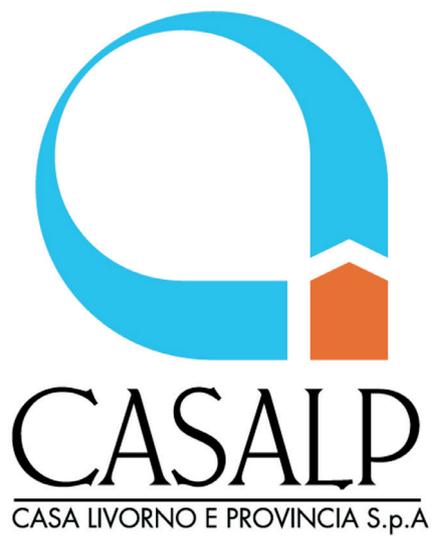


CASA LIVORNO E PROVINCIA S.p.A.

BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ 2019-2020





Progetto grafico, elaborazioni, impaginazione e stampa:
Fotolito Moggio srl - Villa Adriana (RM)
www.fotolitomoggio.it



Dasa-Rägister

EN ISO 9001:2008 aggiornato con EN ISO 9001:2015
Erogazione di servizi di amministrazione e gestione
immobiliare

Progettazione e Direzione Lavori per manutenzione,
recupero, nuova realizzazione di alloggi per l'edilizia
residenziale pubblica (CASALP) ed il mercato delle
abitazioni

BILANCIO DI SOSTENIBILITA' *2019-2020*



INDICE

LETTERA AGLI STAKEHOLDER	07	CASALP GENERATORE DI VALORE CONDIVISO PER IL TERRITORIO	62
LA NOTA METODOLOGICA: UN PERCORSO CONDIVISO DI RENDICONTAZIONE	09	La determinazione del valore aggiunto CASALP e la pubblica amministrazione CASALP e i fornitori	63 71 71
Il dialogo con gli stakeholder	11	CASALP E LE RISORSE UMANE	77
La matrice di materialità	11	La struttura del personale	78
IDENTITÀ AZIENDALE	14	L'anno della pandemia: un nuovo modello di lavoro	79 79
La nostra storia	15	L'organizzazione del lavoro	81
Sistema CASALP oggi	17	La formazione del personale	82
Governance	21	Consumi energetici della sede operativa	83
Missione aziendale	25	Sistemi informativi e digitalizzazione	86
L'impegno di Casalp per la sostenibilità	25	OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO	87
Le attività aziendali	26		
IL PATRIMONIO GESTITO E LE RICADUTE SOCIALI E AMBIENTALI	30		
Il patrimonio	31		
Performance sociali: le relazioni con gli stakeholder	36		
CASALP e l'utenza	36		
La comunicazione e il rapporto con gli utenti	41		
La manutenzione ordinaria	42		
La manutenzione straordinaria	45		
Le nuove costruzioni	51		
L'impegno sul fronte dei fondi commerciali	58		

L'anno che si è concluso è stato caratterizzato dalla tragica pandemia COVID-19. Il susseguirsi incalzante delle emergenze e degli obblighi di comportamento che la solidarietà sociale e la necessità di preservare la salute di tutti ci impone, ci mette di fronte a una seria e approfondita riflessione sugli stili di vita e i modelli economici adottati. Abbiamo quindi la necessità di ripensare anche il rapporto tra Uomo e Natura, dato che di quest'ultima dobbiamo sentirci maggiormente parte, convivendoci in armonia, adattandoci alle sue leggi.

Questa riflessione, così come la decisa presa di posizione dell'Unione Europea di investire sulla transizione ecologica e quella del nostro governo di puntare sulla sicurezza e l'impatto ambientale del patrimonio edilizio attraverso i bonus, come strumento fondamentale di ripresa dagli effetti della pandemia, ci convincono ancora di più della giustezza della strada che abbiamo intrapreso: rendere il nostro patrimonio edilizio più sicuro ed efficiente.

Per questa nuova edizione del Bilancio relativo agli anni 2019 e 2020, la decisione è pertanto quella di rendicontare anche gli impatti ambientali oltre a quelli sociali ed economici.

In quest'ottica, con il Bilancio di Sostenibilità, l'azienda intende valorizzare il legame con il territorio, presentando un concetto di impresa che, svolgendo un'attività di natura istituzionale, contribuisce a migliorare la qualità della vita e l'ambiente del contesto in cui è inserita.

Nel segno della trasparenza che deve contraddistinguere il rapporto tra questa Società e tutti i suoi referenti, il Bilancio Sociale è lo strumento che ha permesso a CASALP di presentare l'attività svolta nel decennio passato, sia dal punto di vista economico che da quello socio-culturale, e di evidenziare il valore aggiunto di quanto realizzato, sensibilizzando gli stakeholder e diffondendo la consapevolezza dei problemi dell'edilizia residenziale pubblica nel territorio di Livorno e di tutta la provincia.

Con la nuova edizione del Bilancio Sociale e di Sostenibilità è, quindi, nostra intenzione continuare a illustrare e valorizzare il patrimonio sociale e di attività della Società. I dati riportati e i risultati acquisiti ci dicono che questo rappresenta, anche per il nostro territorio, una risorsa fondamentale nei suoi aspetti di coesione sociale, di patrimonio pubblico da tutelare, di qualità abitativa da garantire, di obiettivi ambientali da raggiungere. L'importanza di questi obiettivi ci impone quindi un obbligo pressante di trasparenza verso i nostri interlocutori. Ad esso intendiamo assolvere, nei limiti delle nostre possibilità, presentando questo documento.

Mi auguro pertanto che possa essere una utile lettura.

Il Presidente
del Consiglio di Amministrazione
Marcello Canovaro



M.S. in Livorno, Via Guadalajara, 35



**LA NOTA
METODOLOGICA:
UN PERCORSO
CONDIVISO DI
RENDICONTAZIONE**

Il Bilancio di Sostenibilità di CASALP è la naturale evoluzione della rendicontazione sociale svolta dalla Società e rappresenta un importante impegno in tema di rendicontazione socio-ambientale. Questo documento riguarda i risultati, progetti e iniziative dell'esercizio 2019-2020.

Il presente bilancio si ispira allo standard internazionale *GRI sustainability reporting standards* del 2016, alle linee guida GBS e agli obiettivi di sviluppo sostenibile delle Nazioni Unite.

In particolare lo Standard GRI è la metodologia maggiormente diffusa e riconosciuta per la redazione dei bilanci di sostenibilità e costituisce un framework di reporting per le organizzazioni e le aziende. Gli standard GRI sono costituiti dagli standard universali, che illustrano la metodologia e l'approccio, e da tre standard specifici per l'ambito economico, ambientale e sociale. La più recente versione di reporting del GRI è stata introdotta nell'ottobre 2016, aggiornata nel 2018 e con ulteriore aggiornamento attualmente in corso.

Per quanto riguarda gli obiettivi di sostenibilità, le Nazioni Unite nel 2015 hanno approvato l'agenda globale per lo sviluppo sostenibile e i relativi 17 Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (Sustainable Development Goals – SDGs nell'acronimo inglese), articolati in 169 Target da raggiungere entro il 2030.

Gli standard GBS sono una guida operativa che contiene indicazioni utili per la redazione del bilancio sociale. Rappresentano un

punto di vista neutrale, rivolto a garantire la completezza e l'attendibilità delle informazioni, nonché la trasparenza del processo seguito per raccoglierle, elaborarle e rappresentarle. In particolare nel presente documento le linee GBS sono state utilizzate per determinare la redistribuzione del valore aggiunto.

Il documento verrà diffuso sia internamente che esternamente all'azienda, al fine di far conoscere ai dipendenti e agli stakeholder le iniziative di responsabilità sociale di impresa messe in atto da CASALP.

Per ogni eventuale commento, consiglio, richiesta e proposta di miglioramento sui contenuti presentati, è possibile fare riferimento all'ufficio di presidenza all'indirizzo mail info@casalp.it.



IL DIALOGO CON GLI STAKEHOLDER

CASALP intesse nella sua attività rapporti con diversi stakeholder.

Il confronto e il dialogo con gli stakeholder rappresentano per CASALP attività essenziali per creare rapporti solidi, trasparenti e duraturi. L'azienda ha realizzato nel tempo una serie di iniziative mirate a una maggiore trasparenza e fruibilità dei dati dell'attività.

Ne sono esempio il costante dialogo con i soci, le associazioni degli inquilini e le associazioni delle categorie economiche della Provincia di Livorno.

Dialogare con gli stakeholder significa tenere un canale sempre aperto con le società e le istituzioni, con i territori e con chi quotidianamente li vive, raccogliendo proposte di miglioramento e, se presenti, anche segnalazioni di disservizi.

Di grande importanza anche il confronto continuo con le risorse umane dell'azienda e le rappresentanze sindacali, per far sì che l'attività lavorativa sia sicura, le mansioni eque e ben distribuite, l'ambiente di lavoro proficuo e accogliente.

LA MATRICE DI MATERIALITA'

Come indicato dallo standard GRI, nella redazione del presente Bilancio di Sostenibilità abbiamo svolto un'attività di stakeholder engagement, che ha avuto l'obiettivo di condividere le tematiche cosiddette materiali, cioè rilevanti, per CASALP e i suoi sta-

keholder. A tal fine abbiamo inviato ad oltre 100 soggetti una comunicazione contenente gli obiettivi e i confini della presente rendicontazione.

In particolare abbiamo deciso di rendicontare, oltre al tradizionale lavoro sull'impatto sociale delle attività, anche l'impatto ambientale declinato sia sui consumi della sede che sulla parte relativa all'efficientamento del patrimonio edilizio e delle nuove costruzioni.

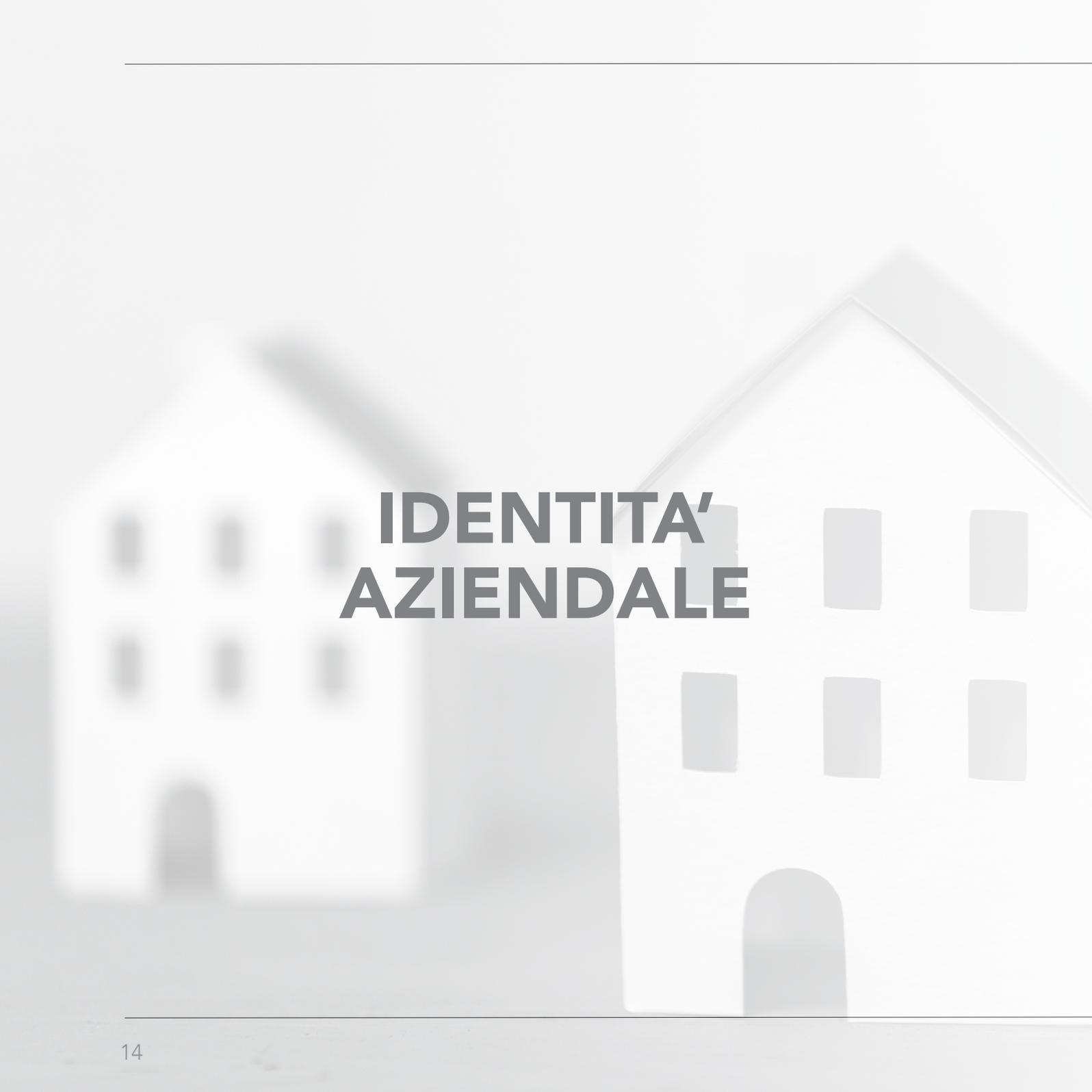
Gli indicatori rendicontati sono di seguito elencati secondo la rappresentazione dello Standard GRI: in blu gli indicatori economici, in verde quelli ambientali e in arancio quelli sociali.

A questi indicatori si affianca una serie di informazioni generali riguardanti CASALP, egualmente rispondenti allo standard GRI, che saranno esplicitate nella tabella di correlazione contenuta nella parte finale del testo.

<p>SOSTENIBILITA' ECONOMICA: La dimensione economica della sostenibilità riguarda in primo luogo le performance economiche dell'azienda, gli impatti sulle condizioni economiche degli stakeholder e sui sistemi economici a tutti i livelli (locale, nazionale e globale)</p>	PERFORMANCE DELL'AZIENDA	PERFORMANCE ECONOMICA	<p>SOSTENIBILITA' SOCIALE: La dimensione sociale della sostenibilità riguarda gli impatti che CASALP realizza nei confronti dei sistemi sociali in cui opera</p>	<p>PRATICHE DI LAVORO E IMPATTO SOCIALE</p>	OCCUPAZIONE
	INTEGRAZIONE DI CASALP NEL TERRITORIO IN CUI OPERA	MARKET PRESENCE			RELAZIONI SINDACALI
		ASPETTI ECONOMICI INDIRETTI			SICUREZZA E SALUTE DIPENDENTI
		POLITICA DI PROVVIGIONAMENTO E RELAZIONE ECONOMICA CON I FORNITORI			ADDESTRAMENTO E FORMAZIONE
<p>SOSTENIBILITA' AMBIENTALE: La dimensione ambientale della sostenibilità riguarda gli impatti di CASALP sui sistemi naturali viventi e non, inclusi il suolo, l'aria, l'acqua e gli ecosistemi</p>	<p>CONSUMI E INVESTIMENTI A PROTEZIONE DELL'AMBIENTE</p>	INVESTIMENTI			DIVERSITA' E PARI OPPORTUNITA' E REMUNERAZIONE EQUA PER UOMINI E DONNE
		ENERGIA			RISPONDEZZA ALLE ASPETTATIVE DEI CLIENTI
		ACQUA			RICADUTE SOCIALI
		CONSERVAZIONE DELLE RISORSE MATERIALI-RIFIUTI			



M.S. in Livorno, Via Costanza, 8



IDENTITA' AZIENDALE

LA NOSTRA STORIA

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

Alla riunione del **6 settembre 1905**, nella sala maggiore del palazzo comunale, venne redatto 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. Il primo presidente della Società, Luigi Lang, si insediò qualche mese dopo, il **19 aprile 1906**.

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 ed era presieduta dal Conte Rosolino Orlando, consegnò le prime case, nel quartiere Stazione, all'inizio del 1912. Il progetto edilizio era stato curato da Angelo Badaloni, ingegnere capo del Comune, già progettista del Mercato Centrale nel 1894.

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

1911 - 1930 Furono realizzati gli interventi nell'area della nuova stazione centrale, contestualmente allo sviluppo urbanistico di questa area. All'inizio del '900 una buo-

na attività di edilizia popolare, realizzata non dallo Stato ma dalle industrie siderurgiche e minerarie della zona e rivolta in maniera prioritaria alle classi operaie, si sviluppò all'Isola d'Elba ed a Piombino.

1930 - 1944 Si verificò una forte espansione dell'attività dell'Istituto, conseguente alla realizzazione del piano regolatore dell'Arch. Marcello Piacentini, che configurava forti sventramenti nel vecchio centro della città. Tra il 1930 ed il 1943, l'istituto realizzò 1846 appartamenti.

1945 - 1962 Il periodo della ricostruzione. Livorno uscì dalla guerra con le ossa rotte, i 2/3 delle case popolari risultarono gravemente danneggiate o addirittura distrutte. Pur navigando in mezzo a un mare di difficoltà, l'Istituto risultò essere il vero motore propulsore della ricostruzione cittadina. La ricostruzione riguardò anche il territorio provinciale: Cecina, Donoratico, Castagneto Carducci, Piombino e l'Isola d'Elba.

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 molto mutata, imponendo una profonda innovazione di sistema. Furono avviati i primi piani di riqualificazione e recupero immobiliare, operazioni che coinvolsero sia la città di Livorno che la provincia, in particolare il Comune di Castagneto Carducci.

1986 L'Istituto Autonomo Case Popolari, con la Legge Regionale n. 46, viene riconfigurato come Ater (Azienda Territoriale Edilizia Residenziale).

1990 - 2004 Questo periodo è contraddistinto, a Livorno, dai contratti di quartiere di Shangai 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 - 2019 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). Questo ha permesso una gestione più specializzata ed efficiente del servizio di pubblica utilità affidato, generando all'interno dell'Azienda un continuo orientamento al miglioramento organizzativo e gestionale.

Nello stesso periodo hanno trovato attua-

zione numerosi programmi costruttivi, sia a Livorno che in provincia fra i quali, per estensione ed impatto sul tessuto urbano, meritano un cenno i Piani di Recupero a Livorno. In primo luogo è stata completata la demolizione degli edifici nel Quartiere La Padula e la relativa ricostruzione. Nei Quartieri Nord della città è stata completata la demolizione degli edifici del Quartiere Corea ed ultimati i lavori di costruzione di nuovi alloggi con le risorse, già citate, dei Contratti di Quartiere I e II. E' proseguita la demolizione degli Isolati di Shangay n. 415 e 419 (Le Signorine) e completata la costruzione dei nuovi edifici ed alloggi (117+60). E' stata avviato lo sgombero dell'Isolato 417 (La Chiccaia) la cui demolizione è stata ultimata nel successivo 2020.

