cassa previsti. Qualora si verificassero circostanze tali da avere riflessi sfavorevoli, anche finanziari, sarà necessario procedere alla rimodulazione dei pagamenti al fine di salvaguardare l'equilibrio finanziario prospettico. Questo sarebbe indispensabile anche per evitare l'innescio di quei meccanismi di prevenzione della crisi sulla base della novellata normativa. In uno scenario del genere, vista la coincidenza soggettiva tra destinatario del pagamento del canone concessorio e socio, si renderebbe necessario tenere in debita considerazione la normativa civilistica che, al verificarsi di specifiche condizioni, ipotizza il mutamento di tali debiti da commerciali in debiti verso soci, decretando la postergata soddisfazione del creditore stesso.

## 2. **ANALISI QUANTITATIVA** - in base all'analisi per indici di bilancio chiuso al 31/12/2022

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

	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Ricavi	13.388.915	13.023.439	14.547.850
Margine operativo lordo (M.O.L. o Ebitda)	1.259.244	831.381	174.336
Reddito operativo (Ebit)	-956.337	-435.788	362.760
Utile (perdita) d'esercizio	-914.219	-467.104	312.815
Attività fisse	23.945.013	24.785.843	25.545.702
Patrimonio netto complessivo	14.054.875	16.509.458	16.976.271
Posizione finanziaria netta	3.494.894	-259.503	1.349.526

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

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Ricavi	13.388.915	13.023.439	365.476
Costi esterni	8.583.083	8.536.894	46.189
Valore Aggiunto	4.805.832	4.486.545	319.287
Costo del lavoro	2.627.397	2.714.906	-87.509
Margine Operativo Lordo	2.178.435	1.771.639	406.796

Tutte le informazioni contenute nel presente documento hanno carattere riservato e sono di proprietà CASALP.  
Tutti i diritti sono riservati. La riproduzione anche parziale non è ammessa.

Pag.20 di 29

Relazione su Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	3.134.772	2.207.427	927.345
Reddito operativo	-956.337	-435.788	-520.549
Proventi e oneri finanziari	-69.421	-32.478	-36.943
Risultato prima delle imposte	-1.025.758	-468.266	-557.492
Imposte sul reddito	-111.539	-1.162	-110.377
Risultato netto	-914.219	-467.104	-447.115

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

	31/12/2022	31/12/2021
Liquidità primaria	0,29	0,05
Liquidità secondaria	2,08	1,61
Indebitamento	4,19	3,87
Tasso di copertura degli immobilizzi	0,68	0,78
Tasso di copertura globale degli immobilizzi	1,83	1,75

	31/12/2022	31/12/2021
Margine primario di struttura	-6.686.797	-4.790.695
Quoziente primario di struttura	0,68	0,78
Margine secondario di struttura	17.242.174	15.870.708
Quoziente secondario di struttura	1,83	1,75

Il complesso degli indici evidenzia l'assenza di criticità in merito agli aspetti strutturali delle fonti di finanziamento rispetto agli impieghi. L'aumento dell'indice di indebitamento è dovuto alla riduzione del patrimonio netto per effetto delle correzioni contabili effettuate in base alle indicazioni contenute nei principi contabili nazionali. Inoltre si nota un miglioramento della situazione della liquidità a conferma dell'analisi rappresentata nel paragrafo precedente e nel proseguo del presente.

Relativamente all'aspetto della redditività la Società, per il secondo esercizio consecutivo rappresenta una perdita. Questa situazione potrebbe rappresentare un segnale di sofferenza della capacità reddituale in quanto strutturalmente i ricavi (che sono stabili e determinati rigidamente dalla legge regionale di riferimento) risultano insufficienti a coprire il totale dei costi. I costi relativi al funzionamento dell'azienda, i costi afferenti alle obbligazioni tributarie ed alla normativa regionale, quelli per il personale e quelli riguardanti gli ammortamenti e le svalutazioni sono difficilmente comprimibili se non in minima parte. Altri costi, come la manutenzione ordinaria degli alloggi, costituiscono l'oggetto principale della Società e l'attività primaria per la conservazione del patrimonio, pertanto non è auspicabile una loro ulteriore riduzione. Considerata la vetustà, sia strutturale che impiantistica del patrimonio amministrato le risorse destinate a tale voce risultano appena sufficienti per garantire il livello minimo di interventi ed il pronto intervento nei casi più urgenti.

