

## CASA LIVORNO E PROVINCIA SPA

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

### Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2014

Signori Azionisti,

l'esercizio chiuso al 31/12/2014 riporta un risultato positivo pari a Euro 15.349.

Preme ricordare, che nel 2015, si è addivenuti al cambio della governance societaria, si ritiene quindi opportuno, riportare di seguito la relazione di fine mandato, presentata dall'Amministratore Unico Avv. Stefano Taddia, rimasto in carica sino al 12/02/2015.

"Scrivo prima di tutto per ringraziare tutti i Comuni soci e quindi i Sindaci, gli Amministratori ed i dipendenti che si sono succeduti in questi oltre quattro anni di lavoro, per avere sempre accompagnato e sostenuto la società che ho rappresentato negli sforzi tesi a garantire il servizio nonostante le difficoltà crescenti che hanno caratterizzato questo mandato.

In vista della nomina dei nuovi organi, ho cercato, insieme agli uffici, di fare il punto sulle questioni più significative tentando di evidenziare gli aspetti che consideriamo più delicati, nella speranza di consentire ai nuovi amministratori di affrontarli tempestivamente, eventualmente seguendo strade che in questo mandato abbiamo cominciato a percorrere.

Il mio mandato, iniziato come Presidente di un Consiglio di Amministrazione e proseguito come Amministratore Unico, si interrompe prima della sua naturale scadenza in coincidenza del rinnovo delle amministrazioni comunali.

La scelta – che sinceramente condivido, se avvenuta nella prospettiva di garantire alla società una governance nuova che possa camminare di pari passo con le rinnovate amministrazioni – rende però più delicata questa fase di passaggio. E', infatti, inevitabile che la modifica della originaria prospettiva temporale – cui si è aggiunto un periodo di attesa per la individuazione dei nuovi organi – comporti che il lavoro su alcuni temi sia stato impostato pensando ad un traguardo diverso e che, conseguentemente, vi siano cose ancora da fare per cercare di raggiungere mete ed obiettivi che ci eravamo dati.

Non credo comunque che questo rappresenterà un problema, considerato che i veri motori della società – cioè i dipendenti Casalp – non cambieranno e continueranno a fornire il loro prezioso e qualificato supporto mettendo a disposizione tutti gli elementi per valutare se seguire fino in fondo i percorsi avviati ed apprezzare le criticità più forti.

Le questioni complesse sono purtroppo tante ed in gran parte note, considerato anche il rilievo mediatico che la situazione dell'edilizia residenziale pubblica sta avendo in questo periodo. Credo si possa dire che rispetto alle situazioni drammatiche di alcune grandi città, la realtà della provincia di Livorno si presenti molto meno complessa, ma le problematiche legate alla scarsità di risorse, alla morosità, alla vetustà del patrimonio, alle occupazioni e agli abusi, sono purtroppo temi che caratterizzano anche questa società e che con la persistenza della crisi economica, necessitano più che mai di risposte concrete.

In merito a tutti questi temi il nuovo Consiglio troverà – oltre alla documentazione ordinaria – dei documenti di sintesi predisposti proprio nella prospettiva di semplificare la fase di avvio della nuova governance.

Fra i temi aperti ve ne sono però almeno due che vorrei affrontare direttamente con i soci, perché rappresentano davvero il nodo politico oltre che gestionale che ha caratterizzato e condizionato le scelte di questa amministrazione.

Mi riferisco al canone concessorio ed alla morosità, due temi sui quali si è molto lavorato in cerca di un approdo che non è stato raggiunto, ma verso il quale confidiamo di avere mosso almeno qualche passo.

Rispetto al canone concessorio, l'obiettivo dichiarato era quello di arrivare pacificamente alla sua eliminazione, almeno progressiva, ed è proprio muovendo in questa direzione che si è giunti alla decisione di sospenderne il pagamento; decisione della quale voglio finalmente dare conto in modo compiuto.

Rispetto alla morosità, consapevoli della natura strutturale del fenomeno aggravato dalla crisi economica, l'ambizione era più modesta: quella di una razionalizzazione nella gestione attraverso l'introduzione di strumenti che potessero quantomeno garantire una maggiore efficacia ed economicità.

\* \*

Come noto, Casalp in forza del contratto di servizio ormai scaduto ed in attesa di rinnovo, è obbligata a versare ai comuni soci un canone concessorio per la somma complessiva annua di circa 2.000.000,00 di euro, corrispondenti ad oltre il 20% dei canoni bollettati e superiore a quella che quest'anno la società ha potuto destinare alla manutenzione ordinaria.