2020 UN ANNO DIFFICILE

Come abbiamo avuto modo di evidenziare in premessa, il 2020 è stato l'anno della pandemia Covid-19 che ha colpito la vita del nostro pianeta e le economie globali.

La pandemia che ha caratterizzato l'anno 2020, ha fatto pesantemente sentire i suoi effetti sull'abitare, come è stato ben espresso nel documento "Abitare in Toscana" - IX Rapporto sulla condizione abitativa, redatto dalla Regione Toscana, Osservatorio Regionale e con la collaborazione di Anci Toscana. La pandemia ha impattato su molteplici aspetti: sulle categorie sociali, con un quadro generale che riscontra un deterioramento della condizione lavorativa a partire dagli ultimi mesi dell'anno; si sono evidenziate la-

cunosità di un intervento nazionale unitario in tema di misure emergenziali e mutamenti nella riorganizzazione dei servizi agli utenti.

Con l'emergenza sanitaria legata al Covid-19 e il conseguente lockdown, la casa ha infatti assunto centralità come presidio di protezione della salute pubblica, il luogo dove tutti siamo stati chiamati a rimanere per contribuire ad arrestare la prima ondata epidemica.

In particolare, nel 2020, in risposta alla pandemia globale che ha colpito sia gli individui che l'economia, le istituzioni europee hanno predisposto un piano di intervento di oltre 800 miliardi di euro, che anche in Italia si è tradotto nel corso del 2021 in ingenti interventi, attraverso il PNNR, rivolti in particolare alla transizione ecologica.

Queste risorse contribuiscono a rafforzare le iniziative già intraprese dal governo italiano di sostegno all'economia attraverso i Bonus di riqualificazione edilizia, in particolare il Bonus 110% sia per l'efficientamento energetico che per la sicurezza sismica e l'abbattimento delle barriere architettoniche e il Bonus 90% per la riqualificazione delle facciate, che si affiancano alle detrazioni già esistenti negli anni precedenti con aliquote minori (50%, 65%, 75% e 80%). La possibilità di accedere a tali Bonus da parte delle aziende di edilizia residenziale pubblica ha consentito di mettere in cantiere una quantità ingente di interventi di riqualificazione energetica e sismica di un patrimonio grande e in larga parte datato.

SISTEMA CASALP OGGI

Contesto normativo

La Legge Regionale Toscana n. 77/1998 ha riordinato le competenze in materia di E.R.P., definendo le modalità di intervento e ripartendo le competenze attinenti l'E.R.P. Il testo normativo individua nei Comuni i principali attori per l'attuazione delle politiche della casa, al fine di favorire una gestione unitaria ed efficiente del patrimonio oltre alla sua riqualificazione. Il legislatore regionale ha mirato inoltre ad ottenere l'ottimizzazione delle risorse disponibili, razionalizzando i modelli organizzativi, con lo scopo di migliorare la qualità generale degli insediamenti urbani.

La disciplina dei molteplici e complessi aspetti gestionali della materia dell'E.R.P. trova le sue fonti, nel tempo, dapprima nella Legge Regionale 96/1996, modificata dalla Legge 41/2015 ed attualmente dalla Legge 2/2019.

I tratti salienti della Legge Regionale 2/2019 si possono sintetizzare come segue:

- a livello macro, maggiore equità ed efficienza del sistema di governance dell'edilizia pubblica con l'introduzione di parametri di efficienza per i soggetti gestori e più ampia autonomia dei Comuni;
- a livello di gestione, introduzione della valutazione patrimoniale dei beni mobili, resa possibile dal sistema dell'Isee.

Funzioni dei Comuni

Il patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica è di proprietà dei Comuni,

che nella gestione operano nell'osservanza dei principi della collaborazione istituzionale, della partecipazione e della concertazione con le formazioni sociali.

Le funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione e alla gestione amministrativa del patrimonio E.R.P., sono esercitate dai Comuni in forma associata nei livelli ottimali di esercizio (L.O.D.E.).

L.O.D.E.

Il L.O.D.E. (Livello Ottimale di Esercizio) è formato dai Comuni della Provincia di Livorno. A seguito della fusione dei Comuni di Rio Marina e di Rio nell'Elba avvenuta il 1°

gennaio 2018, i Comuni che compongono il Lode sono attualmente 19. I Livelli Ottimali di Esercizio hanno compiti di programmazione relativamente all'uso delle risorse pubbliche destinate alla casa.

CASALP

CASALP è una Società a capitale totalmente pubblico costituita nel 2004 dai Comuni della Provincia di Livorno, sulla base della L.R.T. n. 77/98. Il capitale sociale, pari a euro 6.000.000,00, interamente versato, è stato sottoscritto in base alle quote di seguito indicate:

Comune	Percentuale di partecipazione al capitale sociale
Livorno	74,04%
Bibbona	0,54%
Campiglia Marittima	0,79%
Campo nell'Elba	0,11%
Capoliveri	0,42%
Capraia Isola	0,12%
Castagneto Carducci	0,67%
Cecina	3,04%
Collesalveti	1,28%
Marciana	0,04%
Marciana Marina	0,14%
Piombino	9,20%
Porto Azzurro	0,67%
Portoferraio	4,92%
Rio	0,60%
Rosignano Marittimo	2,68%
San Vincenzo	0,14%
Sassetta	0,15%
Suvereto	0,45%
Totale	100,00%

La legge ha trasferito ai Comuni la proprietà degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) insistenti nel loro territorio, liquidando le preesistenti Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale Pubblica e conferendo il ramo d'azienda, con esclusione del patrimonio conferito ai Comuni, ai nuovi soggetti gestori costituiti in forma societaria.

La gestione del patrimonio abitativo pubblico di proprietà dei Comuni, costituisce l'attività prevalente della Società cui viene affidata sulla base di un contratto di servizio stipulato con il LODE.

L'esercizio delle funzioni dell'Azienda è disciplinato dalle norme di settore, programmato attraverso obiettivi generali predisposti sulla base delle risorse disponibili, e in coerenza con gli indirizzi espressi dal LODE Livornese.

Le forme di rappresentanza degli utenti concorrono alla valutazione della qualità dei servizi nonché allo sviluppo delle attività caratteristiche dell'Azienda.

I Comuni hanno convenuto di organizzare e gestire, tramite i soggetti gestori, principalmente le seguenti attività:

- gestione amministrativa, manutenzione e recupero del patrimonio di CASALP;
- acquisizione o realizzazione di nuovo patrimonio di CASALP;
- amministrazioni dei servizi condominiali;
- gestione tecnico-amministrativa del patrimonio non di CASALP di proprietà della Società;
- nuove realizzazioni immobiliari di edilizia sociale.

L'Azienda, nell'anno 2007, ha adottato il Sistema di Gestione della Qualità, certificato in conformità alla Norma UNI EN ISO 9001 e aggiornato nell'anno 2015.



Dasa-Rägister

La certificazione di qualità viene rilasciata ogni anno dall'Ente Certificatore Dasa-Rägister S.p.A. a seguito di audit da parte di ispettori in possesso di apposita qualifica.

L'essersi dotati di un Sistema di Gestione della Qualità, che vede in primis la soddisfazione dell'Utente, si traduce per la Società in:

- maggiore efficacia nel governo delle azioni interne sviluppate per garantire la qualità del servizio all'Utente;
- perseguimento del miglioramento continuo in modo sistematico e costante;
- tutela della soddisfazione dell'Utente.

CASALP ADERISCE A:



GOVERNANCE

Lo statuto di CASALP individua i seguenti organi societari:

- **L'Assemblea dei Soci:** è composta dai Comuni della Provincia di Livorno, appartenenti al LODE Livornese che detengono le azioni del capitale sociale.

L'Assemblea rappresenta l'organo di indirizzo sulle funzioni del Consiglio di Amministrazione, con i poteri attribuiti dal Codice Civile.

La compagine sociale di CASALP è rappresentata dai Comuni della Provincia di Livorno.

- Il **Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore Unico:** amministra la So-

cietà e gli competono tutte le funzioni necessarie all'attuazione dell'oggetto sociale, con le limitazioni previste dallo Statuto Sociale, relative ai necessari atti d'indirizzo dell'Assemblea, in ottemperanza alla normativa sulle società "in house providing".

L'organo di governo attuale è il Consiglio di Amministrazione ed è composto da 5 membri, compreso il Presidente, nominati dall'Assemblea dei Soci.

Nominativo	Carica
Marcello Canovaro	Presidente
Luca Ardenghi	Vice Presidente
Barbara Corso	Componente
Dino Lorenzini	Componente
Meris Pacchini	Componente

- Il **Presidente:** designato tra i membri del CdA assicura la rappresentanza legale dell'Azienda; è posto a capo dell'attività del Consiglio di Amministrazione e può essere delegato dal resto dei membri a svolgere ogni attività idonea al raggiungimento dell'oggetto sociale. Nelle materie di sua competenza ha il potere di iniziativa.
- Il **Direttore Generale:** è nominato dal Consiglio di Amministrazione e si avvale della collaborazione dei Dirigenti.

Al Direttore Generale compete la gestione operativa della Società e svolge la funzione di segretario del Consiglio di Amministrazione.

Allo stesso, con apposita delega, possono essere conferiti specifici poteri.

Nominativo	Carica
Stefano Baldanzi	Direttore Generale

- Il **Collegio dei Sindaci**: svolge i compiti di cui all'articolo 2403 del Codice Civile, esercitando i controlli di regolarità contabile ed amministrativa, oltre alle funzioni di Organismo di Vigilanza ai sensi del Decreto Legislativo n. 231 del 2001.

Nominativo	Carica
Michela Morelli	Presidente
Andrea Bonuccelli	Sindaco effettivo
Simone Morfini	Sindaco effettivo

E' composto da 3 membri effettivi e 2 membri supplenti. I membri sono nominati dall'Assemblea e durano in carica 3 esercizi con possibilità di essere rieletti.

- Il **Revisore Legale dei Conti**: soggetto di revisione esterno alla Società che svolge la sua attività ai sensi del D.LGS. 175/2016, cura la revisione lega-

le dei conti per i bilanci delle annualità 2020/2021/2022.

Nominativo	Carica
Baker Tilly Revisa S.p.A.	Revisore legale

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì provveduto all'individuazione e alla nomina delle figure responsabili in materia di Prevenzione della Corruzione, Trasparenza e Tutela dei dati personali.

CASALP ha ritenuto essenziale adottare il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo (MOG) allo scopo di tutelare la propria organizzazione dinanzi all'applicazione del principio di responsabilità amministrativa introdotto dal D.Lgs. 231/2001, come conseguenza della commissione dei reati previsti da tale norma.

Di tale sistema fanno inoltre parte le procedure ed i controlli già implementati in azienda, oltre ai principi ed ai precetti enunciati all'interno del "Codice Etico" adottato dalla Società, anche allo scopo di conformarsi alle prescrizioni indicate nel D.Lgs. 231/2001.

I principi contenuti in questo modello devono essere rispettati da tutti coloro che operano nell'interesse, a vantaggio o comunque per conto di CASALP e quindi:

- in via diretta, a dipendenti, dirigenti, amministratori, consiglieri e sindaci di CASALP;
- in forza di apposite clausole contrattuali,

ai fornitori, ai consulenti e agli altri collaboratori esterni.

A decorrere dal 31/01/2018 la Società si è dotata di un Modello Organizzativo Gestionale (MOG) integrato con le misure idonee a prevenire anche i fenomeni di corruzione e di illegalità, in coerenza con le finalità della Legge 190/2012. Questo per eliminare l'eccessivo proliferare dell'attività regolamentare che, oltre ad essere inutile, comportava anche un appesantimento dell'operatività riducendo la possibilità di concentrare l'attenzione sul monitoraggio continuo dell'osservanza dei procedimenti fondamentali per la prevenzione della corruzione.

CASALP ha previsto nel proprio Modello Organizzativo Gestionale la possibilità per i dipendenti, collaboratori, fornitori e cittadini di segnalare illeciti di interesse generale e non di interesse individuale, di cui siano venuti a conoscenza.

Al fine di garantire l'anonimato del segnalante, nell'anno 2021 CASALP ha attivato una Piattaforma predisposta in ottemperanza alle disposizioni in materia di *whistleblowing*, che consente di interloquire con il soggetto che effettua la segnalazione - sia interno che esterno alla Società - e di rendicontare lo stato di avanzamento dell'istruttoria. E' possibile accedere a tale Piattaforma dal sito istituzionale della Società.

Il Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo integrato con le misure di prevenzione della corruzione relativo al triennio 2021-2023, è stato approvato dal Consiglio

di Amministrazione della Società in data 09/03/2021 ed è pubblicato sul sito web istituzionale nella Sezione "Società Trasparente - Altri Contenuti - Prevenzione della Corruzione".

La misura più rilevante al fine del contrasto della corruzione è la disciplina sull'accesso civico e obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle PP.AA. contenuta nel D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33.

L'art 1, comma 1 del decreto citato, enuncia che "la trasparenza è intesa come accessibilità totale dei dati e documenti detenuti dalle pubbliche amministrazioni, allo scopo di tutelare i diritti dei cittadini, promuovere la partecipazione degli interessati all'attività amministrativa e favorire forme diffuse di controllo sul perseguimento delle funzioni istituzionali e sull'utilizzo delle risorse pubbliche".

L'accessibilità totale si realizza "tramite l'accesso civico e tramite la pubblicazione di documenti, informazioni e dati concernenti l'organizzazione e l'attività delle pubbliche amministrazioni e le modalità per la loro realizzazione".

I documenti contenenti atti oggetto di pubblicazione obbligatoria ai sensi della normativa vigente sono pubblicati tempestivamente sul sito istituzionale della Società.

Al fine di dare completa attuazione alla normativa in materia di trasparenza CASALP ha deciso di utilizzare un software a riuso de-

nominato PAT (Portale Amministrazione Trasparente) tra quelli pubblicati nel catalogo di Developers Italia, che viene costantemente aggiornato rispetto al quadro normativo che è in continua evoluzione.

Il riuso prevede la possibilità di accedere gratuitamente a soluzioni applicative sviluppate per conto di altri enti e messe a disposizione per consentire una razionalizzazione degli investimenti tecnologici da parte delle altre PP.AA., potenziali utilizzatori.

La Società ha individuato in un Dirigente la figura del Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza che opera con l'ausilio di un referente per la Trasparenza.

Nominativo	Carica
Stefano Baldanzi	Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza
Matteo De Luca	Referente per la Trasparenza

CASALP si è inoltre dotata di un Organismo di Vigilanza che è un organo interno che vigila sulla responsabilità dell'azienda e su eventuali reati commessi nell'interesse o a vantaggio della stessa. Tale organismo, che come anzidetto coincide con il Collegio Sindacale, deve verificare l'effettività, l'adeguatezza e l'aggiornamento del "Modello 231", volto a prevenire la responsabilità

penale degli enti e, in assenza dell'OIV e fino a eventuali diverse indicazioni da parte dell'A.N.A.C., ha altresì il compito di effettuare le verifiche e le conseguenti attestazioni sull'assolvimento degli obblighi in materia di trasparenza previsti dal D.Lgs. 33/2013 e s.m.i..

I componenti dell'Organismo restano in carica per tre anni ed il mandato può essere rinnovato per uguale periodo. In ogni caso ciascun componente dell'Organismo rimane in carica fino alla nomina del successore.

Nominativo	Carica
Michela Morelli	Presidente e componente esterno
Andrea Bonuccelli	Componente esterno
Simone Morfini	Componente esterno

Per quanto riguarda la Tutela dei dati personali, ultimata la migrazione ai Sistemi Informativi basati su Piattaforme web, è ancora in corso il processo di aggiornamento e di ampliamento degli applicativi informatici in uso per semplificare le attività di gestione dei dati e facilitare l'accesso alle informazioni da parte degli Utenti, mantenendo un livello di sicurezza in merito alla protezione dei dati idoneo a quanto previsto dalla normativa.

L'ammodernamento informatico permetterà di ampliare la copertura funzionale del com-

plessivo Sistema Informativo.

Nonostante alcune criticità operative i sistemi attualmente in uso riescono a garantire un adeguato livello di sicurezza informatica. Grazie alla stretta collaborazione tra il DPO pro-tempore e le figure di riferimento della Privacy interne come il referente per la Privacy ed il responsabile dei Sistemi Informatici, è in fase di ultimazione il percorso di adeguamento dei sistemi di trattamento dei dati personali e delle procedure interne per dare risposta alle norme entrate in vigore con il Regolamento Europeo.

Nominativo	Carica
Matteo Guidi	Referente per la Privacy
Gian Luca Zingoni	Data Protection Officer esterno (DPO)

MISSIONE AZIENDALE

La missione di CASALP si sostanzia nella erogazione di servizi rivolti al settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica. La gestione del patrimonio abitativo pubblico di proprietà dei Comuni costituisce l'attività prevalente. Trattasi di servizi di amministrazione e gestione immobiliare, progettazione e direzione lavori di manutenzione, recupero, realizzazione di nuovi alloggi.

Nell'attuale contesto economico e sociale la visione della Società è concentrata sulla adozione di tutte le misure necessarie ad

incrementare le risposte fornite a cittadini che, in misura sempre maggiore, avanzano richieste di aiuto.

Nonostante il complesso e articolato quadro normativo limiti in maniera rilevante le iniziative che un soggetto imprenditoriale può attivare per il raggiungimento del proprio oggetto sociale, CASALP si propone comunque come Soggetto attuatore dell'auspicata evoluzione dell'Edilizia Residenziale Pubblica verso l'Edilizia Sociale.

Emerge infatti la necessità di favorire un'evoluzione verso un concetto più ampio di Edilizia Sociale che, assumendo i contenuti del dibattito europeo sull'alloggio sociale, comprenda anche alloggi da affittare a canone concordato.

Anche il biennio 2019/2020 si è svolto sotto la vigenza del Contratto di Servizio sottoscritto con il LODE Livornese il 28 dicembre 2015. La maggior criticità rimane la mancata eliminazione progressiva del canone concessorio che consentirebbe all'azienda una migliore programmazione delle proprie attività, anche e soprattutto in termini di valorizzazione del patrimonio.

L'IMPEGNO DI CASALP PER LA SOSTENIBILITÀ

Nel biennio 2019/2020 CASALP ha contribuito a redigere il PAES del Comune di Livorno.

Il PAES è l'acronimo di Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima e rappresen-

ta uno strumento unico che mette insieme la cura verso la comunità locale, l'adesione agli obiettivi ambientali europei e la volontà di contribuire alla mitigazione del cambiamento climatico, cercando nel contempo di adattarsi ai suoi effetti per diventare più resilienti. Il Piano è stato sottoscritto dal Comune di Livorno e sostenuto da CASALP, in veste di azienda a totale partecipazione dei Comuni del territorio di Livorno e provincia, per sostenere e contribuire a raggiungere un cambiamento "ecologico".