Alla luce di tutto questo, a partire dall'esercizio 2023, è stato proposto al LODE, che ha accettato, la riduzione al 50% dell'importo del Canone Concessorio dovuto per il 2022. Tale riduzione, consistente in circa 840.000 euro, contribuirà a far sì che l'azienda torni in ottica di pareggio di bilancio mantenendo però pressoché inalterato il livello di risorse da destinare alla manutenzione ordinaria.

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

Relazione su Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
Depositi bancari	4.803.319	1.200.334	3.602.985
Denaro e altri valori in cassa	3.167		3.167
Disponibilità liquide	4.806.486	1.200.334	3.606.152
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>			
Quota a breve di finanziamenti	208.116	184.632	23.484
Crediti finanziari			
Debiti finanziari a breve termine	208.116	184.632	23.484
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>4.598.370</b>	<b>1.015.702</b>	<b>3.582.668</b>
Quota a lungo di finanziamenti	1.159.173	1.330.902	(171.729)
Crediti finanziari	(55.697)	(55.697)	
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(1.103.476)</b>	<b>(1.275.205)</b>	<b>171.729</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>3.494.894</b>	<b>(259.503)</b>	<b>3.754.397</b>

L'aspetto della posizione finanziaria ha assunto particolare rilievo nel 2021 per effetto dell'assottigliamento delle giacenze bancarie che ha comportato una particolare attenzione nell'attività di monitoraggio e gestione delle risorse. Nel 2022 si assiste ad una inversione di tendenza derivante dall'incameramento di anticipazioni dei fondi assegnati a Casalp per interventi di manutenzione straordinaria, alcuni dei quali attinenti al Piano Nazionale per gli investimenti Complementari al PNRR (PNC). Tali risorse saranno utilizzate dal 2023 per cui si prevede, già nel corso di tale anno una riduzione delle giacenze. Questo comporterà che l'Azienda continui ad attenzionare i processi di monitoraggio e gestione dei flussi di cassa nonostante il livello apparentemente adeguato della posizione finanziaria. Gli ingenti interventi di manutenzione straordinaria finanziati con risorse PNC, comporteranno nell'esercizio 2023 significativi flussi finanziari, sia in uscita che in entrata. Sarà pertanto fondamentale mantenere un livello di monitoraggio elevato al fine di evitare asincronie nei flussi che possano causare squilibri anche solo temporanei.

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

Secondo l'articolo 13 del D.Lgs. n. 14/2019 costituiscono indicatori di crisi gli squilibri di carattere reddituale, patrimoniale o finanziario, rapportati alle specifiche caratteristiche dell'impresa e dell'attività svolta, rilevabili attraverso appositi indici che diano evidenza della sostenibilità dei debiti nella prospettiva di continuità aziendale. A questi fini, possono essere considerati indici significativi quelli che misurano la sostenibilità degli oneri dell'indebitamento con i flussi di cassa che l'impresa è in grado di generare e l'adeguatezza dei mezzi propri rispetto a quelli di terzi.

Il primo indicatore da prendere in considerazione è il patrimonio netto. Dovrà essere positivo e comunque al di sopra dei minimi di legge: al 31/12/2022 il Patrimonio Netto dell'azienda risulta pari a 14.054.875 euro rispettando entrambe le condizioni.

Secondo il modello, successivamente, si procede a calcolare l'indicatore DSCR (Debt Service Coverage Ratio), che esprime la capacità, nel breve periodo, dei flussi finanziari prospettici in entrata, di coprire le rate a scadenza delle obbligazioni finanziarie (nel caso specifico mutui passivi), comprensive di interessi. Questo indice rapporta il cash flow operativo prodotto dall'impresa, con gli impegni finanziari assunti in termini di quota capitale ed interessi, oggetto di rimborso nell'orizzonte temporale considerato di tre/sei mesi. In situazioni fisiologiche normali l'indice deve assumere un valore maggiore di uno: quanto più alto è, più l'azienda è solida dal punto di vista finanziario.