E' bene premettere che trattandosi di una società in house e quindi di una sorta di ufficio distaccato dei comuni che - in forza della normativa regionale in materia - gestisce gli immobili di edilizia residenziale pubblica, il problema non avrebbe ragione di esistere se le risorse di cui la società può disporre fossero sufficienti o addirittura sovrabbondanti per l'adempimento degli obblighi istituzionali di gestione e mantenimento del patrimonio.

Purtroppo, la modestia dei proventi da canoni, la vetustà del patrimonio gestito, gli investimenti effettuati dalla società della edilizia sociale, le difficoltà di riscossione e il peso dei trasferimenti alla pubblica amministrazione ( che, tenendo del conto concessorio, impegnano il 50% delle risorse disponibili), rendono estremamente difficile fare fronte alle esigenze di gestione e manutenzione ordinaria che il contratto di servizio - peraltro scaduto - pone a carico del bilancio di Casalp.

La possibilità di arrivare alla progressiva eliminazione del canone concessorio è da tempo al centro del dibattito interno alla conferenza dei Sindaci, consapevole del peso che lo stesso esercita sulla gestione della società e consapevole altresì del fatto che Livorno è rimasto nella sostanza l'ultimo soggetto gestore toscano obbligato a versare ai Comuni una parte - peraltro cospicua, trattandosi di una quota vicina al venti per cento - dei canoni riscossi.

Anche in considerazione dell'approssimarsi della scadenza del contratto di servizio alla data del 31 marzo scorso, in più occasioni il LODE ha discusso della possibilità di giungere alla stipula di un nuovo contratto che non prevedesse alcun canone concessorio, nella prospettiva di garantire al soggetto gestore risorse più adeguate alle esigenze concrete, peraltro senza ripercussioni sul bilancio dei comuni stessi, tenuto conto dell'obbligo di reimpiego delle risorse nel medesimo settore.

Come noto, il dibattito per quanto riguarda il Comune di Livorno si è concretizzato in una delibera della Giunta Comunale che ha dettato una linea di indirizzo nel senso della progressiva eliminazione del canone, pur non assumendo una definitiva decisione sul punto.

Alla luce della descritta situazione e tenuto conto del fatto che le difficoltà richiamate inducono uno stress finanziario che merita prudenza, i pagamenti del canone sono stati sospesi.

\* \*

Vi sono dunque molte ragioni di carattere generale che portano a ritenere opportuno - per non dire necessario - che Casalp possa svolgere le sue funzioni di gestione del patrimonio Erp senza pagare alcun corrispettivo, alla fine tutte riconducibili al ruolo sociale di questa società, che difficilmente si presta ad una reale gestione imprenditoriale. Ragione di carattere generale che hanno indotto i comuni a considerare in modo concreto e serio la possibilità di eliminare il canone concessorio nel nuovo contratto di servizio che le parti dovranno necessariamente stipulare, essendo Casalp spa una società costituita dai Comuni in osservanza di una legge regionale che riserva a questa forma associata la gestione del patrimonio ERP.

A conclusione del mio mandato però ritengo doveroso soffermarmi anche su alcune questioni più specifiche e tecniche che – seppur poco compatibili con il rapporto fra enti proprietari e società in house – non possono non essere evidenziate.

Più precisamente considerato che obblighi della amministrazione della società rientrano prima di tutto quelli tesi a garantire l'equilibrio economico e la operatività, ritengo doveroso analizzare i rapporti di dare e avere tra la società ed i Comuni soci, per significare che comunque, ad oggi, una eventuale pretesa riferita ai canoni scaduti si rivelerebbe – a mio modesto avviso – probabilmente infondata.

I temi tecnici dei rapporti di dare e avere tra Casalp e soci, riguardano essenzialmente due aspetti:

- da una parte, i costi che a norma del contratto di servizio e della legge, avrebbero dovuto essere a carico dei Comuni proprietari, ma sono stati invece sostenuti dalla società;
- dall'altra parte, gli obblighi dei comuni in relazione alla morosità per i casi sociali e per tutti i casi in cui la sola soluzione sia rappresentata dalla revoca della assegnazione.