CASALP si inserisce nell'ambito del PAES in veste di soggetto esterno partecipante al tavolo tecnico istituito dal Comune di Livorno al fine della definizione degli obiettivi e delle azioni da intraprendere per giungere agli scopi fissati di sostenibilità ambientale.

In particolar modo, le azioni di mitigazione degli effetti dovuti al cambiamento climatico definite dal Comune coinvolgono attivamente CASALP in quanto è stato valutato che, agendo mediante interventi di riqualificazione energetica degli impianti termici, riqualificazione dell'involucro degli edifici o mediante azioni più drastiche, come demolizione e ricostruzione di edifici di edilizia residenziale pubblica gestiti da CASALP, ma di proprietà comunale, si possa risparmiare circa 218,70 ton CO₂/anno al 2030.

LE ATTIVITÀ AZIENDALI

Il Contratto di Servizio regola i rapporti tra CASALP e il LODE Livornese, oltre a definire i servizi erogati da CASALP per conto dei Comuni, individua quelli che sono gli obbli-



ghi dell'una e dell'altra parte, con la finalità di incrementare l'efficienza dei servizi resi alla comunità.

La Società svolge prevalentemente le seguenti attività di gestione del patrimonio ERP assegnato dagli enti locali. La gestione si sviluppa a 360 gradi:

- gestione amministrativa successiva all'assegnazione dell'alloggio con la stipula del contratto di locazione e tutte le attività relative alla consegna dell'alloggio;
- la gestione contabile afferente a ogni operazione che si rende necessaria;
- la gestione della morosità derivante dal mancato incasso dei canoni di locazione degli alloggi;

-
- la manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio compreso il recupero e ripristino degli alloggi lasciati dagli assegnatari al fine di una più veloce riassegnazione;
 - la progettazione, l'appalto e la realizzazione di progetti di nuova costruzione e recupero anche nell'ambito della partecipazione a programmi urbanistici complessi;
 - la rilevazione e l'elaborazione dei dati necessari alla definizione della program-

mazione in ambito LODE, nonché dei dati che supportano le amministrazioni locali (Comuni Soci e Regione Toscana).

La Società, tra le altre attività svolte, gestisce i condomini degli edifici per cui CASALP svolge la funzione di Amministratore, con tutti i conseguenti adempimenti civilistici, amministrativi e fiscali.



N.C. 7 alloggi Cecina, Località La Magona





IL PATRIMONIO GESTITO E LE RICADUTE SOCIALI E AMBIENTALI

CASALP è un'azienda che svolge un servizio di natura pubblica per la valorizzazione e crescita di un patrimonio edilizio significativo, nei confronti di un'utenza caratterizzata da profili sociali particolarmente esposti. La capacità di gestione di CASALP deve andare quindi di pari passo con la propria vocazione sociale, ma l'attività di ampliamento e miglioramento del patrimonio si accompagna anche a positive e significative ricadute ambientali. Attraverso i bonus infatti circa il 20% dell'intero patrimonio CASALP sarà più efficiente dal punto di vista ambientale, generando importanti risparmi per le famiglie e minori emissioni nell'ambiente.

Come si dirà di seguito infatti CASALP, già nel biennio 2019/2020, prima del Superbonus 110%, ha cercato di sfruttare il più possibile i benefici fiscali vigenti. Soprattutto ha sfruttato incentivi fiscali di tipo regionale, individuabili nella Legge 80/2014 e nella Legge 560/1993, per effettuare interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici al fine di incrementare le loro prestazioni energetiche in unione ad interventi di manutenzione straordinaria che comunque dovevano essere eseguiti.

IL PATRIMONIO

Gli alloggi ERP in locazione gestiti da CASALP al 31/12/2020, sono 8.488, tutti di proprietà comunale a seguito del completamento del trasferimento gratuito in proprietà ai Comuni degli alloggi ERP di proprietà dello Stato.

CASALP gestisce inoltre 122 alloggi non ERP, dei quali 74 di proprietà dei Comuni di Livorno e Piombino e 48 di proprietà dell'Azienda. Tutti gli alloggi non ERP sono comunque destinati a finalità sociali, in quanto concessi in locazione con contratti di tipo agevolato o concordato a conduttori individuati dai Comuni sulla base delle situazioni di emergenza abitativa o con procedure di evidenza pubblica (bandi di gara e graduatorie).

Mediante apposita convenzione, inoltre, CASALP garantisce i servizi di gestione e manutenzione per 19 alloggi di ERP di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Livorno.

La cartina seguente illustra graficamente la ripartizione territoriale degli alloggi complessivamente gestiti da CASALP, eccetto i 19 alloggi di proprietà dell'Amministrazione Provinciale.



La tabella seguente individua gli alloggi ERP di proprietà di ciascun Comune della Provin-

cia e la ripartizione territoriale degli alloggi non ERP gestiti dall'Azienda:

Comune	Alloggi ERP	Alloggi non ERP comunali	Alloggi non ERP CASALP	Totale alloggi gestiti
BIBBONA	46			46
CAMPIGLIA MARITTIMA	75			75
CAMPO NELL'ELBA	7			7
CAPOLIVERI	25			25
CAPRAIA ISOLA	10			10
CASTAGNETO CARDUCCI	67			67
CECINA	357		3	360
COLLESALVETTI	100		16	116
LIVORNO	6.063	46	17	6.126
MARCIANA	2			2
MARCIANA MARINA	9			9
PIOMBINO	863	28	12	903
PORTO AZZURRO	36			36
PORTOFERRAIO	421			421
ROSIGNANO MARITTIMO	293			293
SAN VINCENZO	8			8
SASSETTA	11			11
SUVERETO	42			42
RIO	53			53
	8.488	74	48	8.610

Nota (1) - Per quanto attiene il **Patrimonio di alloggi extra ERP**, si tratta di immobili adibiti prevalentemente alla locazione a canone concordato e da interventi di trasformazione con cambio di destinazione d'uso di fondi commerciali che per svariate ragioni non erano più in condizione di essere locati. Trattandosi di interventi relativamente recenti, le caratteristiche di questi immobili sono sostanzialmente allineate ai requisiti normativi e agli standard contemporanei in termini di dotazioni e comfort.

Di seguito è riportato il valore catastale del patrimonio di ERP gestito da CASALP. Le principali criticità del patrimonio riguardano la vetustà, la dimensione degli alloggi e la dotazione di servizi e di impianti.

Proprietà	Alloggi	Percent.	Valore catastale	Valore medio
Comune di Livorno	6.063	71,43%	316.689.278,80	52.233,10
Altri Comuni	2.361	27,82%	148.870.235,00	63.053,89
Rendita sconosciuta	64	0,75%	-	-
Totale alloggi ERP	8.488	100,00%	465.559.513,80	54.849,14

Valore catastale degli alloggi di ERP in locazione

La vetustà: il 59,85% delle costruzioni ha oltre 40 anni di età, il 28,73% ha una vetustà compresa tra i 21 e i 40 anni; il 5,87% ha una vetustà compresa tra gli 11 e i 20 anni. Il restante patrimonio, pari al 5,55%, è stato costruito dopo il 2010.

Vetustà	Alloggi	Percentuale
Fino a 10 anni	471	5,55%
Tra 11 anni e 20 anni	498	5,87%
Tra 21 anni e 40 anni	2.439	28,73%
Oltre 40 anni	5.080	59,85%
Totali	8.488	100,00%

La dimensione: n. 1.465 alloggi, cioè il 17,26%, hanno una superficie fino a 45mq; n. 3.758 alloggi, cioè il 44,27% del totale, hanno una dimensione compresa tra i 45 e i 65 mq; n. 3.072 alloggi, cioè il 36,19% hanno una superficie compresa fra i 65 ed 95 mq; n. 193 alloggi, cioè il 2,27%, hanno una superficie superiore a 95 mq.

Taglio di Superficie	Alloggi	Percentuale
Fino a 45 metri quadrati	1.465	17,26%
Da 45 a 65 metri quadrati	3.758	44,27%
Da 65 a 95 metri quadrati	3.072	36,19%
Oltre 95 metri quadrati	193	2,27%
Totali	8.488	100,00%

Più del 60% del patrimonio di ERP è costituito da alloggi con una superficie fino a 65 metri quadrati, che corrispondeva, nella originaria redazione della L.R. 96/96, a uno standard di adeguatezza per nuclei familiari costituiti al massimo da 3 componenti.

In seguito la L.R. 2/2019 ha introdotto nuovi criteri per la determinazione delle condizioni di adeguato utilizzo degli alloggi, rapportando il numero dei componenti del nucleo familiare assegnatario al numero dei vani utili, determinati con appositi criteri, anziché ai metri quadrati dell'alloggio.

La dotazione di servizi e di impianti:

Le attività di recupero edilizio con la demolizione del patrimonio più fatiscente, la costruzione di nuovi alloggi e gli interventi di manutenzione straordinaria hanno ridotto nel tempo la percentuale degli alloggi totalmente privi di servizi, che comunque ancora oggi costituiscono oltre il 40% dell'intero patrimonio di ERP. Al 31/12/2005 la percentuale di alloggi ERP privi di servizi era pari al 52,47% del totale; al 31/12/2020 la percentuale di alloggi ERP privi di servizi era pari al 44,91% del totale.

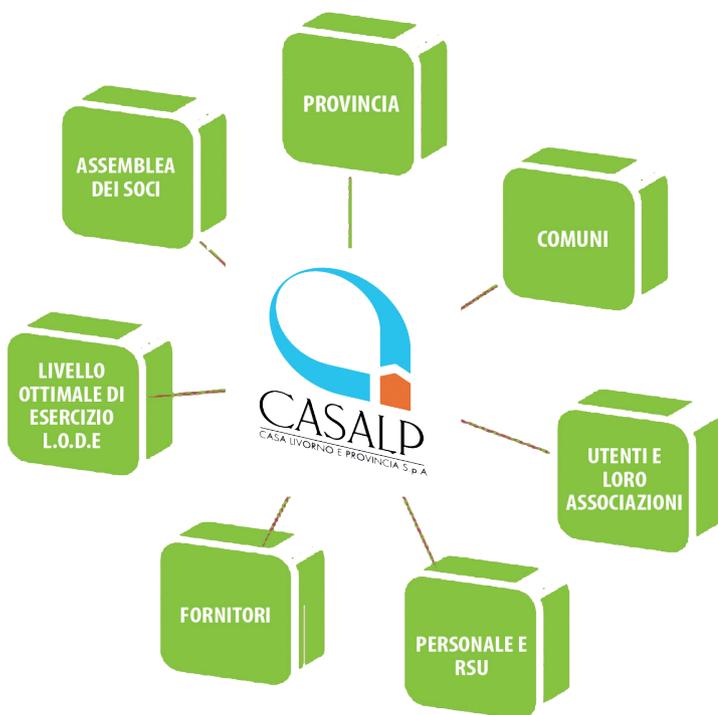
Ad oggi la situazione è la seguente:

Alloggi	Servizi
3.559	sono provvisti di impianto di riscaldamento e ascensore
601	sono dotati di ascensore e sono privi di riscaldamento
900	sono dotati di impianto di riscaldamento e sono privi di ascensore
3.428 alloggi pari al 40,38% del patrimonio in locazione	privo di entrambi gli impianti

PERFORMANCE SOCIALI: LE RELAZIONI CON GLI STAKEHOLDER

Gli attori del servizio E.R.P. Il contributo e la partecipazione attiva di Casalp per l'attuazione della politica della casa

Convinti dell'importanza di continuare a promuovere ed instaurare rapporti sempre più solidi tra tutte le istituzioni coinvolte nelle politiche della cittadinanza attiva, la Società avrà da svolgere un importante ruolo relativamente alla stesura del nuovo Regolamento di Utenza che, a differenza della previgente normativa, dovrà essere approvato



dai Comuni sulla base dello schema definito dai Lode, previa condivisione con gli organismi rappresentativi dell'utenza.

CASALP E L'UTENZA

Gli assegnatari

Nelle pagine che seguono si delinea un sintetico profilo del bacino di utenza dell'Azienda con riferimento ai dati rilevati al 31/12/2020. Come abbiamo avuto modo di esplicitare, la missione di CASALP si esplicita nei confronti di un'utenza caratterizzata da profili sociali particolarmente esposti. Questa caratteristica è resa ancora più evidente dalle tabelle esplicative la composizione sociale degli inquilini CASALP:

Situazione anagrafica

Fascia di età	Componenti	Percentuale
oltre 65 anni	5.138	29,20%
da 18 a 65 anni	10.172	57,82%
fino a 18 anni	2.256	12,82%
dato non disponibile	27	0,15%
Totali	17.593	100,00%

Di questi:

Ultrasessantacinquenni soli	Portatori di disabilità	Famiglie monoparentali	Nuclei assistiti socio/economicamente
1.380	2.014	860	168

Situazione reddituale

Utenti con reddito da lavoro dipendente	Utenti con attività di lavoro autonomo	Utenti che percepiscono una pensione (non esente)	Utenti con redditi diversi da quelli precedenti	Utenti privi di redditi dichiarati
5.330	586	4.008	316	8.145

Tra i soggetti non percettori di reddito vi sono:

Soggetti titolari di pensione esente	Soggetti minorenni privi di reddito	Nuclei familiari del tutto privi di reddito
496	2.237	1.204

Analisi statistica per fasce di canone

La tabella che segue individua le fasce di importo dei canoni di locazione richiesti agli utenti, sulla base dei criteri stabiliti dalla normativa regionale. Nella determinazione del canone vengono considerati i dati relativi alla composizione dei nuclei familiari assegnatari e ai redditi percepiti. Tali dati, su cui CASALP è impegnata ad effettuare i necessari controlli, offrono ai

Comuni indicazioni utili anche ai fini delle politiche sociali.

Il fenomeno della morosità

Come abbiamo avuto modo di rappresentare nelle tabelle precedenti la composizione sociale degli assegnatari CASALP ha rilevato che oltre il 56% dei nuclei familiari risultano essere sotto la soglia di povertà e per questo molti degli assegnatari degli alloggi

Utenti per fasce di canone - Rilevazione al 31/12/2020

Fascia di Canone	Numero Assegnatari	Canone medio mensile
Canone sociale minimo € 40,00	1.569	40,00
Canone sociale	1.876	47,30
Canone protetto 12%	3.305	109,07
Canone protetto 14%	1.024	210,70
Canone massimo	101	386,74
Documentazione non presentata	...	---
Indennizzo per occupazione illegale	318	158,89
Totali	8.193	

CASALP si trovano, loro malgrado, nella situazione di non poter pagare il canone di locazione e/o gli oneri condominiali accessori. Ne consegue che una parte della morosità di CASALP può essere definita come fisiologica: ovvero insita nella tipologia di utenza a cui si orienta.

Esiste però anche una parte di utenti che, pur avendo le risorse necessarie, non è in regola con il pagamento di quanto addebitato. A questi soggetti la Società pone da tempo molta attenzione ed energie cercando, con tutti i mezzi che ha a disposizione, di limitare il fenomeno.

Seppur l'Azienda si sia scontrata, e si scontri tutt'oggi, con diverse criticità, una tra tutte è il rischio della perdita di credibilità delle azioni profuse dovuto al mancato comple-

tamento, da parte dei Comuni, delle procedure di dichiarazione delle decadenze degli utenti insolventi.

Prosegue comunque, anche per le annualità 2019 e 2020, l'apposito progetto, iniziato nel 2017, per il contrasto del fenomeno della morosità.

Nel corso del 2020, grazie anche alla collaborazione con la Società Esteem, utilizzando le risultanze dell'analisi di cui al punto A della precedente tabella, il Comune di Livorno ha riconosciuto a CASALP un contributo in morosità sociale maturata nelle annualità dal 2015 a 2019 complessivamente per € 1.037.260. Si segnala che congiuntamente al Comune di Livorno è in corso l'analisi dei dati relativi alla morosità maturata nell'anno 2020 per poter proce-

dere all'individuazione dei nuclei familiari destinatari del sostegno comunale per l'annualità 2020.

Alla data di redazione del presente documento sono stati sottoscritti, con i Comuni di Livorno, Rio, Rosignano Marittimo, Portoferraio, Piombino, Castagneto Carducci, Collesalveti e Capoliveri, adeguati protocolli per l'individuazione dei nuclei familiari morosi verso i quali attivare il procedimento di decadenza dall'assegnazione previsto dall'art. 38 comma 3 lettera f della LRT 2/19. Sono state quindi inviate le diffide ai componenti di n. 215 nuclei familiari e l'attività amministrativa, seppur rallentata a causa delle difficoltà di ricevimento legate all'emergenza sanitaria tutt'ora in corso, ha permesso di

sottoscrivere n. 48 accordi, di veder saldato il debito a n. 4 nuclei familiari e di concludere il percorso per n. 14 nuclei familiari, per i quali il Comune di Livorno ha dichiarato la decadenza.

Si rappresenta di seguito l'andamento del fenomeno in un arco temporale di 9 anni, da cui emerge che la percentuale di recupero raggiunta al termine del periodo considerato si attesta intorno al 92% del monte canoni emesso.

Nel corso del biennio 2019-2020, seppur il trend di crescita del fenomeno registri un andamento sempre crescente, si può apprezzare una variazione di tendenza in termini di morosità annuale calcolata considerando l'anno di emissione dei canoni di locazione.

Anno	Monte canoni e servizi	Morosita' al 31/12	%	Morosita' al 31/12/2020	%
fino al 2010				6.817.932,70	
2011	15.965.984,85	2.923.818,60	18,31%	1.270.095,04	7,96%
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	1.638.444,70	10,03%
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	1.786.851,32	11,60%
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	1.946.408,33	12,47%
2015	14.941.258,17	3.734.279,82	24,99%	1.789.370,52	11,98%
2016	17.499.723,36	4.577.322,51	26,16%	2.573.126,56	14,70%
2017	17.413.940,27	4.012.841,45	23,04%	2.466.338,01	14,16%
2018	18.200.749,54	5.532.184,76	30,40%	3.938.651,29	21,64%
2019	17.724.818,69	4.889.563,44	27,59%	3.540.277,98	19,97%
2020	16.090.838,40			4.133.542,05	25,69%
				31.901.038,51	

Seppur in valore assoluto, al 31/12/2020, l'importo delle somme non pagate sia cresciuto, il rapporto tra canoni emessi e canoni insoluti è diminuito per entrambe le annualità, passando dal 30,40% del 2018 rispettivamente al 27,59% nell'anno 2019 e al 25,69% nell'anno 2020.