Relazione su Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

Nell'allegato 2 si riportano i prospetti di "Budget finanziario" utilizzati per il calcolo dell'indice dell'esercizio 2022. Tali prospetti sono stati condivisi con il Collegio Sindacale ed il CDA durante le sedute del 2022, tramite la determinazione delle previsioni dei flussi di cassa e la revisione degli stessi con i dati a consuntivo. Per l'ultimo trimestre, è stato utilizzato il prospetto di rendiconto finanziario inserito nel Pre-consuntivo 2022, approvato dal CDA e dall'Assemblea dei Soci nel mese di dicembre 2022.

I prospetti non hanno nel complesso evidenziato alcuna situazione di pericolo in quanto, seppur la capacità dell'Azienda di generare liquidità necessaria dalla gestione operativa sia limitata dalla morosità, si è potuto contare su giacenze sufficienti a garantire la propria continuità.

È doveroso segnalare che si è verificato un ritardo nell'emissione della bolletta del mese di marzo, che, invece di essere emessa entro il 10 del mese stesso, è stata recapitata agli utenti oltre un mese dopo. Ciò ha comportato un ritardo nell'incasso delle bollette stesse che, per circa un mese, hanno ridotto sensibilmente le giacenze bancarie. Attraverso un monitoraggio più serrato e una programmazione dei flussi di cassa in uscita, l'Azienda ha comunque fatto fronte alla temporanea criticità di liquidità. Alla fine del mese di maggio è stata recuperata quasi interamente la sfasatura relativa agli incassi, per cui le giacenze di cassa sono tornate a livelli accettabili.

Dall'esperienza suddetta risulta evidente che un ulteriore fattore di criticità è rappresentato dalla tempistica di emissione delle bollette, aspetto da monitorare costantemente per intervenire tempestivamente in caso si riscontrino problematiche. Per questo acquisiscono ancora più rilevanza le attività di controllo di cui al paragrafo successivo.

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

Come avvenuto negli esercizi precedenti, anche su impulso del Collegio Sindacale, la Società ha continuato ad attuare controlli per una verifica quasi in tempo reale della situazione finanziaria.

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

**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. Nel corso del 2022 la statistica è stata arricchita anche dalla percentuale di incasso ad ogni fine mese. 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 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. Rispetto all'anno precedente mediamente si registra una riduzione degli incassi a fine mese pari al 2,78%.

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

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

- L'esistenza di **debiti per retribuzioni** scaduti da almeno sessanta giorni per un ammontare

pari ad oltre la metà dell'ammontare complessivo mensile delle retribuzioni.

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

Si fa presente che nessuno di tali indicatori è stato superato dalla Società per l'esercizio 2022.

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

Una breve analisi afferente alla morosità sembra doverosa in quanto questa costituisce un elemento critico della gestione aziendale. Nonostante il susseguirsi di politiche, intraprese dall'azienda negli ultimi anni, a contrasto del fenomeno il valore assoluto del dato è in aumento. L'aumento registrato nel 2022 è tuttavia contenuto per effetto anche del riconoscimento della "morosità sociale" da parte dei comuni di Livorno, Cecina, Rosignano e Castagneto Carducci. Complessivamente i riconoscimenti sono pari a quasi 590.000 euro.

Ulteriore aspetto che ha contribuito alla crescita ridotta del saldo debitori è l'inizio dell'analisi straordinaria della situazione creditoria che ha portato alla luce delle posizioni, curate dai legali incaricati di recuperare i crediti, ritenute meritevoli di essere messe a perdita perché definitivamente inesigibili. Nell'esercizio 2022 sono stati cancellati crediti per canoni di locazione e servizi accessori, contabilizzando perdite su crediti, per euro 437.068 parzialmente compensate dall'utilizzo dell'apposito fondo svalutazione per euro 63.675.

La società rivolge grande impegno al contrasto di questo fenomeno tramite l'incarico ai legali delle pratiche di recupero dei crediti, ingiunzioni fiscali, decreti ingiuntivi, 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 appostato un accantonamento annuale a fondo svalutazione crediti calcolato sulla base dell'andamento storico della percentuale di inesigibilità dei crediti.