Il sostegno all'abitare

Nel 2020 la pandemia da Covid-19 ha fortemente impattato sui nuclei familiari con l'effetto di creare nuovi casi di povertà e di aggravare quelli già esistenti. Il bando per l'erogazione del fondo sociale ha avuto una notevole importanza, nel tentativo di dare sollievo e respiro al disagio economico che ha coinvolto i nuclei familiari dell'ERP.

La Società ha preso anche ulteriori iniziative per attenuare le riduzioni di reddito che molti nuclei familiari hanno subito; è stato infatti richiesto a tutti gli assegnatari di documentare eventuali cause di morosità incolpevole dovute alla pandemia, per far sì che il temporaneo mancato pagamento del canone di locazione non fosse per loro causa di decadenza dall'assegnazione, né di risoluzione del contratto di locazione, né di applicazione dell'indennità di mora.

Per quanto riguarda le attività commerciali, le misure prescrittive emergenziali emanate dal Governo hanno imposto un ampio blocco; si è ritenuto pertanto di concedere una temporanea sospensione dei pagamenti, per coloro che - conduttori di fondi di proprietà della Società - sono stati costretti a

interrompere per mesi la loro attività. A essi è stata data la possibilità di rateizzare l'eventuale debito nel frattempo maturato.

In termini più generali la Società ha nuovamente messo in atto forme di sostegno economico in favore dei nuclei familiari maggiormente in difficoltà. Si è pubblicato il bando per l'erogazione del fondo sociale di cui all'articolo 31 della Legge Regionale Toscana 2/2019 i cui contributi saranno erogati nell'anno 2021.

La novità rispetto alla precedente pubblicazione di qualche anno prima ha riguardato la destinazione di una parte del fondo sociale, al pagamento delle utenze domestiche elettriche dei nuclei familiari in possesso di un Isee non superiore a € 8.000,00 e in regola con il pagamento del canone di locazione. Questa iniziativa è nata con lo scopo di ridurre i potenziali episodi di incendi negli alloggi ERP, causati da modalità di illuminazione alternative, per quei nuclei familiari che venivano privati della fornitura di energia elettrica. La parte più cospicua del fondo è rimasta invece dedicata alla contribuzione al pagamento delle spese condominiali per quei nuclei familiari che versano in condizioni di disagio economico, il cui Isee non fosse superiore a € 16.500,00 e che fossero in regola con il pagamento del canone di locazione.

Non è stato possibile in questi due anni proseguire con l'iniziativa messa in campo precedentemente - di accompagnamento all'abitare - attività che, vista l'importanza

del coinvolgimento dell'utente che si affaccia all'edilizia residenziale pubblica in una consapevole e cosciente gestione e custodia del bene pubblico, sarà ripresa in futuro.

L'ufficio relazioni con il pubblico

Dopo che nel biennio 2017-2018 si era verificato un costante aumento del numero di persone che sceglievano di contattare CASALP rivolgendosi ai nostri sportelli, presenti sia a Livorno che sul territorio provinciale, la pandemia ha forzatamente reso più difficoltoso il contatto diretto tra il cittadino e gli operatori CASALP.

L'attività dell'Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP) è sempre stata al centro dell'attenzione dell'azienda, costituendone una parte essenziale e strategica.

La pandemia ha obbligato CASALP a un azzeramento della presenza nei vari uffici territoriali della provincia (Cecina, Donoratico, Piombino e Portoferraio). Le principali sedi distaccate sono state riaperte nell'estate del 2021.

Per meglio rendere l'idea della consistenza del flusso di utenti verso l'azienda e dei problemi a entrare in contatto con la stessa creati dalla pandemia, si riportano di seguito alcuni dati in forma aggregata:

Trimestre di riferimento	Anno 2019	Anno 2020
1°	3.079	1.278
2°	2.229	880
3°	2.854	1.500
4°	4.526	774
Totali	12.688	4.432

LA COMUNICAZIONE E IL RAPPORTO CON GLI UTENTI

CASALP ha intensificato la presenza di operatori sul territorio provinciale, cercando di promuovere punti di ascolto a Livorno e nei vari Comuni della Provincia: Cecina, Castagneto Carducci, Donoratico, Piombino, Portoferraio, con l'obiettivo futuro di garantire la presenza di un operatore URP CASALP a Rosignano. In particolare è stato aperto, a partire dal 2020, un punto di ascolto nel quartiere Shangai a Livorno che ospita, oltre ad uno sportello CASALP, un presidio della Polizia Municipale ed attualmente accoglie attività svolte da vari soggetti del terzo settore.

Per ovviare ai disagi che si sono venuti a creare anche a seguito della pandemia, l'azienda ha potenziato ulteriormente l'organico in servizio all'URP, passato da 3 a 5 unità. Oltre al centralino aziendale sono state dedicate altre due linee direttamente all'utenza. Sono stati inoltre potenziati gli strumenti "social", dotandosi di un account WhatsApp

e aprondo una pagina ed un profilo aziendale su Facebook, utile agli utenti per stabilire un primo contatto con l'azienda.

La centralità del rapporto con l'utenza è stata il motore principale nello sviluppo dei canali "social", Facebook e WhatsApp. Il progressivo dilagare della pandemia, insieme alla volontà di mantenere un contatto con l'utenza, hanno portato allo sviluppo della versione "social" di CASALP.

Il vantaggio dei "social" è rappresentato dall'immediatezza del contatto e dalla possibilità fornita all'utente di confrontarsi con un operatore CASALP.

Di seguito un report delle pratiche seguite attraverso il canale WhatsApp:

LA MANUTENZIONE ORDINARIA

L'Azienda, in qualità di Soggetto Gestore del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni, gestisce la manutenzione ordinaria e il pronto intervento degli immobili, principalmente attraverso i fondi di bilancio.

La necessità degli interventi viene segnalata dall'Utenza mediante contatto diretto con l'URP, telefonicamente, via Whatsapp o mediante e-mail.

Le richieste annue sono circa 4.500. A seguito della valutazione sia del Responsabile che dei singoli tecnici, sia diretta che attraverso sopralluogo, oltre 3.000 di queste giungono alla fase successiva di affidamento dell'inca-

Periodo di riferimento	Lavori	Morosità	Pratiche amministrative	Gestione condominiale	Totale pratiche
15/09/2020-31/12/2020	1165	163	241	52	1621

rico alla ditta per l'esecuzione dell'intervento necessario.

La spesa media annua per l'attività di manutenzione ordinaria e pronto intervento è di oltre 2,2 milioni di euro.

Trattandosi di interventi di manutenzione ordinaria e pronto intervento, non è possibile fare né una previsione né una programmazione. L'Azienda, facendo tesoro delle criticità riscontrate nella gestione di tale settore nel corso degli anni passati, mette continuamente in campo delle azioni volte a migliorarne ulteriormente l'efficienza e l'efficacia.

Nel biennio di riferimento CASALP ha consolidato l'utilizzo di alcuni strumenti che hanno prodotto risultati importanti negli anni passati:

- l'**elenco prezzi CASALP**, frutto di uno specifico lavoro volto a integrare il Prezzario delle opere pubbliche redatto dalla Regione Toscana per tutte quelle lavorazioni e prodotti da questo non analizzati, utilizzato, insieme al Prezzario Regionale di cui sopra, nella liquidazione degli ordini di lavoro;
- gli **accordi quadro**: gli accordi quadro sono stati utilizzati nei settori edile, idraulico, elettrico e dei ripristini alloggi. Agli operatori economici, aggiudicatari di ciascun accordo

quadro, sono stati e sono tuttora affidati i singoli interventi;

- la **rotazione tra operatori economici**: questa misura, messa in atto in caso di esaurimento dell'accordo quadro e in caso di lavori non contemplati (per tipologia) dagli accordi quadro stessi, fa specifico riferimento alla normativa attuale in materia di trasparenza ed anticorruzione (cfr. L. 190/2012, Piano Nazionale Anticorruzione e D.Lgs 33/2013 e ss.mm.ii.). I vari interventi vengono nel caso affidati mediante rotazione tra le ditte che sono regolarmente iscritte nell'elenco fornitori per la categoria di lavoro e zona territoriale di iscrizione;

- **controllo e verifica** dei lavori in corso/eseguiti: pur permanendo le criticità derivanti dai limiti di tempo e risorse per l'effettuazione dei dovuti accertamenti, tale attività è stata comunque svolta da CASALP, seppur in modo minore rispetto a quanto sarebbe auspicabile. Nell'anno 2020 tale attività ha subito, a causa dell'emergenza epidemiologica legata alla diffusione del COVID-19, un importante rallentamento, causando una significativa diminuzione anche dei sopralluoghi.

Nello schema di seguito sono sintetizzati i dati descritti per il biennio 2019/2020:

Anno	Richieste raccolte	Sopralluoghi	Annulate	Ordini elaborati	Ordini/ richieste	Impegnato nel Budget
2019	4.796	2.798	815	3.590	75%	€ 2.257.293,92
2020	4.802	2.024	608	3.854	80%	€ 2.280.138,24

Il ripristino degli alloggi sfitti

L'attività di ripristino degli alloggi è finalizzata a compiere, nell'unità immobiliare di cui l'Azienda rientra in possesso e disponibilità, tutti gli interventi necessari alla sua riassegnazione ad altro soggetto. Nel prospetto si evidenziano i numeri relativi a questa attività:

Il costo medio necessario al ripristino di ogni alloggio dipende dallo stato manutentivo, entro i limiti delle risorse finanziarie al momento disponibili.

Sempre nel prospetto sottoindicato, viene evidenziato che i ripristini vengono finanziati con fondi regionali, con fondi di bilancio CASALP e in minima parte con fondi comunali. I finanziamenti di provenienza regionale, generalmente, impongono l'esecuzione di interventi di maggiore complessità sugli alloggi (quali ad esempio la realizzazione di impianti di riscaldamento, l'abbattimento di barriere architettoniche, ecc.) innalzando

sensibilmente l'incidenza di costo per ogni singolo intervento.

Nell'anno 2020 anche l'impiego dei fondi comunali ha visto un elevarsi dello standard qualitativo dei lavori, inserendo sostituzioni di infissi e la realizzazione di impianti di riscaldamento.

Tali interventi, seppur di limitata applicazione, permettono un miglioramento drastico dell'alloggio in quanto ne elevano il comfort interno soprattutto nei mesi invernali e nelle mezze stagioni, perché la sostituzione degli infissi migliora le dispersioni termiche dell'alloggio.

L'installazione o rifacimento dell'impianto termico permette all'utente di vivere in sicurezza e con un "caldo" omogeneo nell'alloggio rispetto a una condizione incerta e fredda che si ha nei casi in cui l'immobile è servito da stufe puntuali a GPL o stufette elettriche.

Ovviamente, tutti gli interventi sono eseguiti

Anno	n. all	Fondi di bilancio CASALP	Fondi Regionali	Fondi Comunali	Totale	Media € / n. all
2019	175	€. 434.171,92	€. 840.184,43	€ 9.311,62	€. 1.283.667,97	€. 7.335,25
2020	210	€. 230.616,98	€. 927.786,00	€. 567.860,94	€. 1.726.263,92	€. 8.220,30

nel rispetto del D.M. 26 giugno 2015 che richiedono nella maggior parte dei casi infissi performanti e caldaie a condensazione.

CASALP, anche nel biennio di riferimento, ha operato secondo le Linee Guida approvate da CASALP e dai Comuni in sede di LODE, nelle quali sono state individuate cinque differenti tipologie di intervento, graduate in relazione all'importanza e al costo dei medesimi:

- Tipo A0 – Casi di estrema urgenza
- Tipo A – Opere minime di ripristino
- Tipo B – Opere di ripristino
- Tipo C – Manutenzione Straordinaria
- Tipo D – Casi particolari

La criticità che continua ad affliggere il settore dei ripristini, è il rapporto tra domanda e offerta di alloggi: il numero di alloggi ripristinati e quindi disponibili per la riassegnazione non riesce a soddisfare la richiesta di fabbisogno abitativo (spesso avente anche carattere emergenziale) che giunge dai Comuni.

LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La gestione del patrimonio immobiliare di CASALP prevede, oltre ad interventi puntuali all'interno dei singoli alloggi eseguiti nei casi manutenzione ordinaria o nei ripristini di alloggi sfitti, una programmazione a medio/lungo termine relativa alla manutenzione più onerosa ed impegnativa da eseguirsi all'esterno degli immobili sulle facciate o sulle coperture dei fabbricati stessi o al progressivo rinnovamento impiantistico, soprattutto nei casi in cui l'impianto termico sia a servi-

zio dell'intero edificio.

Nell'ottica della sostenibilità ambientale tutte le opere edilizie eseguite sugli immobili devono essere eseguiti nel rispetto della normativa nazionale D.M. 26 giugno 2015 che detta obblighi precisi in tema di interventi in ambito edilizio. Soprattutto nel caso delle ristrutturazioni edilizie la norma incentiva molto il miglioramento delle prestazioni energetiche che implicitamente portano ad una riduzione delle emissioni ambientali.

È per questo che, come abbiamo avuto modo di descrivere, CASALP ha collaborato insieme al Comune di Livorno anche alla stesura ed all'adesione del PAES in un impegno concreto per il miglioramento del patrimonio edilizio in gestione, soprattutto da un punto di vista energetico.

Ai fini della redazione del PAES, CASALP ha eseguito un'analisi approfondita sulle caratteristiche del patrimonio edilizio che ha in gestione e sono stati "censiti" gli impianti termici siti all'interno degli edifici presenti sul Comune di Livorno. Ciò al fine di individuare i fabbricati o gli impianti in essi inseriti più datati ed intraprendere per essi un percorso di miglioramento energetico, che implicitamente porta al miglioramento relativo alla riduzione di sostanze inquinanti in ambiente ed aiuta a raggiungere gli obiettivi di riduzione delle emissioni fissati da Comune di Livorno per l'anno 2030.

Gli interventi che sono e saranno intrapresi sono di tre diverse tipologie individuabili in:

- riqualificazione energetica dell'involucro edi-

lizio di edifici ERP gestiti da CASALP – individuati dall’Azienda come interventi di Manutenzione Straordinaria dell’involucro edilizio;

- riqualificazione di impianti centralizzati per riscaldamento e/o produzione di acqua calda sanitaria in edifici ERP individuati dall’Azienda come interventi di Manutenzione Straordinaria degli impianti;
- interventi di demolizione e ricostruzione di edifici ERP.

Manutenzione straordinaria dell’involucro edilizio

La Manutenzione Straordinaria viene finanziata, ormai da molti anni, esclusivamente tramite risorse Regionali a valere sui fondi derivanti dall’alienazione degli alloggi ex L. 560/1993. A queste risorse si sono aggiunte, a partire dal 2015, quelle della L. 80/2013.

La Manutenzione Straordinaria del patrimonio riguarda prioritariamente interventi sulle parti comuni dell’edificio.

Le caratteristiche del patrimonio gestito e la sua vetustà rendono purtroppo insufficienti le risorse finora assegnate rispetto alle esigenze complessive di mantenimento dell’efficienza degli immobili.

Si conferma la criticità legata al gran numero di condomini misti gestiti da CASALP, cioè edifici nei quali sono presenti alloggi di proprietà privata (prevalentemente ex Assegnatari che hanno acquistato nel tempo l’alloggio ai sensi delle normative in materia di alienazione alloggi ERP). In questi condomini l’approvazione dei lavori di manutenzione

straordinaria viene spesso impedita in ragione delle quote di maggioranza previste dal Codice Civile per detta approvazione.

Nel biennio appena concluso la Società ha affrontato tale difficoltà, tutt’ora non completamente risolta. Adottando misure specifiche si è cercato ad esempio:

- di diminuire il carico finanziario sui proprietari proponendo dilazioni di pagamento ad hoc;
- di fornire ulteriore documentazione propeudeutica all’espletamento ed approvazione delle assemblee condominiali;
- di contattare telefonicamente i proprietari per informarli e ricordare loro l’orario e l’ordine del giorno dell’assemblea programmata in modo da agevolare il raggiungimento dei quorum di legge.

Nel biennio 2019/2020, le risorse complessivamente destinate al settore, in aggiunta a quelle degli anni precedenti, ammontano complessivamente a più di 7 milioni di euro.

Anno	Risorse	Importo
2018	L. 560/93	€ 3.109.505,48 (*)
2019	L. 80 (B2)	€ 2.471.180,05
2020	L. 560/93	€ 1.690.195,70 (**)

(*) Il POR è stato approvato dal LODE Livornese con deliberazione del 07/05/2018 e dalla Regione Toscana con Delibera della Giunta n. 497 del 16/4/2019.

(**) Il POR è stato approvato dal LODE Livornese con deliberazione del 26/5/2020 e dalla Regione Toscana con Delibera della Giunta n. 1208 del 7/9/2020.

Nel biennio 2019/2020 sono stati realizzati i seguenti 8 interventi (si riportano in elenco anche gli interventi conclusi finanziati con L. 80 B1 "Biennio Precedente"):

Livorno	2 interventi
Piombino	2 interventi
Collesalveti	1 intervento
Rosignano M.mo	1 intervento
Portoferraio	2 interventi

Progetti di riqualificazione ed efficientamento energetico

Fra le opere citate sopra, gli interventi di risparmio energetico di maggior rilevanza realizzati con la L. 80/2013 sono:

Ubicazione intervento	Tipologia intervento
Via Togliatti 3/5 - Collesalveti	Isolamento della copertura a terrazza
Via Mascagni 47 – Rosignano Marittimo	Ristrutturazione impianto termico condominiale
Via Pilade del Buono – Portoferraio	Coibentazione del tetto a falde inclinate
Via Botticelli 1/3/5 – Livorno	Isolamento della copertura a terrazza

Con il ricavato delle vendite di alcuni alloggi (L. 560/93) è stato realizzato un altro intervento di riqualificazione del patrimonio esistente:

Ubicazione intervento	Tipologia intervento
Via Guadalajara n. 35/39	Isolamento della copertura a terrazza

Sono iniziati i seguenti 5 interventi con fine lavori prevista nel primo semestre 2021:

Livorno	3 interventi
Castagneto C.cci	1 intervento
Campiglia M.ma	1 intervento

Tutti gli interventi iniziati sono volti al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio.

Interventi iniziati con la L. 80/2013:

Ubicazione intervento	Tipologia intervento
Via della Livornina, 8 Livorno	Isolamento a cappotto del fabbricato
Via della Livornina, 12 Livorno	Isolamento a cappotto del fabbricato
Via della Livornina, 14 Livorno	Isolamento a cappotto del fabbricato

Interventi iniziati con la L. 560/1993:

Ubicazione intervento	Tipologia intervento
Via F.lli Cervi, 18, Campiglia M.ma	Isolamento sottotetto
Via Umberto I, 43 Castagneto C.cci	Isolamento a cappotto del fabbricato

Sono state concluse le progettazioni, sempre rivolte al risparmio energetico, per i seguenti 9 interventi con esecuzione prevista nel 2021:

Livorno	7 interventi
Portoazzurro	1 intervento
Marciana Marina	1 intervento

E' iniziata la progettazione di un intervento a Rosignano M.mo.

Manutenzione straordinaria degli impianti

Al fine del miglioramento dell'efficienza energetica, negli anni 2019 e 2020 sono stati inoltre sostituiti alcuni generatori di calore condominiale, passando da caldaie aventi scarsa efficienza energetica a caldaie di tipo centralizzato molto più performanti.

Anche vari utenti, aventi impianti autonomi di riscaldamento, hanno provveduto nel corso del biennio alla sostituzione del loro generatore di calore principalmente per cause imputabili a rottura del generatore di calore stesso.

Si riporta una tabella in cui si evidenziano i generatori di calore sostituiti nel corso del biennio 2019/2020.

Anno di riferimento	Tipo generatore di calore	Numero interventi di sostituzione	Numero alloggi interessati dall'intervento
2019	Condominiale	8	261
	Autonomo	9	
2020	Condominiale	4	103
	Autonomo	23	



M.S. in Livorno, Via della Livornina





M.S. in Livorno, Via della Livornina

Tali interventi incidono su una piccola parte del patrimonio immobiliare gestito da CASALP, in quanto per il 2019 l'incidenza degli immobili soggetti ad intervento è pari al 3,11 % del totale degli immobili gestiti dalla Società e per il 2020, anno pandemico, gli immobili interessati da interventi di riqualificazione energetica sono stati circa l'1,2 % del totale. Sebbene l'incidenza percentuale sia bassa, è necessario valutare che il passaggio da un sistema avente come generatore di calore una caldaia a gas di tipo tradizionale a una caldaia a condensazione, comporta un aumento medio percentuale di efficienza energetica di circa il 10% sul rendimento portando comunque una cospicua diminuzione delle emissioni in ambiente.

Sebbene in molti casi sia complesso l'iter procedurale ed autorizzativo per rientrare nei finanziamenti regionali o nazionali, l'impegno di CASALP nell'attuare il suo programma di interventi di manutenzione straordinaria è costante e permette nei vari cantieri il miglioramento del comfort abitativo degli alloggi che si ripercuote a cascata sull'ambiente dato che tutti i lavori di manutenzione straordinaria sono eseguiti nel rispetto delle normative vigenti che nel corso

degli anni alzano il target obiettivo per intervenire sugli edifici in modo da avere una sempre maggiore riduzione delle emissioni inquinanti.

In particolar modo l'impegno di CASALP sugli interventi di manutenzione straordinaria è costante e permette di poter affermare che molti degli obiettivi sottoscritti dalla Società con il Comune di Livorno all'interno del PAES per il biennio 2019/2020 sono stati raggiunti, come riportato nei due paragrafi precedenti.

LE NUOVE COSTRUZIONI

Come abbiamo avuto modo di introdurre nella nota metodologica, questo documento include anche la dimensione ambientale e in particolare la capacità di CASALP di realizzare interventi efficienti dal punto di vista ambientale e di migliorare il patrimonio esistente, rispondendo anche a un orientamento normativo rivolto alla mitigazione degli effetti del cambiamento climatico e a un impegno sottoscritto con la comunità locale attraverso la partecipazione alla stesura e la sottoscrizione del PAES.

Le nuove costruzioni rispondono appieno a questi criteri perché contengono elementi costruttivi di per sé rivolti all'efficienza energetica e alla riduzione del rischio sismico.

L'attività costruttiva consiste principalmente in interventi di nuova costruzione su aree libere edificabili (principalmente in aree PEEP), di ristrutturazione urbanistica nell'ambito di Piani di Recupero (demolizione e ricostruzione) e di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, consentendo anche di non utilizzare nuovo suolo. Il finanziamento di questi interventi è prevalentemente di provenienza Regionale, ma sono stati anche attuati interventi nell'ambito di Programmi Complessi che hanno ricevuto finanziamenti statali (come i cosiddetti Contratti di Quartiere).

Tale attività non è purtroppo supportata da una continuità di flussi finanziari tale da

poter consentire l'immissione al patrimonio ERP di un numero di alloggi sufficiente a far fronte alle necessità delle graduatorie. A ciò si è aggiunta, negli ultimi anni, la crisi del settore edilizio e degli appalti pubblici, diffusa su tutto il territorio nazionale, che ha comportato gravi ritardi nel completamento delle opere pubbliche, riducendo ulteriormente la disponibilità di nuovi immobili.

Interventi realizzati nel biennio

Nel corso del biennio in esame non sono stati ultimati edifici di Nuova Costruzione. Nel corso del biennio precedente (2017/2018) sono invece stati completati interventi che hanno consentito di immettere nel patrimonio ERP del LODE Livornese complessivamente 132 alloggi, per un investimento complessivo di circa 19 milioni di euro.

Edifici	Finanziamenti	Euro
16 alloggi Cecina, loc. S. Pietro in Palazzi	L. 560/93	€ 2.136.898,21
7 alloggi Cecina, loc. La Magona	MISURA B	€ 900.122,00
9 alloggi Cecina, PEEP scheda C12	DPCM 2009	€ 1.500.000,00
40 alloggi Livorno, loc. Corea	CDQ II	€ 5.073.712,00
60 alloggi Livorno, loc. Shangay	L. 560/93 CDQ II	€ 8.500.000,00 € 705.199,00



N.C. 9 alloggi Cecina, PEEP scheda C12

Nell'ottica dell'ecosostenibilità ambientale, si riporta una tabella con l'indicazione delle classi energetiche degli immobili progettati

e costruiti direttamente da CASALP e le caratteristiche impiantistiche:

Edifici	Classi energetiche degli immobili	Caratteristiche impiantistiche
16 alloggi Cecina, loc. S. Pietro in Palazzi	B e A1	Impianto centralizzato a servizio dell'edificio costituito da caldaie a condensazione per riscaldamento ambienti con radiatori e produzione di acqua calda sanitaria. Sono presenti pannelli solari termici in copertura di edificio a supporto della produzione di acqua calda sanitaria e pannelli fotovoltaici per la copertura delle esigenze elettriche del condominio.
7 alloggi Cecina, loc. La Magona	A2	Impianti autonomi dotati di caldaie a condensazione e corpi scaldanti a radiatori.
9 alloggi Cecina, PEEP scheda C12	A4	Impianti autonomi in pompa di calore per riscaldamento a pavimento e produzione di acqua calda sanitaria supportati da pannelli solari termici e fotovoltaici in copertura di edificio
60 alloggi Livorno, loc. Shangay	A1 e A2	N. 2 impianti centralizzati a servizio ognuno di n. 3 numeri civici, costituiti da caldaie a condensazione per riscaldamento ambienti a pavimento e produzione di acqua calda sanitaria. Sono presenti pannelli solari termici in copertura di edificio a supporto di produzione sia di riscaldamento che di acqua calda sanitaria.



N.C. 16 alloggi Cecina, Località S. Pietro in Palazzi

E' possibile infatti riscontrare che già nel biennio precedente (2017/2018) le caratteristiche impiantistiche degli immobili costruiti e consegnati sono orientate verso fonti energetiche più pulite, andando a sfruttare l'energia solare per la copertura dei fabbisogni dell'edificio di acqua calda sanitaria ed in alcuni casi anche per il riscaldamento.

Intervento in corso di realizzazione nel biennio

Nel corso del 2019 si è svolta la procedura di gara per l'appalto dei lavori dell'intervento di recupero in Livorno, ex Caserma La Marmora, per la realizzazione di n. 10 unità in cohousing e n. 4 residenze temporanee. In data 21/02/2020 è stato stipulato il contratto di appalto con l'impresa appaltatrice. I lavori sono iniziati in data 19/05/2020 e sono così finanziati:

Edifici	Finanziamenti	Euro
10 unità in co-housing	Misura E	€ 1.265.000,00
4 residenze temporanee	Misura E	€ 497.915,00

Nuove costruzioni a maggior contenuto green in programma

CASALP ha in programma la realizzazione di n. 5 complessi di nuova edificazione sul Comune di Livorno e su altri comuni della provincia e tutte le nuove costruzioni saranno costruzioni "verdi". Gli edifici rientreranno

infatti nei parametri di legge in vigore dal 01/01/2021 per tutti gli edifici di civile abitazione e dovranno rispettare anche i dettami imposti dall'allegato 3 del D.Lgs. 28/2011 per lo sfruttamento delle energie rinnovabili. Ciò comporta che gli impianti meccanici a servizio dell'edificio per la produzione di energia termica devono essere progettati per la copertura del 50% dei consumi previsti per i servizi di acqua calda a uso sanitario per riscaldamento e raffrescamento dell'edificio (ove previsto) e dovrà anche essere previsto un impianto di produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile. Con riferimento agli edifici pubblici la norma sopra descritta prevede un incremento aggiuntivo del 10% per il soddisfacimento dei parametri.

Infine, sempre nell'ottica di una progettazione ecosostenibile, con l'uscita del Decreto 11 ottobre 2017, conosciuto come decreto CAM - "Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici", è necessario che nella progettazione e costruzione di un nuovo edificio si tenga conto di tutta una serie di parametri che incidono positivamente sulla sostenibilità e l'efficienza dell'edificio.

Come già detto, CASALP ha in fase di studio n. 5 progettazioni per ulteriori 241 alloggi, un investimento complessivo di circa 38 milioni di euro.

Tra questi interventi, nell'ottica dell'ecosostenibilità ambientale e nell'ottica del rag-

giungimento e rispetto degli obiettivi sottoscritti nel PAES con il Comune di Livorno, molti interventi di nuova costruzione che CASALP intende realizzare sul territorio livornese sono interventi definiti "senza consumo di suolo" in quanto derivano da demolizioni di edifici fatiscenti.

Demolizione e ricostruzione per la realizzazione di n. 54 alloggi in Livorno loc. Shangai

I lavori di demolizione sono iniziati in data 13/07/2020 e si sono conclusi in data 19/11/2020, l'intervento di Nuova Costruzione è in corso di progettazione. L'intervento beneficia di due distinte linee di finanziamento:

Finanziamento Programma Straordinario Periferie	€ 6.984.435,03
Finanziamento Legge 560/93	€ 2.239.151,96

Demolizione e ricostruzione per la realizzazione di n. 16 alloggi in Livorno, loc. Corea

L'intervento di demolizione del complesso immobiliare fatiscente risale all'anno 2013, mentre è in corso di progettazione la costruzione del nuovo edificio:

Finanziamento Legge 560/93	€ 2.438.842,32
----------------------------	----------------

Demolizione e ricostruzione per la realizzazione di n. 60 alloggi in Livorno, Via G. Bruno 14/16/18

L'intervento di Nuova Costruzione è in corso di progettazione e beneficia di due distinte linee di finanziamento e in particolare:

Finanziamento L.R. 25/11	€ 8.500.000,00
Finanziamento L. 560/93	€ 1.465.648,13

Nel corso dell'anno 2014 è stato demolito l'edificio di Via G. Bruno, 14.

Nuova Costruzione di n. 33 alloggi in Collesalveti, loc. Vicarello

L'intervento di Nuova Costruzione è in corso di progettazione:

Finanziamento L. 560/93	€ 6.150.000,00
-------------------------	----------------

Nuova Costruzione di n. 78 alloggi in Livorno, zona ex Mercato Ortofrutticolo

L'intervento di Nuova Costruzione è in corso di progettazione:

Finanziamento L. 560/93	€ 9.937.314,00
-------------------------	----------------

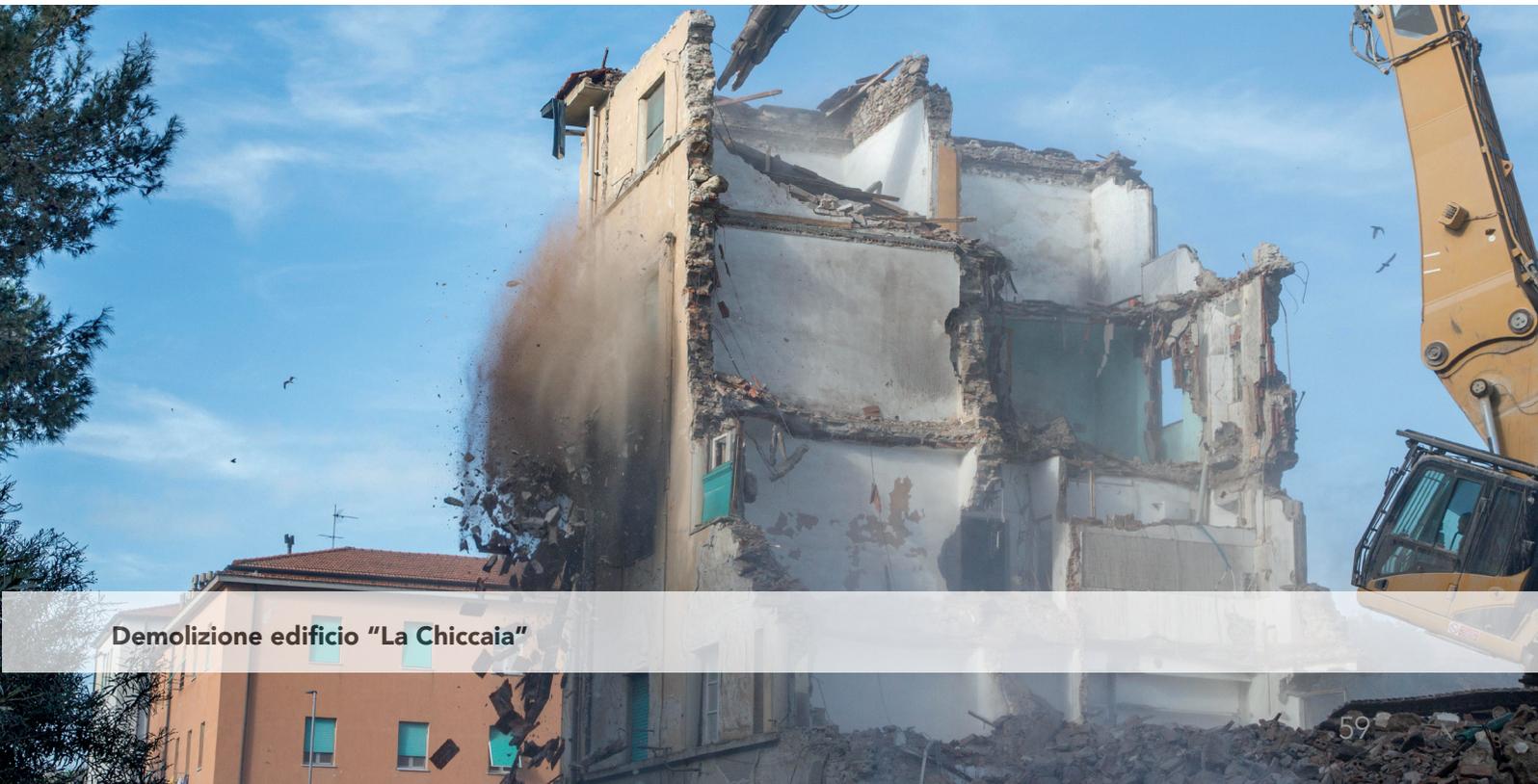
L'IMPEGNO SUL FRONTE DEI FONDI COMMERCIALI

Rispetto all'attività svolta nel precedente periodo, si è proseguito seguendo lo stesso orientamento, volto a rendere disponibile sul mercato il maggior numero di locali ad uso diverso da quello abitativo.

Nel periodo di riferimento la Società ha proposto 13 fondi nel 2019 e 7 nel 2020:

Anno 2019	Anno 2020
10 fondi a Livorno	7 fondi a Livorno
1 fondo a Piombino	
1 fondo a Rosignano M.mo	
1 fondo a Bibbona	

Come si evince dalla tabella, l'attività ha sicuramente subito un rallentamento nell'anno 2020, a causa della particolare situazione di emergenza nazionale Covid-19. La gestione dei fondi commerciali continua a meritare attenzione da parte della Società, per giungere ad un suo complessivo efficientamento, anche al fine di risolvere le molteplici criticità "tecniche" che frequentemente costituiscono cause ostative alla pubblicizzazione sul mercato dei fondi medesimi.



Demolizione edificio "La Chiccaia"

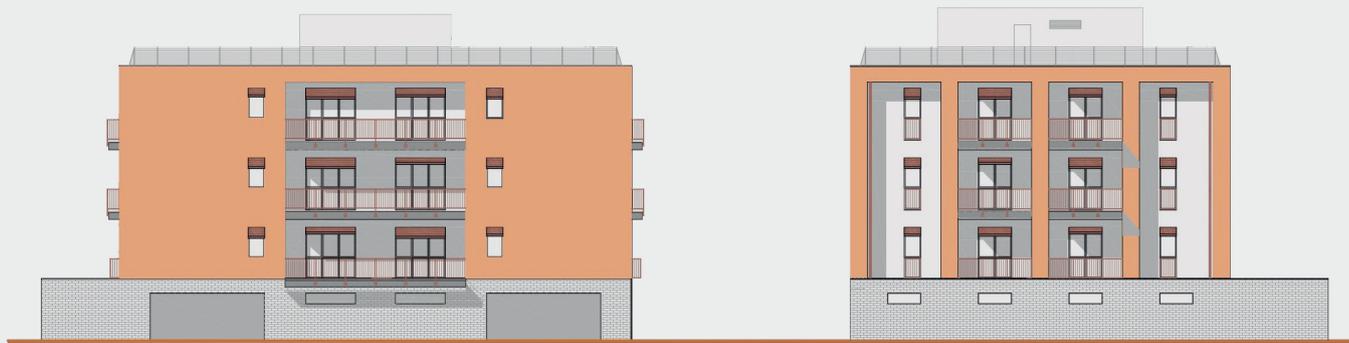




edificio A1

Prospetto fronte strada via Wan Bergher

edificio B1



Prospettive di progetto



**CASALP
GENERATORE
DI VALORE
CONDIVISO PER IL
TERRITORIO**

Le ricadute economiche di CASALP generano ricchezza sia per l'azienda che per il territorio. La distribuzione del valore aggiunto evidenzia un'azienda in grado di generare oltre 25 milioni di euro di valore economico. Gli oltre 28 milioni di euro investiti nel biennio e gli oltre 30 previsti nel prossimo, a cui si aggiungeranno gli oltre 60 milioni di interventi previsti dai Bonus 110%, sono la dimostrazione della capacità di CASALP di essere un motore di creazione di valore condiviso importante per il territorio, con oltre il 35% delle ditte iscritte all'anagrafica appartenenti alla provincia di Livorno.

LA DETERMINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

In questa parte del Bilancio di Sostenibilità vengono presentati i risultati dei Conti Economici dei bilanci d'esercizio 2019/2020.