Relazione su Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITÀ AL 31/12	%	MOROSITÀ AL 31/12/2022	%
fino al 2010				6.202.372	
2011	15.965.985	2.923.819	18,31%	1.188.870	7,45%
2012	16.330.622	3.495.388	21,40%	1.521.560	9,32%
2013	15.404.068	3.573.846	23,20%	1.660.033	10,78%
2014	15.606.308	3.700.520	23,71%	1.812.802	11,62%
2015	14.941.258	3.734.280	24,99%	1.661.448	11,12%
2016	17.499.723	4.577.323	26,16%	2.337.184	13,36%
2017	17.413.940	4.012.841	23,04%	2.222.939	12,77%
2018	18.200.750	5.532.185	30,40%	3.631.299	19,95%
2019	17.724.819	4.889.563	27,59%	3.166.219	17,86%
2020	16.090.838	4.133.542	25,69%	2.653.339	16,49%
2021	16.198.901	4.047.264	24,98%	2.646.236	16,34%
2022	17.219.948			4.368.015	25,37%
<b>Totale</b>				<b>35.072.315</b>	

Si riassumono le azioni intraprese dalla Società, fin dagli esercizi precedenti, 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;
3. attività di supporto ai comuni soci in merito all'istruttoria delle pratiche per la dichiarazione di decadenza dall'assegnazione dell'alloggio;
4. stipula con i comuni di Livorno, Castagneto Carducci, Cecina, Collesalveti, Piombino, Portoferraio, Rio e Rosignano 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 dal rischio di inesigibilità, a fronte di Crediti per canoni e servizi accessori iscritti in bilancio per 33.998.670 euro, ha accantonato negli anni a fondo svalutazione crediti una somma pari a 19.503.599 euro (incluso l'accantonamento 2022 per euro 2.039.413) che risulta essere il 57,37% dei crediti verso utenti non riscossi ed esposti in bilancio.

## 7. **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 tali 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:

- isorse Umane → nel corso del 2022 sono state coperte 2 delle 3 posizioni relative a fuoriuscite per rassegna delle dimissioni: 2 tecniche e 1 amministrativa. Inoltre è stata

Relazione su Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

esperita la selezione per sostituzione del dirigente amministrativo che è stato posto a riposo nei primi giorni dell'anno. Il nuovo dirigente è entrato in servizio nel mese di settembre. Persiste sempre un limitato turn-over, ma complessivamente il rischio è gestito.

- Integrità → la società grazie all'ingresso di un tecnico informatico, alla nomina di un referente interno ed alla consulenza esterna del DPO, affidata tramite procedura competitiva, ha quasi interamente completato il lavoro 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. Complessivamente si registra una significativa riduzione di tale rischio.
- Informativa → risulta rinnovato il sistema informatico dell'azienda che ha registrato ritardi di messa a punto dell'implementazione delle nuove procedure WEB. Nonostante ciò si renderà necessario un ulteriore processo di messa a punto dei sistemi informativi orientata verso un'ottica di virtualizzazione delle componenti hardware. In questo modo si potrà procedere all'ulteriore efficientamento complessivo dei sistemi informativi e porre in essere un Disaster recovery plan idoneo alla messa in sicurezza completa di dati, procedure e operatività aziendale. Per questo sono necessari ingenti investimenti che necessariamente impongono una programmazione delle risorse. Complessivamente si registra una 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 comfort abitativo, soprattutto in considerazione della vetustà del patrimonio. La carenza ad oggi di un fondo strutturale atto ad intervenire con congrua programmazione e continuità sul patrimonio costituisce una grave criticità della gestione aziendale. Anche le agevolazioni fiscali previste per le opere di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico, per cui la Società contava di avviare numerosi interventi per il rinnovamento degli edifici amministrati con lo strumento del partenariato pubblico privato ha subito rallentamenti tali da pregiudicare l'effettiva messa in atto. L'evoluzione normativa a livello nazionale ha reso incerta per gli operatori economici che hanno manifestato inizialmente interesse nell'operazione la fattibilità dei progetti originariamente presentati. Nel corso del 2023 sarà condotta un'attenta valutazione sull'effettiva fattibilità dell'operazione. Ad oggi tale fonte di rischio risulta pendente.
- 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 → È un rischio comune dei gestori ERP. L'Azienda fronteggia la possibile insolvenza dell'utenza con ingenti accantonamenti annuali a fondo svalutazione che complessivamente rappresentano oltre il 55% del totale dei crediti per canoni e servizi accessori iscritti. Contestualmente impegna molte risorse ed energie per il recupero dei crediti, per il calcolo dei report per il riconoscimento delle "morosità sociali", per il supporto istruttorio agli stessi fornito nell'attività tipica degli enti di dichiarazione delle scadenze per quei nuclei che non hanno più diritto a vivere nel patrimonio ERP, e per tutte le altre attività