Si tratta di dati riclassificati rispetto al bilancio civilistico, utili a evidenziare il processo di formazione del Valore Aggiunto, ovvero la differenza fra la ricchezza prodotta e i consumi sostenuti per la sua distribuzione ai vari portatori d'interessi: gli assegnatari-utenti, i Comuni Soci, la Provincia, i Finanziatori, la Regione, l'Amministrazione Finanziaria, il complesso delle Imprese e i Dipendenti.

Il prospetto evidenzia prima il totale di Valore Economico Generato dalla gestione ordinaria dell'azienda e poi la ripartizione in termini di Valore Economico distribuito e trattenuto.

La quota parte di Valore Economico Distri-

buito è ripartita tra i principali portatori di interesse: Fornitori, Dipendenti, Soci – Azionisti, Amministrazione Centrale, Collettività e Ambiente.

Il Valore Economico Trattenuto riguarda le rettifiche di valore, le imposte anticipate e differite, gli accantonamenti ai fondi e l'utile d'esercizio.

La struttura del Valore Aggiunto proposta fa riferimento a quella consigliata dal GBS (Gruppo di studio per il Bilancio Sociale in Italia) e viene proposto in due distinti prospetti:

- prospetto di determinazione del Valore Aggiunto Globale individuato mediante la contrapposizione di ricavi e costi intermedi;
- prospetto di distribuzione del Valore Aggiunto Globale nel quale si illustra come il valore così ottenuto è stato distribuito, quali interlocutori ne hanno beneficiato e in quale misura.

Nel processo di formazione del Valore Aggiunto sono stati utilizzati i seguenti dati:

- il fatturato sostenuto dall'azienda per la realizzazione dell'attività costruttiva (nuovi alloggi, ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie), realizzato rispetto a immobili non di proprietà la cui determinazione è desumibile dai movimenti degli appositi conti correnti bancari dedicati;
- l'incremento dei canoni da affitto ottenibile con l'applicazione dei criteri del canone oggettivo (valutato esclusivamente in base alle caratteristiche dell'alloggio) anche in relazione alle condizioni economico-sociali dei

nuclei familiari assegnatari, utile a quantificare la remunerazione all'utenza.

Con tale elaborazione è stato possibile valutare la ricchezza prodotta dall'azienda per la realizzazione dell'attività costruttiva inserita alla voce "variazioni dei lavori in corso".

Tutte le tipologie di intervento sono state realizzate da CASALP per conto dei Comuni Soci su immobili di loro proprietà.

I proventi derivanti dall'applicazione del canone oggettivo sono collocati, nel prospetto di determinazione del Valore Aggiunto, alla voce "ricavi delle vendite", comprendente: i canoni di locazione su alloggi di ERP "bollettati", i canoni relativi ai fondi commerciali di proprietà di CASALP, gli altri ricavi per corrispettivi tecnici, per amministrazione e manutenzione degli stabili e il riaddebito di spese sostenute dalla società ma a carico degli assegnatari.

Valore aggiunto globale	2020			2019		
	bilancio civilistico	dati sociali	bilancio sociale	bilancio civilistico	dati sociali	bilancio sociale
A) Valore della produzione						
1 Ricavi delle vendite	13.556.963	13.314.386	26.871.349	12.315.309	13.148.536	25.463.845
2 Variazione lavori in corso	0	3.121.939	3.121.939	0	1.382.943	1.382.943
5 Altri ricavi e proventi	990.887	0	990.887	985.710	0	985.710
Ricavi della produzione tipica	14.547.850	14.697.329	30.984.175	13.301.019	14.531.479	27.832.498
B) Costi intermendi della produzione						
6 Consumi di materie, cons. e merci	14.135		14.135	24.176		24.176
7 Costi per servizi	6.776.089	-5.277.376	1.498.713	6.420.280	-5.074.516	1.345.764
8 Costi per godimento di beni di terzi	275.968	0	275.968	321.772	0	321.772
12 Accantonamenti per rischi	1.679.038	0	1.679.038	1.832.028	0	1.832.028
14 Accantonamenti per fondi sociali ERP	905.763	0	905.763	288.609	0	288.609
14 Oneri diversi di gestione (al netto delle imposte)	1.134.093	-976.219	157.874	1.043.462	-854.124	189.338
	10.785.086	-6.253.595	4.531.491	9.930.327	-5.928.640	4.001.687
Valore aggiunto caratteristico lordo (A-B)	3.762.764	20.950.924	26.452.684	3.370.692	20.460.119	23.830.811
C) Componenti accessori e straordinari						
16 +/- saldo gestione finanziaria	78.585	0	78.585	210.042	0	210.042
Proventi finanziari	222.632	0		326.713	0	
Costi finanziari	144.047	0		116.671	0	
D) Rettifiche di valore di poste finanziarie		0			0	
Rivalutazioni		0			0	
Svalutazioni		0			0	
Valore aggiunto globale lordo	3.841.349	20.950.924	26.531.269	3.580.734	20.460.119	24.040.853
- Ammortamenti	-802.463	0	-802.463	-808.285	0	-808.285
Valore aggiunto globale netto	3.038.886	20.950.924	25.728.806	2.772.449	20.460.119	23.232.568

La distribuzione del valore aggiunto

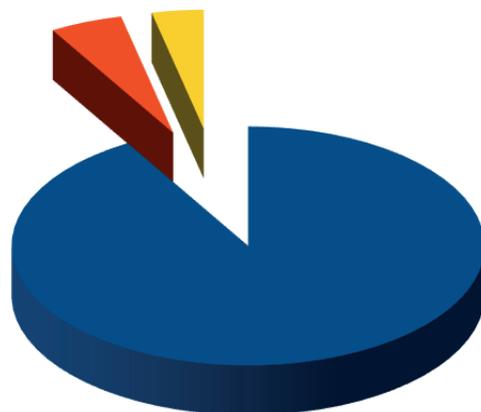
Come appare dalla tabella sulla distribuzione del Valore Aggiunto, il valore "spalmato" tra gli stakeholder interessati è stato caratterizzato, nel corso dell'ultimo biennio, da variazioni così evidenziabili:

Distribuzione Valore aggiunto globale	2020	%	2019	%
A) Remunerazione del personale (DIPENDENTI)	2.597.541	9,75%	2.473.585	10,16%
Personale non dipendente	0		0	
Personale dipendente:	0		0	
a) remunerazioni dirette	2.023.294		1.904.954	
b) remunerazioni indirette	574.247		568.631	
B) Remunerazione alle imprese (fornitori)	8.233.315	30,91%	6.200.406	25,48%
C) Remunerazione della Pubblica Amministrazione	3.054.910	11,47%	3.361.436	13,81%
imposte dirette	128.529		163.605	
imposte indirette	1.033.565		1.199.859	
canone concessorio	1.892.815		1.997.972	
D) Remunerazione del capitale di credito (FINANZIATORI)	222.632	0,84%	326.713	1,34%
oneri per capitali a breve termine	222.632		326.713	
E) Remunerazione del capitale di rischio (SOCIO)	0	0,00%	0	0,00%
Dividendi	0		0	
F) Remunerazione dell'Azienda	-782.864	-2,94%	-340.534	-1,40%
+/- variazioni riserve	19.599		467.751	
(ammortamenti)	-802.463		-808.285	
G) Liberalità esterne	0	0,00%	0	0,00%
	0		0	
H) Remunerazione indiretta all'utenza da canoni amministrati	13.314.386	49,98%	12.315.309	50,60%
	0		0	
Valore aggiunto globale netto	26.639.919	100,00%	24.336.914	100,00%

Stakeholder	2019	2020
Remunerazione al personale dipendente	€ 2.473.585	€ 2.597.541
Remunerazione della Pubblica Amministrazione	€ 3.361.436	€ 3.054.910
Remunerazione dell'utenza	€ 12.315.309	€ 13.314.386
Remunerazione alle imprese	€ 6.200.406	€ 8.233.315

Risulta che, in un arco temporale di breve durata, l'andamento delle singole remunerazioni, eccezion fatta per quella relativa alla Pubblica Amministrazione e al personale dipendente, registra un significativo trasferimento di valore aggiunto dalle imprese a favore dell'utenza, a conferma del grande im-

pegno profuso nelle attività di manutenzione e costruzione degli edifici. Il decremento registrato nella remunerazione alla Pubblica Amministrazione, oltre che alla fisiologica variazione delle imposte, è legato principalmente alla riduzione del canone concessorio corrisposto ai Comuni Soci.



- Ricavi delle vendite
- Variazione lavori in corso
- Altri ricavi e proventi

2019	
Ricavi delle vendite	25.463.845
Variazione lavori in corso	1.382.943
Altri ricavi e proventi	985.710



- Ricavi delle vendite
- Variazione lavori in corso
- Altri ricavi e proventi

2020	
Ricavi delle vendite	26.871.349
Variazione lavori in corso	3.121.939
Altri ricavi e proventi	990.887



- Consumi di materie, cons. e merci
- Costi per servizi
- Costi per godimento di beni di terzi
- Accantonamenti per rischi
- Accantonamenti per fondi sociali ERP
- Oneri diversi di gestione (al netto delle imposte)

2019	
Consumi di materie, cons. e merci	24.176
Costi per servizi	1.345.764
Costi per godimento di beni di terzi	321.772
Accantonamenti per rischi	1.832.028
Accantonamenti per fondi sociali ERP	288.609
Oneri diversi di gestione (al netto delle imposte)	189.338



- Consumi di materie, cons. e merci
- Costi per servizi
- Costi per godimento di beni di terzi
- Accantonamenti per rischi
- Accantonamenti per fondi sociali ERP
- Oneri diversi di gestione (al netto delle imposte)

2020	
Consumi di materie, cons. e merci	14.135
Costi per servizi	1.498.713
Costi per godimento di beni di terzi	275.968
Accantonamenti per rischi	1.679.038
Accantonamenti per fondi sociali ERP	905.763
Oneri diversi di gestione (al netto delle imposte)	157.874

	2020	2019
Valore della Produzione	30.984.175	27.832.498
Valore aggiunto globale netto	25.728.806	23.232.568
VP/VA	120,43%	119,80%

	2020	2019	Var 19/20
Valore della Produzione	30.984.175	27.832.498	11,32%
Costi intermedi	4.531.491	4.001.687	13,24%
VA caratteristico lordo	26.452.684	23.830.811	11,00%
VA globale lordo	26.531.269	24.040.853	10,36%
VA globale netto	25.728.806	23.232.568	10,74%

Variazione dei valori dal 2019 al 2020

CASALP E LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Il contributo che CASALP fornisce alla pubblica amministrazione in termini di ricchezza prodotta è piuttosto consistente. Tale contributo, con riferimento al Consuntivo 2019, è stato di € 3.361.436, pari al 13,89% del valore aggiunto.

Quasi un terzo di tali importi riguarda i trasferimenti erariali (tasse). A partire dall'anno 2015 la Società ha potuto portare interamente in deduzione il costo del personale ai fini dell'imposta Irap. Già dal 2017, è entrata in vigore la riduzione del 50% dell'aliquota IRES anche per le Società per azioni che gestiscono servizi ERP.

Non c'è dubbio che un'erosione del 45% dei canoni di locazione ERP, a favore dei trasferimenti per la Pubblica Amministrazione in genere (imposte e tasse, canone concessorio, fondi sociali per l'ERP, fondo rischi su crediti), rappresenti un problema rispetto all'obiettivo auspicato di una gestione davvero efficiente ed efficace.

Le altre voci più rilevanti di spesa che hanno inciso sul risultato operativo sono:

Voce	2019	2020
CANONE CONCESSORIO	€ 1.997.972	€ 1.895.815
ACCANTONAMENTO AI FONDI PER L'CASALP	€ 288.609	€ 905.763
IMPOSTA DI REGISTRO	€ 214.881	€ 335.011
IMU	€ 213.632	€ 201.964
IVA INDETRAIBILE	€ 350.909	€ 320.000
IMPOSTE DIRETTE (IRES E IRAP AL LORDO DELLE IMPOSTE DIFFERITE ED ANTICIPATE)	€ 309.102	€ 171.671

Anche per l'anno 2020 si conferma un'alta incidenza sui canoni di locazione CASALP dei trasferimenti a favore della Pubblica Amministrazione in genere.

CASALP E I FORNITORI

Per l'acquisto di beni e servizi strumentali alle proprie attività, CASALP si ispira ai principi di efficienza, economicità, neutralità e non discriminazione.

In quanto società controllata da enti pubblici, CASALP è soggetta alle seguenti prescrizioni normative:

-
- Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs 18 Aprile 2016, n.50);
 - Decreto Semplificazioni (Legge 11 Settembre 2020);
 - per gli obblighi di trasparenza D.Lgs 33/2013;
 - per la prevenzione della corruzione L.190/2012.

CASALP ha istituito un elenco dei fornitori di beni, servizi e lavori suddiviso in categorie (ritenute rilevanti e strategiche per l'attività aziendale) e in fasce di importo.

Modalità di approvvigionamento di lavori, servizi e forniture

Tutti gli approvvigionamenti sono effettuati mediante procedura di evidenza pubblica e secondo i principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità e pubblicità.

Per importi superiori alle soglie stabilite dal Codice dei Contratti Pubblici, CASALP procede mediante pubblicazione dei bandi con le modalità previste dalla normativa.

Tutti gli operatori economici interessati pre-

senti sul mercato ed in possesso dei requisiti richiesti possono partecipare alle procedure aperte indette.

Telematizzazione delle procedure di scelta del contraente

Come previsto dall'art. 40 del Codice dei Contratti Pubblici, dal 18/10/2018 le comunicazioni e gli scambi di informazioni nell'ambito delle procedure per l'individuazione dei fornitori svolte dalle Stazioni Appaltanti devono essere eseguiti utilizzando mezzi di comunicazione elettronici.

A tal fine CASALP ha aderito al Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana (START) per lo svolgimento delle gare in modalità telematica.

Pertanto, tutti gli operatori economici inseriti negli elenchi fornitori della Società, al fine di poter essere invitati a richieste di preventivo/procedure di gara, dovranno essere altresì iscritti al Sistema START suddetto. L'iscrizione può essere eseguita dal seguente link <https://start.toscana.it> – Registrazione indirizzario.

CASALP dispone dei seguenti elenchi fornitori, per l'inserimento nei quali è sempre possibile presentare la domanda di iscrizione:

- Fornitori di beni, servizi e lavori, così localizzati:

Localizzazione	Quantità	Percentuale di incidenza
FIRENZE	20	11,90%
GROSSETO	5	2,98%
LIVORNO	60	35,71%
LUCCA	8	4,76%
MILANO	4	2,38%
NAPOLI	8	4,76%
PISA	29	17,26%
ALTRE PROVINCE	34	20,24%
TOTALI	168	100,00%

- Professionisti tecnici (per affidamento di incarichi non superiori ad € 100.000), così localizzati:

Localizzazione	Quantità	Percentuale di incidenza
FIRENZE	15	7,28%
LIVORNO	131	63,59%
PISA	25	12,14%
ALTRE PROVINCE	35	16,99%
TOTALI	206	100,00%

- Professionisti legali (per affidamento di incarichi non superiori ad € 100.000), così localizzati:

Localizzazione	Quantità	Percentuale di incidenza
LIVORNO	28	59,57%
PISA	4	8,51%
ALTRE PROVINCE	15	31,91%
TOTALI	47	100,00%

Programmazione dei lavori, servizi e forniture

Al fine di una migliore ed efficace gestione dei lavori, servizi e forniture, oltre che in ottemperanza al vigente obbligo normati-

vo, CASALP ha redatto e adottato un Piano Triennale per Lavori (per approvvigionamenti di importo superiore a € 100.000) e un Piano Biennale per Servizi e Forniture (per approvvigionamenti di importo superiore a € 40.000), approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 31/01/2019 con Deliberazione n. 5 e successive modifiche. Tale piano è pubblicato sul sito istituzionale nella relativa sezione all'interno della Società Trasparente.

La programmazione dei lavori, dei servizi e delle forniture riveste fondamentale importanza per una efficace gestione degli approvvigionamenti. L'input alla programmazione proviene dai singoli Settori/Servizi della Società, ognuno per la parte di propria competenza.

Accordi Quadro

Nell'anno 2020 sono stati stipulati i seguenti accordi quadro:

- accordo quadro bando riscaldamento – durata 1 anno (inizio 2020);
- accordo quadro ripristino alloggi provincia di Livorno – durata 2 anni (inizio 2020);
- accordo quadro fornitura di materiale di cancelleria e materiale vario da ufficio – durata 3 anni (inizio servizio 01/01/2021);
- accordo quadro verifiche belliche – durata 2 anni (inizio 2020).

Sono sempre in corso gli accordi quadro relativi alla manutenzione ordinaria di natura edile, idraulica ed elettrica da effettuare su tutto il territorio provinciale.

L'utilizzo di tale strumento ha garantito il

principio dell'economicità e ha significativamente snellito le procedure per l'affidamento degli incarichi di importo inferiore a € 40.000 evitando una pluralità di affidamenti diretti. Gli accordi quadro si sono concretamente rivelati un prezioso strumento di agilità operativa.

Gestione, controllo e liquidazione della prestazione

Il controllo della prestazione eseguita è una fase fondamentale nella gestione del rapporto con i fornitori. CASALP già procede alla liquidazione del corrispettivo per la prestazione resa solo dopo aver accertato la corretta esecuzione dell'opera (decurtando eventualmente il compenso degli importi corrispondenti alle penali contrattuali, qualora si riscontrino inadempimenti alle obbligazioni assunte).

Per implementare e rendere maggiormente efficace il controllo della Società, sulle prestazioni rese dai fornitori, sono stati individuati, attuati e/o potenziati alcuni strumenti essenziali rispetto alla precedente situazione:

- elaborazione di materiale fotografico prima e dopo l'intervento;
- potenziamento delle visite ispettive di controllo a campione (programmate e non), per verificare sul campo l'effettivo operato del fornitore;
- condivisione con i fornitori delle criticità emerse, per intraprendere azioni correttive concordate e condivise;
- emissione di certificati di regolare esecuzione anche per servizi e forniture.

Ci siamo inoltre avvalsi del controllo posto in essere da parte dell'utente, mediante la sottoscrizione insieme alla ditta di apposito modulo con descrizione del tipo e della quantità dei lavori eseguiti.

Riflessioni sull'impatto della telematizzazione delle procedure

La telematizzazione delle procedure di scelta del contraente ha avuto un impatto molto positivo all'interno dell'azienda in termini di snellimento delle procedure, miglioramento delle tempistiche e considerevole riduzione della circolazione di documenti cartacei.

Il più elevato livello di trasparenza garantito dalle procedure telematiche, e al contempo la diminuzione delle possibilità di intervento arbitrario da parte degli operatori, hanno ridotto il potenziale configurarsi di ipotesi di commissione di errori o illeciti nello svolgimento delle procedure di evidenza pubblica.

Obiettivi strategici

Ampliamento degli elenchi fornitori

Uno degli obiettivi che CASALP si prefigge è ampliare la platea degli operatori economici inseriti nell'elenco fornitori di beni, servizi e lavori della Società, per colmare la carenza degli stessi in talune categorie rispetto all'effettivo fabbisogno della Società. Ciò consentirebbe una riduzione dei tempi di individuazione degli operatori economici e conseguente riduzione dei tempi per l'esecuzione dei lavori/svolgimento dei servizi.

Inoltre, con la progettazione del nuovo portale della Società (tuttora in corso), si auspica la conversione della gestione dell'elenco fornitori dalla modalità cartacea a quella telematica, con accreditamento degli operatori economici dal sito web aziendale.



N.C. 60 alloggi Livorno, Località Shangay



CASALP E LE RISORSE UMANE

Per svolgere un'attività di questa natura serve una struttura aziendale in grado di rispondere prontamente a diverse esigenze. La dimensione di CASALP è confacente agli impegni di gestione di un patrimonio edilizio importante e di relazioni complesse, i cui costi incidono relativamente sui costi di produzione. La presenza femminile e quella di diplomati e laureati è particolarmente significativa. Nel corso dell'ultimo biennio le ore di formazione pro capite sono state 56, a dimostrazione di una struttura adeguata agli impegni e alle sfide dell'edilizia residenziale pubblica di un territorio importante come Livorno.

LA STRUTTURA DEL PERSONALE

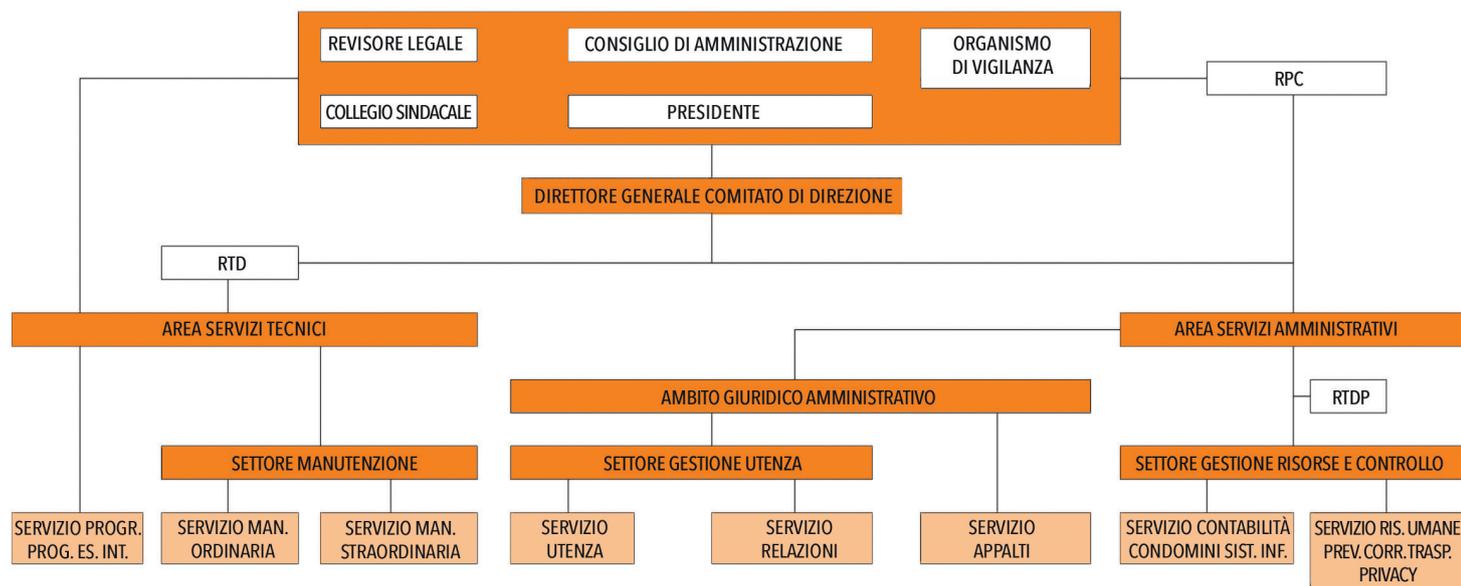
Il personale di Casa Livorno e Provincia S.p.A. al 31/12/2020 è composto da n. 51 dipendenti ed è organizzato secondo il seguente modello organizzativo:

L'attuale modello organizzativo si articola su due aree, una tecnica e una amministrativa, all'interno delle quali si collocano un ambito, tre settori e otto servizi.

La funzionalità del modello richiede la presenza di livelli di responsabilità idonei a gestire e coordinare i vari servizi, settori o aree.

Le figure apicali attualmente in servizio sono due dirigenti e tre quadri, sufficienti ad esercitare tutte le funzioni di coordinamento e di assunzione di responsabilità previste dalla struttura organizzativa.

È prevista un'attività di coordinamento della struttura che sulla base degli indirizzi della Presidenza sia attuata, o dal Direttore Generale, o in sua assenza dal Comitato di Direzione costituito, in quella ordinaria dagli stessi e dai responsabili dei diversi Servizi e nella sua versione ristretta dalle figure a capo delle Aree.



L'attuale assetto organizzativo

L'attuale assetto organizzativo delle risorse umane è stato deliberato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 13/12/2019. Tale nuovo assetto è il risultato di una riorganizzazione della macrostruttura, resasi necessaria a seguito del collocamento in aspettativa senza assegni di un quadro amministrativo cui era stato attribuito il coordinamento del Settore Sistemi Informativi e Transizione al Digitale cui facevano capo anche il Servizio Sistemi Informativi e Appalti e il Servizio Supporto Prevenzione Corruzione Trasparenza Privacy.

È stato quindi istituito l'Ambito Giuridico Amministrativo a cui è stata attribuita, oltre al Settore Gestione Utenza, la responsabilità del Servizio Appalti.

La responsabilità dei Servizi Sistemi Informativi e Supporto Prevenzione Corruzione Trasparenza e Privacy è stata trasferita al Settore Gestione Risorse e Controllo. La gestione condominiale è stata trasferita dal Servizio Utenza al nuovo Servizio Contabilità Condomini Sistemi Informativi.

Anno	Costi per il personale	Costi Produzione (Escl. Amm. To e acc.Ti)	%
2011	2.949.101	11.771.740	25,05
2012	2.616.763	11.289.341	23,18
2013	2.449.969	10.409.129	23,54
2014	2.432.434	9.921.675	24,52
2015	2.260.577	9.938.333	22,75
2016	2.291.903	10.985.953	20,86
2017	2.408.385	10.638.701	22,64
2018	2.379.111	11.785.998	20,19
2019	2.473.585	10.571.884	23,40
2020	2.597.541	11.703.589	22,19

L'ANNO DELLA PANDEMIA: UN NUOVO MODELLO DI LAVORO

Dal mese di marzo 2020, a causa dell'emergenza nazionale legata all'epidemia da Covid-19, è stato per la prima volta introdotto in azienda il lavoro agile (c.d. smart working) e si è inoltre agevolato, laddove possibile, il ricorso a ferie, permessi e congedi parentali. Particolare attenzione è stata posta nei confronti degli impiegati cosiddetti "fragili", per i quali il lavoro agile è divenuto la principale modalità di svolgimento della prestazione lavorativa.

Nel corso del 2020, sono state prestate in modalità agile un totale di 14.584 ore di lavoro. Su una popolazione aziendale con mansioni compatibili con il lavoro pari a 51 unità, il ricorso al lavoro agile è stato pari al 74,51%, consentendo in questo modo il mantenimento della presenza del personale in azienda e gli spazi necessari a mantenere il distanziamento sociale.

Ore di smart working	Personale coinvolto	% di S.W. su mansioni compatibili
14.584	38	74,51%

La Società ha adottato e costantemente aggiornato un Protocollo Aziendale anti-contagio contenente le misure organizzative atte al contrasto e contenimento della diffusione del COVID-19, tra cui: misurazione della temperatura prima dell'accesso agli uffici, sanificazione dei locali aziendali, installazione di dispenser contenenti gel disinfettante per l'igienizzazione delle mani, fornitura di mascherine chirurgiche/FPP2 ai dipendenti, effettuazione di screening periodici tramite test sierologici e tamponi antigenici/molecolari, regolamentazione del ricevimento del pubblico.

Salute e sicurezza

In Italia la salute e la sicurezza sul lavoro sono regolamentate dal Decreto Legislativo n. 81 del 9 aprile 2008, anche noto come Testo unico in materia di salute e sicurezza sul

lavoro, entrato in vigore il 15 maggio 2008, e dalle relative disposizioni correttive, ovvero dal Decreto Legislativo 3 agosto 2009 n. 106 e da successivi ulteriori decreti.

Soggetto preposto agli adempimenti vigenti previsti in materia formazione sulla sicurezza è l'Ufficio Risorse Umane Prevenzione Corruzione Trasparenza Privacy che si occupa dell'attuazione della formazione prevista per i dirigenti, RSPP e per i lavoratori al momento dell'assunzione. Nel biennio 2019-2020 non vi sono stati infortuni e non è pertanto possibile desumere gli indici infortunistici.

	2019	2020
INFORTUNI	0	0

In CASALP sono presenti tre sigle sindacali a cui sono iscritti 34 lavoratori nel 2019 e 32 nel 2020 che rappresentano circa il 65% della forza lavoro.

Iscritti al sindacato in azienda	2019	2020
Numero dipendenti iscritti alle rappresentanze sindacali	34	32

Turn over

Il periodo 2011-2018 è stato caratterizzato da una forte riduzione di personale a seguito dei limiti al turn over che si sono estesi anche a tutte le società partecipate.

Nel periodo in questione sono cessati dal servizio complessivamente 11 dipendenti a fronte di 6 assunzioni a tempo indeterminato effettuate, di cui 4 con rapporto di lavoro part-time al 50%.

A seguito dell'approvazione da parte del LODE dell'Atto di Indirizzo in materia di Piano Occupazionale avvenuta nel febbraio 2018 e di quelli successivi, CASALP ha potuto riprendere con le politiche del personale e ha proceduto all'assunzione di 6 dipendenti a tempo indeterminato. Entro la fine del 2021 procederà all'assunzione di ulteriori 3 unità.

Quindi, considerando anche le cessazioni del biennio 2019/2020, il dato del turn over del personale dipendente registra dunque numericamente un saldo negativo assoluto di due unità (considerando però che quattro assunzioni sono part-time al 50%, in realtà il saldo negativo corrisponde a quattro unità).

PERSONALE CESSATO	14
PERSONALE ASSUNTO	12

Dal punto di vista economico, il dato ha comportato complessivamente una minore spesa derivante dal turn over pari a 400.482 euro.

L'ORGANIZZAZIONE DEL LAVORO

L'organizzazione del lavoro è orientata a valorizzare la responsabilità, la professionalità, il merito, la partecipazione e la collabora-

zione del personale per il raggiungimento della missione istituzionale e degli obiettivi programmati.

L'azienda si dota di sistemi di controllo interno e di valutazione dei risultati, anche per assicurare l'efficacia degli istituti di incentivazione del Personale.

L'incentivo viene erogato sulla base dei risultati ottenuti nella realizzazione dei progetti di efficienza e di efficacia (fattore produttività) nonché dell'andamento generale dell'impresa (fattore redditività).

La somma erogabile sulla base del fattore produttività viene ripartita in parte sulla base della valutazione complessiva dell'apporto individuale del dipendente all'attività ordinaria aziendale ed in parte sulla base di obiettivi operativi predisposti dall'Azienda in conseguenza degli obiettivi strategici contenuti nel Piano d'Impresa. A tali obiettivi, sulla base della loro complessità e priorità, sono assegnate risorse umane e somme incentivanti, determinate anche in relazione al numero dei partecipanti, e sono raccolti in uno specifico piano, denominato Piano degli Obiettivi, che viene approvato entro il 28 febbraio dell'anno, contestualmente all'approvazione del Budget. Il Piano viene elaborato dall'Azienda ed è oggetto di confronto con le OO.SS..

Gli obiettivi possono riguardare aumenti di efficacia dell'operatività dell'azienda, miglioramento della qualità del servizio rivolto all'utente o introduzione di nuove attività. Possono avere carattere intersettoriale, pro-

muovendo la formazione di gruppi di lavoro formati da personale appartenente a settori ed area diverse tra loro, favorendo la interdisciplina e lo scambio tra i lavoratori. Per ogni obiettivo viene individuato il responsabile.

Nel biennio di riferimento la ripartizione per livello del personale dipendente è raffigurata nella seguente tabella:

	F	M	Totale al 31/12/2019	F	M	Totale al 31/12/2020
Dirigenti	0	2	2	0	2	2
Quadri	1	2	3	1	2	3
Area A	9	8	17	8	9	17
Area B	17	12	29	17	12	29
Totale	27	24	51	26	25	51

Il personale dipendente è composto principalmente da diplomati (65% dei dipendenti totali) e da laureati (29%) e rientra prevalentemente nella fascia di età compresa tra i 40 e i 49 anni.

La presenza femminile è particolarmente significativa e supera, seppur di poco, il 50% del totale, anche se mediamente gli uomini hanno un inquadramento contrattuale superiore, che determina un rapporto retributivo leggermente favorevole nei loro confronti, pur rimanendo al di sotto del gender gap nazionale.

LA FORMAZIONE DEL PERSONALE

L'Azienda favorisce percorsi di sviluppo professionale, mobilità nelle mansioni e negli

incarichi, flessibilità nell'organizzazione degli uffici per la valorizzazione delle capacità e delle competenze del personale.

L'Azienda attua un piano della formazione del personale, nel quale viene posta particolare attenzione alla formazione obbligatoria dei settori e al costante aggiornamento rispetto alle modifiche legislative e normative.

Ore di formazione

		2019	2020
n. ore di formazione	n.	1495	1374
di cui sicurezza	n.	620	356
di cui formazione continua	n.	875	1.018
% lavoratori formati sul totale	%	88	100

Le prospettive

Entro la fine del 2021 la Società prevede di assumere:

- due risorse di livello B3 di profilo contabile, da destinare rispettivamente al Servizio Relazioni al fine di ampliare le capacità operative dell'URP e al Servizio Contabilità, Condomini, Sistemi Informativi a seguito della richiesta di trasformazione del rapporto di lavoro da tempo pieno a tempo parziale di una dipendente;
- una risorsa di livello B3 di profilo tecnico, da dedicare alle attività legate al progetto per l'efficientamento energetico e per la riqualificazione del patrimonio, e per migliorare l'efficienza degli uffici tecnici.

CONSUMI ENERGETICI DELLA SEDE OPERATIVA

Per completare il quadro dei nuovi indicatori di natura ambientale, abbiamo previsto di rendicontare i consumi e gli impatti relativi

alla sede aziendale. I consumi energetici di CASALP sono legati per la quasi totalità alla sede operativa di Livorno, sita in Viale Ippolito Nievo 57/61 e a un piccolo parco auto utilizzato per l'attività di sopralluoghi e monitoraggio del parco edilizio che abbiamo deciso di rendicontare nel capitolo relativo alle risorse umane.

Nell'ottica di un sempre maggior risparmio energetico, da non molto CASALP ha deciso di analizzare i consumi energetici degli anni passati per monitorare nei vari ambiti eventuali azioni da intraprendere per migliorare l'efficienza energetica. Dove possibile, si evidenziano i consumi energetici della sede nel biennio.

Ovviamente tutti i consumi del patrimonio gestito non sono conteggiati perché in carico ai condomini.

Energia elettrica

L'energia elettrica viene conteggiata attraverso un contatore che monitora i consumi energetici della sede per i servizi di illuminazione, alimentazione pc, stampanti, server, centralini, telefoni e impianto di climatizzazione.



Si riportano i consumi di energia elettrica desumibili dalle bollette Enel, suddivise per anno:

Energia elettrica (in KWh)	2018	2019	2020
Consumo totale di energia elettrica all'interno della Società	81.490	84.406	73.745

Gas metano

La sede è riscaldata mediante un sistema di riscaldamento tradizionale con caldaia alimentata a gas metano e radiatori interni. Dall'analisi di alcune bollette ENI GAS e LUCE emerge che il consumo di gas metano nel corso degli anni è in aumento, a causa probabilmente di un degrado progressivo del generatore di calore e di una stagione invernale più rigida.



Gas metano (Sm ³)	2018	2019	2020
Consumo totale di gas metano all'interno della Società	10.287 Sm ³	10.575 Sm ³	15.863 Sm ³

Parco macchine

Il piccolo parco macchine di CASALP utilizzato per tutti i rilievi e sopralluoghi da eseguire a cura dei tecnici presso il patrimonio edilizio in gestione su tutto il territorio di Livorno e provincia, isole comprese, è costituito da n. 5 auto marca Fiat modello Panda alimentate a gasolio (consumo medio in regime misto 3,8 l/100 km) e n. 1 auto con alimentazione totalmente elettrica marca Nissan modello LEAF (consumo medio in regime misto 12,4 kWh/100 km). Mensilmente avviene il monitoraggio chilometrico del parco auto. Le auto non sono di proprietà, ma in gestione di CASALP tramite contratto di affitto.

I consumi del parco auto sono così riassumibili:

Parco macchine alimentate a gasolio

Gasolio combustibile (in l)	2019	2020
Da automezzi	1.768	1.864

Auto elettrica

Energia elettrica (in kWh)	2019	2020
Da automezzi	260	281



Utilizzo risorsa idrica



I consumi idrici dell'azienda sono legati unicamente a utilizzi di tipo civile/domestico, trattandosi di una sede con attività di ufficio il dato complessivo, seppur in aumento, è significativamente inferiore a quello di un'utenza domestica.

Acqua (m ³)	2019	2020
Letture contatore acqua	187	222

Smaltimento carta e toner

Al momento non esiste un servizio di monitoraggio dei quantitativi di carta e toner che vengono smaltiti dall'azienda.

È attivo comunque il servizio di corretto smaltimento toner esausti svolto dall'azienda cui è affidato il servizio di manutenzione del parco stampanti. La carta è smaltita

mediante raccolta differenziata al pari della plastica prodotta in azienda, tramite cestini dislocati ai vari piani della struttura.

Dall'analisi del sistema di stampa aziendale, costituito da n. 4 stampanti laser policromatiche, si può evincere il numero di copie annue effettuato:

Numero copie stampanti	2019	2020
Pagine stampate in B/N	4.395	3.077
Pagine stampate colori	2.467	1.973
Pagine stampate totali	6.862	5.050

Dall'analisi delle copie stampate si evince una diminuzione di stampe effettuate nell'anno 2020 dovuta in parte a una sempre maggiore dematerializzazione della carta stampata e in parte a un periodo di smart working dell'azienda dovuto alla pandemia di Covid-19.