propedeutiche al recupero del credito. La Società è comunque attiva sotto diversi aspetti presidiando il fenomeno per ridurne 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 31/12/2022 ammonta a 558.080 euro; la causa contro l'INPS per le contribuzioni minori, curata dall'avv. Vannucci, è stata vinta dalla Società, con la condanna dell'INPS al sostenimento delle spese di controparte, nell'appello a cui aveva fatto rimando la Cassazione. Gli importi accantonati sono tuttavia rimasti vincolati a causa dell'incertezza di ricalcolo di alcuni elementi contributivi. Nell'anno 2022 si è proceduto ad una ricognizione dei rischi derivanti da queste cause al fine di adeguarlo al reale stato di fatto della rischiosità, ma non sono stati ravvisati mutamenti.

### 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 societario e all'organo competente del controllo analogo, che eserciterà in merito la vigilanza di sua competenza.

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

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

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

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

## 7 RELAZIONE SUL MONITORAGGIO E VERIFICA DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE

In adempimento al Programma di valutazione del rischio approvato dall'organo amministrativo con deliberazione in data 1/07/2022, si è proceduto all'attività di monitoraggio e di verifica del rischio aziendale le cui risultanze, con riferimento alla data del 31/12/2022, 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 31/12/2022.

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

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

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

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

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

- il rendiconto finanziario consuntivo 2022 ha evidenziato un incremento delle giacenze di cassa per le motivazioni espresse nei documenti di bilancio. L'azienda ha continuato con regolarità ad assolvere alle proprie obbligazioni. Nonostante ciò i flussi di cassa rappresentano ancora una criticità in quanto gli alti livelli di morosità costituiscono un forte limite sui flussi in entrata;
- l'analisi per indici non evidenzia alcuna criticità in nessuno degli aspetti studiati;
- l'analisi degli indici per anticipare una possibile crisi d'impresa, ad eccezione di un limitato periodo di tempo e per le specifiche cause analizzate, non hanno evidenziato criticità tali da far pensare ad un pericolo per la continuità aziendale, attestandosi ben al di sopra dei livelli ritenuti congrui;
- Gli indicatori di natura qualitativa non hanno evidenziato aspetti anomali in merito al pagamento di debiti verso fornitori, dipendenti, Erario ed Istituti Previdenziali;
- La gestione della morosità presenta un andamento leggermente migliorativo, frutto della particolare attenzione che l'azienda rivolge da anni al contrasto di tale fenomeno, nonché dell'impegno intrapreso da parte dei comuni del LODE Livornese per il riconoscimento delle

Relazione su Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

---

morosità sociali, per la sottoscrizione degli accordi operativi per la dichiarazione della decadenza dell'assegnazione, nonché per la riduzione del canone concessorio;

- Non si evidenziano ulteriori aspetti critici da comportare un pericolo per la continuità aziendale.

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

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

Relazione sul Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

ALLEGATO 1 – Rendiconto Finanziario al 31/12/2022

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
Utile (perdita) dell'esercizio	(914.219)	(467.104)
Imposte sul reddito	(111.539)	(1.162)
Interessi passivi/(attivi)	69.421	32.478
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus /minusvalenze da cessione	(956.337)	(435.788)
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Ammortamenti delle immobilizzazioni	810.909	807.488
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	272	1.707
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	811.271	809.195
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	(145.066)	373.407
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	3.582.159	(185.278)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(764.119)	(291.570)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(4.185)	(4.061)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	721.545	(51.465)
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	1.395.278	(685.127)
Totale variazioni del capitale circolante netto	4.930.678	(1.217.501)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	4.785.612	(844.094)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	(69.421)	(32.478)
(Imposte sul reddito pagate)	(83.428)	(139.705)
(Utilizzo dei fondi)	914.516	(391.918)
Totale altre rettifiche	761.667	(564.101)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	5.547.279	(1.408.195)
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(218.376)	(155.729)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(34.142)	(45.398)
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(252.518)	(201.125)
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	23.484	5.782
(Rimborso finanziamenti)	(171.729)	(200.545)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	(1.540.364)	290
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.688.609)	(194.473)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	3.606.152	(1.803.793)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	1.200.334	3.004.128
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	1.200.334	3.004.128
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.803.319	1.200.334
Danaro e valori in cassa	3.167	-
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.806.486	1.200.334

Relazione sul Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

ALLEGATO 2 – Budget finanziari DSCR

Budget finanziario 2022				
ANNO 2022 – I TRIMESTRE				
	GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	TOTALE PERIODO
Saldo Cassa Banca iniziale	822.287	1.026.993	1.009.663	
Incessi da clienti	0	1.004.243	1.013.008	5.664.316
Incessi da clienti (di esercizi precedenti)	800.215	290.968	164.806	1.498.684
Altri incassi diversi dai precedenti	31.806	10.000	10.000	1.895.024
Altri incassi (di esercizi precedenti)	1.052.000	0	0	1.105.397
<b>Totale entrate attività operativa (A)</b>	<b>1.884.021</b>	<b>1.305.211</b>	<b>1.187.814</b>	<b>10.163.422</b>
Pagamenti fornitori beni				0
Pagamento fornitori servizi	1.387.491	1.024.394	1.024.394	8.213.548
Pagamento spese personale	270.022	173.717	171.933	1.251.976
Pagamenti oneri diversi di gestione	21.803	0	0	26.079
Pagamenti per tributi diretti				49.193
Altri pagamenti - di esercizi precedenti		100.000	100.000	929.825
<b>Totale uscite attività operativa (B)</b>	<b>1.679.316</b>	<b>1.298.111</b>	<b>1.296.327</b>	<b>10.470.621</b>
<b>Flusso attività operativa (A-B)</b>	<b>204.706</b>	<b>7.100</b>	<b>-108.513</b>	<b>-307.199</b>
Investimenti - flusso gestione				
(Pagamento rate mutui passivi) flusso gest FIN CAP	0	20.519	10.301	86.176
Pagamento interessi	0	3.910	1.914	19.678
<b>Totale uscite ( C )</b>	<b>1.679.316</b>	<b>1.322.540</b>	<b>1.308.542</b>	<b>10.576.474</b>
<b>Flusso finanziario (A-C)</b>	<b>204.706</b>	<b>-17.329</b>	<b>-120.728</b>	<b>-413.052,71</b>
Saldo banca finale	1.026.993	1.009.663	888.935	
Flusso attività operativa				-307.199
Pagamento interessi				19.678
Investimenti - flusso gestione				0
<b>Flussi liberi (numeratore)</b>				<b>-326.877</b>
<b>Pagamento rate mutui passivi (denominatore)</b>				<b>86.176</b>
<b>DSCR = Numeratore / Denominatore al netto della giacenza bancarie</b>				<b>-3,7931</b>
<b>DSCR = Numeratore / Denominatore compreso giacenza bancarie</b>				<b>6,5222</b>