Nel 2019 CASALP ha comunque intrapreso sul parco stampanti centralizzato una svolta green andando a sostituirlo con n. 4 unità laser e attribuendo un codice di accesso a ogni impiegato.

I toner utilizzati risultano essere pari a 39 per l'anno 2020. Stimando che ognuno pesa 1 kg, si desume che sono stati gestiti 39 kg di toner dal fornitore qualificato nella gestione delle stampanti che tratta i toner scarichi come rifiuti pericolosi.

SISTEMI INFORMATIVI E DIGITALIZZAZIONE

I sistemi informativi CASALP si valgono di n. 6 server fisici e n. 5 virtual machines ospitate al Data Center Tuscany Internet eXchange (TIX), nonché di 63 workstation e 44 notebook.

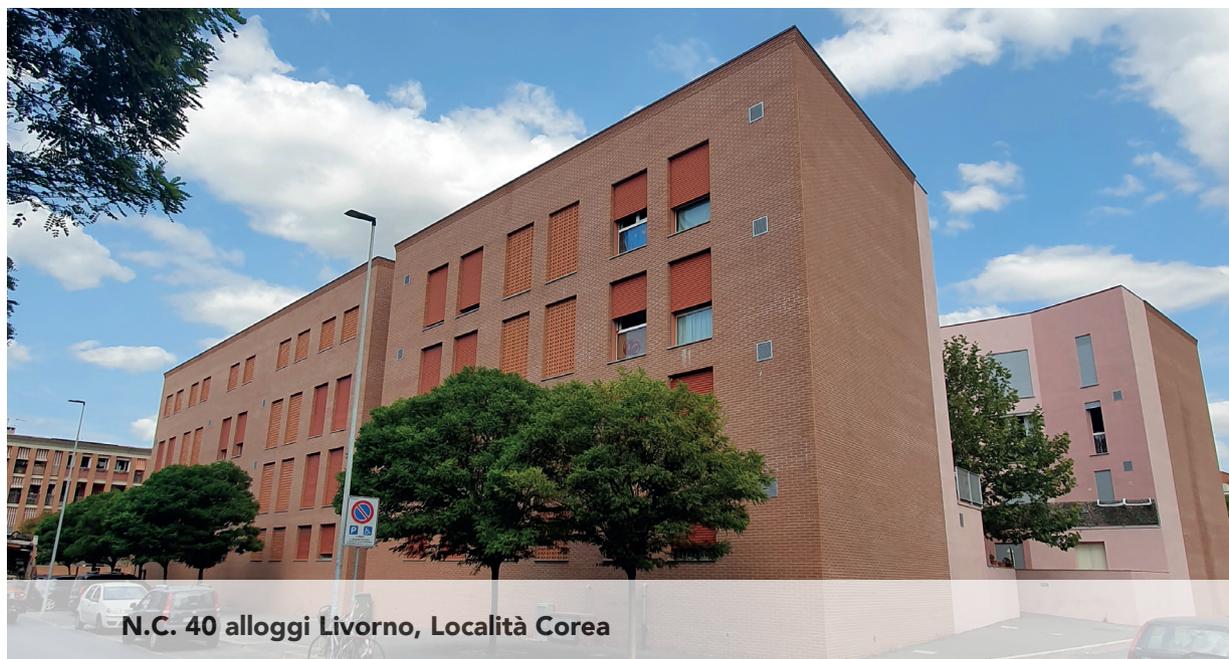
Questi sistemi operano sia localmente che in VPN dall'esterno, i documenti e le banche dati sono ospitati sui file server di cui si effettuano periodici backup su n. 3 NAS adeguatamente dimensionate.

Inoltre CASALP ha dato corso alle norme varate in conseguenza della pandemia con l'acquisto di notebook e l'implementazione

di collegamenti VPN per lo smart working.

Questa nuova configurazione di lavoro ha consentito di diminuire l'impronta ambientale delle attività di CASALP anche alla luce dei ridotti consumi e dei mancati spostamenti dei dipendenti.

Per il futuro CASALP ha impostato una ipotesi di migrazione di workstation e server ad una infrastruttura completamente virtuale che avrebbe il pregio sia di consentire l'adozione di un Disaster Recovery salvaguardando la Business Continuity, sia di abbassare ulteriormente l'impatto delle attività aziendali sull'ambiente.



A stylized, light gray illustration of a house with a gabled roof, several rectangular windows, and an arched doorway. The house is centered in the background, with a slightly blurred effect. The text 'OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO' is overlaid on the house in a bold, dark gray font.

OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO

Il Bilancio di Sostenibilità di CASALP, attraverso circa 50 indicatori sia relativi ai dati del servizio svolto che di natura sociale, ambientale ed economica, conferma la capacità di gestire, mantenere e far crescere il patrimonio edilizio, attività che vanno di pari passo con la spiccata propensione sociale dei servizi offerti da CASALP. Di seguito sono raccontati i principali obiettivi futuri.

Obiettivi di natura sociale

Nell'ottica del cambiamento della visione delle Aziende Casa, che dall'attività di mera costruzione delle case è mutata focalizzandosi sempre più sulla gestione del servizio all'utenza e sulla creazione di valore a beneficio di quest'ultimo e della collettività, si mira ad introdurre strumenti innovativi e a potenziare buone pratiche già esistenti (che purtroppo hanno subito un brusco rallentamento a causa della pandemia 2020) quali:

- progetti di mediazione sociale (con il coinvolgimento delle associazioni operanti sul territorio e di gruppi spontanei di utenti);
- accompagnamento all'abitare per favorire la responsabilità nella conduzione dell'alloggio, il rispetto delle regole e la pacifica convivenza già nel momento dell'ingresso dell'utente nell'ERP. L'accompagnamento all'abitare dovrebbe inoltre sfociare nella co-gestione del bene comune da parte di gruppi volontari di utenti;
- customer satisfaction come strumento orientato alla soddisfazione dell'utente e al miglioramento della qualità del servizio reso;

- persistere nel rafforzamento dei rapporti tra le istituzioni interessate;
- sulla scia dell'esperienza in corso nel punto di ascolto nel quartiere di Shangai, continuare l'attuazione di progetti sul territorio, col fine ultimo di migliorare la qualità sociale dell'abitare.

Permane come ulteriore e fondamentale obiettivo al quale la Società intende mirare la propria futura attività, l'incremento delle risorse da destinare in via prioritaria alla valorizzazione del patrimonio. La modalità che potrebbe permettere ciò è la progressiva eliminazione del canone concessorio corrisposto ai Comuni, che consentirebbe un accantonamento delle rispettive somme in appositi fondi di bilancio, con notevoli e positivi risvolti sociali. Potrebbero essere finanziati gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio, attualmente a carico di fondi ministeriali, regionali e statali, e i Comuni avrebbero risorse aggiuntive per il mantenimento in buono stato di conservazione del proprio patrimonio, oltre che risorse per la valorizzazione del patrimonio medesimo, nell'ottica dello sviluppo dell'ERP.

Le economie derivanti dalla corresponsione del canone concessorio, potrebbero essere destinate anche alla copertura dei casi accertati di morosità sociale. Il contratto di servizio prevede infatti l'intervento sostitutivo dei Comuni nei casi accertati di morosità sociale. Si potrebbe così addivenire a una piena applicazione da parte di tutti i Comuni di tale intervento assistenziale a favore dei

soggetti che versano in condizioni di grave disagio sociale.

Nonostante l'impegno profuso in tale direzione, ad eccezione di una sua modesta riduzione, permane l'obbligo di corresponsione del canone concessorio. Alcuni Comuni, in particolare il Comune di Livorno, a partire dal 2020 hanno autorizzato la compensazione di alcune partite a favore di riconoscimenti di morosità sociale o finanziamento di particolari interventi di Manutenzione Straordinaria del patrimonio.

Un altro prioritario obiettivo della Società è proseguire nel contenimento della morosità colpevole, con la messa in campo di azioni adeguate rispetto all'utenza morosa.

Tra l'azienda e il Comune di Livorno è stato siglato un accordo operativo per la gestione dei procedimenti di decadenza dall'assegnazione degli alloggi ERP per morosità ultrasemestrale. Il progetto, partito come pilota con il Comune di Livorno, ed attualmente esteso anche ad altri Comuni della provincia, crea una sinergia e un coordinamento tra la Società e il Comune, al fine di fronteggiare in modo strutturato il fenomeno della morosità. Sta producendo i primi risultati in termini di dichiarazione delle decadenze, ma l'effetto più tangibile si avrà in futuro quando diventerà uno strumento di deterrenza per il corretto adempimento obbligatorio.

Si auspica che nel corso del 2021, con l'ausilio degli strumenti informatici a disposizione, tra i quali ad esempio l'accesso alle proce-

dure CASALP da parte dei Comuni e il nuovo programma di gestione della bollettazione e morosità, si possa accelerare l'attività amministrativa legata all'accordo operativo di gestione della morosità ultrasemestrale. Obiettivo è far aderire alla convenzione tutti i Comuni della provincia.

Obiettivi di efficientamento energetico e ambientale

Il Decreto Legge 34/2020 ha introdotto, a partire dall'anno 2020, un'aliquota maggiorata per interventi da eseguire sul patrimonio edilizio per progetti di efficientamento energetico e/o miglioramento sismico, che eleva al 110% molti interventi che la normativa negli anni precedenti beneficiava con aliquote minori (50%, 65%, 75% e 80%).

CASALP, al fine di migliorare l'efficienza energetica e intervenire su alcune situazioni critiche dal punto di vista sismico degli edifici in gestione, si è attivata sin da subito per cercare di sfruttare appieno il beneficio fiscale del 110% sugli edifici del patrimonio.

Ricordiamo che il superbonus 110% per il miglioramento dell'efficienza energetica parte dal concetto del miglioramento delle prestazioni termiche del fabbricato. Infatti si applica nel caso di edifici dotati di impianti termici al fine di migliorare le prestazioni energetiche del fabbricato in termini di miglioramento delle coibentazioni delle strutture disperdenti opache (muri e solai) e trasparenti (infissi) e degli impianti (sostituzione degli impianti esistenti con altri energetica-

mente meno inquinanti).

È nato un gruppo di lavoro interno alla Società in cui sono stati individuati n. 65 edifici gestiti come amministratori direttamente da CASALP da riqualificare a livello energetico e sismico per un totale di n. 1.434 unità immobiliari. L'attenzione nella scelta di questi edifici è stata puntata principalmente sugli edifici che al momento della selezione richiedevano un intervento di manutenzione straordinaria importante sulle facciate da eseguirsi nel breve periodo oppure interventi su edifici di grandi dimensioni.

Successivamente sono nate delle collaborazioni con n. 5 società esterne cui sono stati affidati gli edifici sopra menzionati, attribuendo a ogni società un lotto di edifici tra quelli sopra scelti e intraprendendo quindi un percorso di collaborazione del tipo partenariato pubblico-privato che prevede, entro la fine del 2023, l'intera riqualificazione del lotto selezionato.

Questa collaborazione porterà sicuramente per il patrimonio edilizio residenziale pubblico un notevole miglioramento in termini di efficienza energetica.

L'intervento maggiore che verrà privilegiato sarà l'isolamento termico delle strutture opache degli edifici. A livello societario, questi interventi porteranno un patrimonio edilizio efficientato con un investimento contenuto.

Questi interventi però si ripercuoteranno principalmente sull'utenza in quanto la coibentazione delle strutture murarie diminuirà

le dispersioni termiche andando a incidere favorevolmente sulla bolletta del gas.

Al momento sono in fase di elaborazione le valutazioni delle tipologie di interventi da eseguire.

Si stima comunque che una maggior coibentazione delle strutture opache degli edifici, unita in alcuni casi anche a efficientamenti impiantistici e installazione di caldaie a condensazione al posto di vecchie stufe a gas o caldaie meno performanti, incida positivamente sull'ambiente, portando una riduzione dei consumi e quindi delle emissioni nell'ambiente.

La ricaduta economica stimata è di circa 69 milioni di euro per le imprese e il tessuto economico, e tali interventi produrranno prudenzialmente una importante fonte di riduzione di emissioni inquinanti e un veicolo di risparmio, sicurezza ed efficienza per oltre il 17% delle famiglie di inquilini CASALP.

Alloggi	Minor consumo energetico	Minor produzione CO2
1.434	3.975 Kwh/anno	749 TCO2/Anno

In conclusione:

CIRCA IL 17 % DEL PATRIMONIO RISULTERÀ PIÙ EFFICIENTE DA UN PUNTO DI VISTA ENERGETICO E PIÙ SICURO DAL PUNTO DI VISTA SISMICO

SARANNO RISPARMIATI CIRCA 4000 KWH/ANNO SARANNO PRODOTTE IN MENO CIRCA 750 TCO2/ANNO



TABELLA DI CORRELAZIONE

Informazioni generali sull'azienda: GRI general disclosures	Indicatore	SUB-CATEGORIA	ASPETTO	ARGOMENTO DEL QUALE SI CHIEDE DI VALUTARE L'IMPORTANZA	Capitolo-pagina
	102-1			Nome dell'organizzazione	Copertina
	102-2			Attività, marchi, prodotti e servizi	Cap 2, Pag. 18
	102-3			Ubicazione sede aziendale	Cap 2, Pag. 18
	102-4			Paesi di operatività	Cap 2, Pag. 18
	102-5			Assetto proprietario e forma legale	Cap 2, Pag. 18
	102-6			Mercati serviti Core	Cap 2, Pag. 18
	102-7			Dimensione dell'organizzazione	Cap.3, pag 31; Cap. 4, pag 63; Cap. 5, Pag. 82
	102-8			Informazioni sui dipendenti e altri lavoratori	Cap. 5, Pag. 78-83
	102-9			Catena di fornitura	Cap. 4, Pag.71-73
	102-10			Cambiamenti dell'organizzazione e della catena di fornitura	Cap. 4, Pag.72
	102-11			Approccio prudenziale (Risk management)	N.A
	102-12			Iniziative esterne (carte, codici e principi in ambito Core economico, sociale e ambientale)	Cap. 2, Pag. 26
	102-13			Partecipazione ad associazioni di categoria	Cap. 2, Pag. 21
	102-14			Lettera agli Stakeholder	Pag. 7
	102-40			Stakeholder del Gruppo	Cap.3, Pag. 36

	102-41			Dipendenti coperti da accordi di contrattazione collettiva	Cap. 5, Pag. 78-83
	102-42			Identificazione e selezione degli stakeholder	Cap. 1, Pag. 11
	102-43			Approccio nel coinvolgimento degli stakeholder	Cap. 1, Pag. 11
	102-44			Temi chiave e criticità emersi dal coinvolgimento degli stakeholder	Cap. 1, Pag. 11
	102-46			Processo per la definizione dei contenuti del report e del perimetro	Cap. 1, Pag. 11
	102-47			Elenco dei temi materiali	Cap. 1, Pag. 12
	102-50			Periodo di rendicontazione	Copertina
	102-53			Contatti e indirizzi per informazioni sul Bilancio di sostenibilità	Cap. 1, Pag. 10
SOSTENIBILITA' ECONOMICA: La dimensione economica della sostenibilità riguarda in primo luogo le performance economiche dell'azienda, gli impatti sulle condizioni economiche degli stakeholder e sui sistemi economici a tutti i livelli (locale, nazionale e globale)	201	PERFORMANCE DELL'AZIENDA	PERFORMANCE ECONOMICA	Ricaduta della performance economica di CASALP nel contesto sociale in cui opera l'azienda (distribuzione del valore)	Cap. 3, Pag. 63
	202	INTEGRAZIONE DI CASALP NEL TERRITORIO IN CUI OPERA	MARKET PRESENCE	Politiche aziendali di integrazione dei propri dipendenti nella comunità locale rispetto al livello retributivo minimo ed alla capacità di assunzione nei territori locali in cui CASALP opera	N.A

	203		ASPETTI ECONOMICI INDIRETTI	Impatti economici degli investimenti effettuati da CASALP nella comunità locale	Cap.3, Pag. 30-58
	204		POLITICA DI APPROVVIGIONAMENTO E RELAZIONE ECONOMICA CON I FORNITORI	Valutazione degli impatti (potenziali e attuali) per le comunità locali degli investimenti effettuati	Cap. 4, Pag.71-73
SOSTENIBILITA' AMBIENTALE: La dimensione ambientale della sostenibilità riguarda gli impatti di CASALP sui sistemi naturali viventi e non, inclusi il suolo, l'aria, l'acqua e gli ecosistemi	301	CONSUMI	CONSERVAZIONE DELLE RISORSE MATERIALI-RIFIUTI	Attenzione ai consumi di materiali e sforzo per massimizzare efficienza ed economicità del loro uso	Cap. 5, Pag. 83
	302		ENERGIA	Consumo di energia (elettrica, termica) sia in termini di impatti ambientali, che in termini economici	Cap. 5, Pag. 83
	303		ACQUA	Consumo di acqua sia in termini di quantità, che in termini economici	Cap. 5, Pag. 83
		INVESTIMENTI	INVESTIMENTI IN CAMPO AMBIENTALE	Importanza degli investimenti in materia di protezione dell'ambiente	Cap. 4, Pag 51-58
SOSTENIBILITA' SOCIALE: La dimensione sociale della sostenibilità riguarda gli impatti che CASALP realizza nei confronti dei sistemi sociali in cui opera	401	PRATICHE DI LAVORO	OCCUPAZIONE	Politiche di CASALP volte a garantire adeguate condizioni di lavoro per i propri collaboratori	Cap.5, Pag,78
	402		RELAZIONI SINDACALI	Influenza che le relazioni industriali assumono nella definizione delle politiche aziendali	Cap.5, Pag.80

	403		SICUREZZA E SALUTE DIPENDENTI	Attenzione dell'azienda a garantire per i dipendenti un ambiente di lavoro sicuro e salubre, oltre gli obblighi normativi	Cap.5, Pag.80
	404		ADDESTRAMENTO E FORMAZIONE	Attività formative non solo per il corretto svolgimento dei compiti, ma anche per favorire percorsi di crescita nell'organizzazione di cui si fa parte e motivazione nello svolgimento del proprio lavoro	Cap.5, Pag.83
	405		DIVERSITA' E PARI OPPORTUNITA'	Distribuzione equilibrata dei dipendenti per genere, età, etnia, eventuali minoranze, nonché pari opportunità per queste categorie di persone	Cap.5, Pag.82
			RILEVANZA DELLE ATTIVITA' SOCIALI SVOLTE SUL TERRITORIO	CASALP ha svolto in questi anni una mole rilevante di attività di natura sociale	Cap.3, Pag.36-42

finito di stampare il 5 dicembre 2021



Scansiona il QR Code per scaricare
il documento digitale