Relazione sul Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

Budget finanziario 2022											
ANNO 2022 - III TRIMESTRE											
	GENNAIO	FEBBRAIO	MARZO	APRILE	MAGGIO	GIUGNO	LUGLIO	AGOSTO	SETTEMBRE	TOTALE PERIODO	
<b>Saldo Casal Banca Iniziale</b>	822.287	1.026.939	1.005.807	864.669	400.096	1.154.921	2.984.666	2.801.659	2.782.653		
Incastri da clienti	3.471	1.202.961	1.114.364	864.544	2.064.742	1.260.972	1.150.000	1.150.000	1.150.000	9.961.054	
Incastri da clienti (di esercizi precedenti)	796.744	240.479	172.764	172.764	159.000	159.000	160.000	160.000	160.000	1.848.987	
Altri incastri diversi dai precedenti	31.806	922.562	54.358	30.636	58.881	10.000	10.000	10.000	10.000	1.138.244	
Altri incastri (di esercizi precedenti)	1.052.000	0	119.082	0	1.407.954	2.065.365	90.000	0	700.000	5.434.400	
<b>Totale entrate attività operativa (A)</b>	1.884.021	2.366.002	1.460.567	895.180	3.531.577	3.495.337	1.410.000	1.320.000	2.020.000	18.382.685	
Pagamenti fornitori beni										0	
Pagamento fornitori servizi	1.387.491	2.128.374	1.407.781	1.161.670	2.576.970	1.401.570	1.009.790	1.009.790	1.009.790	13.093.465	
Pagamento spese personali	270.022	221.389	182.308	185.029	187.567	209.528	255.000	317.000	255.000	2.092.843	
Pagamenti oneri diversi di gestione	21.803	2.996	0	0	0	0	0	0	0	24.799	
Pagamenti per tributi diretti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Altri pagamenti - di esercizi precedenti	0	0	0	0	0	0	316.000	0	750.000	1.066.000	
<b>Totale uscite attività operativa (B)</b>	1.679.316	2.362.759	1.590.090	1.346.939	2.764.537	1.611.058	1.580.790	1.326.790	2.014.790	16.277.106	
<b>Fisso attività operativa (A-B)</b>	204.706	3.243	-129.522	-451.758	767.040	1.884.240	-170.790	-6.790	5.210	2.105.579	
Investimenti - Fisso gestione	0	205.519	10.301	103.329	10.357	40.145	10.415	10.448	10.472	122.981	
(Pagamento note mandati passivi) / Passi gest. FVN Cap	0	3.910	1.914	1.866	1.888	14.350	1.802	1.773	1.745	29.238	
Pagamento interessi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Totale uscite (C)</b>	1.679.316	2.367.188	1.602.305	1.392.154	2.776.732	1.665.593	1.593.007	1.339.007	2.027.007	16.429.326	
<b>Fisso finanziario (A-C)</b>	204.706	-21.186	-141.737	-463.973	754.825	1.823.745	-183.007	-19.007	-7.007	1.553.353,99	
<b>Saldo banca finale</b>	1.026.539	1.005.807	864.009	400.096	1.154.921	2.984.666	2.801.659	2.782.653	2.775.646		
<b>Fisso attività operativa</b>										2.105.579	
<b>Pagamento interessi</b>										29.238	
<b>Investimenti - Fisso gestione</b>										0	
<b>Fissi liberi (numeratori)</b>										2.076.340	
<b>Pagamento note mandati passivi (denominatori)</b>										122.981	
<b>DSCR = Numeratore / Denominatore al netto della giacenza bancaria</b>										16,8834	
<b>DSCR = Numeratore / Denominatore compreso giacenza bancaria</b>										39,4530	

Relazione sul Governo Societario 2022 CASALP S.p.A. Livorno

Rendiconto finanziario - PRE-CONSUNTIVO	I trim. 2022	II trim. 2022	III trim. 2022	IV trim. 2022	Totale
<b>Disponibilità liquide iniziali</b>	<b>822.296</b>	<b>864.069</b>	<b>2.840.531</b>	<b>3.032.195</b>	<b>822.296</b>
<b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività corrente</b>					
<b>Entrate</b>					
Ricavi per prestazioni di servizi	2.495.602	2.872.438	2.751.264	2.391.509	10.510.812
Altri ricavi e proventi	33.742	54.284	3.738	99.372	191.136
<b>Totale entrate</b>	<b>2.529.344</b>	<b>2.926.722</b>	<b>2.755.002</b>	<b>2.490.881</b>	<b>10.701.948</b>
<b>Uscite</b>					
Materie prime, sussidiarie e di consumo	- 2.321	- 11.732	- 1.450	- 4.938	- 20.441
Servizi	- 1.319.333	- 1.335.259	- 1.206.080	- 1.095.980	- 4.956.653
Canone concessorio - parte compensata	- 2.894	-	-	- 1.178.796	- 1.181.690
Canone concessorio - crediti verso Comuni per lavori compensati	-	-	-	- 742.301	- 742.301
Canone concessorio - morosità sociale riconosciuta e compensata	- 2.894	-	-	- 436.495	- 439.389
Canone concessorio (flusso finanziario)	-	-	-	-	-
Spese per il personale	- 759.438	- 631.601	- 627.109	- 677.377	- 2.695.525
Oneri diversi di gestione	- 311.014	- 279.587	- 264.679	- 284.257	- 1.139.536
Imposte	- 31.020	- 248.917	- 101.044	- 272.562	- 653.543
<b>Totale uscite</b>	<b>- 2.423.126</b>	<b>- 2.507.097</b>	<b>- 2.200.361</b>	<b>- 2.335.114</b>	<b>- 9.465.698</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività corrente (A)</b>	<b>106.218</b>	<b>419.626</b>	<b>554.641</b>	<b>155.766</b>	<b>1.236.251</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>					
Investimenti	- 64.169	- 95.669	- 20.064	- 20.157	- 200.060
Disinvestimenti	-	-	-	-	-
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>- 64.169</b>	<b>- 95.669</b>	<b>- 20.064</b>	<b>- 20.157</b>	<b>- 200.060</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>					
Rimborso finanziamenti	- 30.820	- 60.831	- 31.100	- 60.551	- 183.303
Interessi passivi e altri oneri	- 11.664	- 26.779	- 13.216	- 29.289	- 80.948
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>- 42.485</b>	<b>- 87.611</b>	<b>- 44.316</b>	<b>- 89.840</b>	<b>- 264.251</b>
<b>D. Flussi finanziari derivanti dall'attività speciale</b>					
Vendite alloggi L.560/1993	143.222	142.574	117.595	106.839	510.230
Versamento introiti vendite alloggi alla R.T.	-	-	-	-	-
<b>Flusso finanziario per cessioni alloggi</b>	<b>143.222</b>	<b>142.574</b>	<b>117.595</b>	<b>106.839</b>	<b>510.230</b>
Incasso finanziamenti da Comuni per esecuzione lavori	39.000	623.516	-	-	662.516
Pagamento fornitori per lavori finanziati dai Comuni	- 141.840	- 68.961	- 209.966	- 263.617	- 684.384
<b>Flusso finanziario per esecuzione lavori finanziati dai Comuni</b>	<b>- 102.840</b>	<b>554.554</b>	<b>- 209.966</b>	<b>- 263.617</b>	<b>21.868</b>
Incasso fondi Ministeriali o Regionali per esecuzione lavori	1.841.304	2.708.741	398.485	1.335.806	6.284.336
Pagamento fornitori per lavori finanziati da Regione o Comuni	- 934.635	- 1.228.452	- 690.115	- 501.725	- 3.354.927
<b>Flusso finanziario per esecuzione lavori finanziati con fondi Ministeriali o Regionali</b>	<b>906.669</b>	<b>1.480.289</b>	<b>- 291.629</b>	<b>834.081</b>	<b>2.929.409</b>
Pagamenti per gestione servizi condominiali	- 1.822.647	- 1.428.002	- 838.190	- 1.212.422	- 5.301.261
Incasso quote condominiali	917.805	990.700	923.594	1.028.498	3.860.597
<b>Flusso finanziario gestione servizi condominiali e condomini amministrati da terzi</b>	<b>- 904.841</b>	<b>- 437.302</b>	<b>85.404</b>	<b>- 183.924</b>	<b>- 1.440.664</b>
<b>Flusso finanziario dell'attività speciale (D)</b>	<b>42.210</b>	<b>1.740.115</b>	<b>- 298.596</b>	<b>493.379</b>	<b>1.977.107</b>
<b>Totale flussi finanziari</b>	<b>41.774</b>	<b>1.976.462</b>	<b>191.664</b>	<b>539.148</b>	<b>2.749.047</b>
<b>Disponibilità liquide finali</b>	<b>864.069</b>	<b>2.840.531</b>	<b>3.032.195</b>	<b>3.571.343</b>	<b>3.571.343</b>
<b>Saldo banca finale</b>	<b>3.571.343</b>				
<b>Flusso attività operativa</b>		<b>155.766</b>			
<b>Pagamento Interessi</b>		<b>29.289</b>			
<b>Investimenti - Flusso della Gestione Corrente</b>		<b>0</b>			
<b>Flussi liberi (numeratore)</b>		<b>126.478</b>			
<b>Pagamento rate mutui passivi (denominatore)</b>		<b>89.840</b>			
<b>DSCR = Numeratore / Denominatore al netto della giacenza bancarie</b>		<b>1,4078</b>			
<b>DSCR = Numeratore / Denominatore compreso giacenza bancarie</b>		<b>41,1601</b>			