Per quanto attiene al primo profilo – e quindi alla analisi dei costi che in questi anni sono stati sostenuti dalla società, mentre avrebbe dovuto gravare sulla proprietà – il riferimento è principalmente ai costi sostenuti negli anni per la Casalp per la **manutenzione straordinaria** che non rientra negli obblighi gravanti sulla società che, come detto si limitano alla gestione amministrativa ed alla manutenzione ordinaria.

Lo dice in modo chiaro il contratto di servizio, ma lo dice anche la logica essendo impensabile che i ricavi da canoni ERP possano finanziare la manutenzione straordinaria di un patrimonio di oltre 8600 appartamenti, in buona parte costruiti nella prima metà del secolo scorso.

Precisamente secondo l'art. 6 n. 4 del contratto di servizio prevede che *"la società assume a suo carico tutti i costi relativi alle funzioni pubbliche del servizio concesso comprese quelle della manutenzione ordinaria e programmata dal patrimonio ERP e dal canone di cui al punto successivo"*. Quindi, le funzioni pubbliche oltre alla manutenzione ordinaria con esclusione della straordinaria che viene finanziata con i proventi della L. 560/93 sulla base delle indicazioni del LODE ovvero direttamente dai comuni.

Nel corso degli anni Casalp ha però **finanziato in modo significativo la manutenzione straordinaria**, ricevendo solo in parte corrispondenti trasferimenti da parte dei comuni in compensazione del canone concessorio.

Tali interventi possono essere ricondotti in tre principali categorie.

- 1) I ripristini, ovvero gli interventi di rimessa a norma degli alloggi successivamente al rilascio degli stessi da parte degli assegnatari e prima della assegnazione al nuovo avente diritto, che comprendono come minimo la messa a norma degli impianti. La media dei ripristini effettuati dalla società dal momento della sua costituzione è di circa cento all'anno e quindi di almeno mille per un costo medio di almeno .2500,00 euro ciascuno. E' vero che per questa voce Casalp ha sfruttato in più occasioni finanziamenti regionali e contributi degli stessi Comuni, ma vi ha comunque provveduto in gran parte con fondi del proprio bilancio secondo costi che possono essere ricostruiti per valori significativi.
- 2) La seconda importante categoria riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria nei condomini a maggioranza privata per i quali la Regione non consente l'utilizzo dei fondi della L. 560/93 in quanto gli affidamenti – non potendo essere gestiti da Casalp che si trova in minoranza rispetto ai proprietari privati – vengono effettuati senza il rispetto del codice degli appalti. In altre parole, quando un condominio a maggioranza privata delibera il rifacimento del tetto Casalp ha sempre coperto i relativi costi, evidentemente ricadendo sui comuni proprietari, con i propri fondi di bilancio, nonostante si tratti di costi di competenza dei comuni proprietari<sup>1</sup>.
- 3) Infine, merita richiamare un ultimo profilo, non direttamente riferibile alla manutenzione straordinaria, ma in generale alle funzioni della società nell'ambito dell'erp. E' accaduto in questi anni che la società abbia anticipato somme per interventi edilizi estranei all'Erp o comunque non finanziati

<sup>1</sup> Per dare una idea dei valori si consideri che la società inserisce nel bilancio preventivo la somma di euro 200.00,00 ogni anno a copertura di questa voce di spesa.

ovvero che abbia sostenuto le spese di progettazione di edifici di proprietà dei comuni non destinati all'erp; somme solo in parte restituite<sup>2</sup>.

\* \*

L'altro nodo dei rapporti tra società e comuni proprietari, non può che riguardare le **modalità di gestione della morosità** in considerazione della funzione sociale del servizio pubblico gestito da Casalp.

Cercherò di approfondire meglio il tema in seguito, ma la contraddizione tra l'obbligo della società di garantire l'equilibrio di bilancio e la necessità di gestire le situazioni di morosità tenendo conto degli scopi del servizio, trova una sua precisa disciplina nel contratto di servizio, che però non ha mai trovato concreta attuazione.

L'**art. 5 punto 11)** dopo avere previsto che il concessionario assume su di sé il rischio di eventuali morosità, garantisce al concessionario l'intervento dei Comuni nei casi di morosità riferibili a soggetti in condizioni di grave disagio sociale e precisa che negli altri casi di morosità, esaurita la fase del contenzioso senza esito, si dovrà revocare l'assegnazione dell'alloggio o concordare forme per il recupero del credito<sup>3</sup>.

La norma introduce quindi due principi.

**Il primo** stabilisce che il Comune debba intervenire pagando alla società il canone di tutti quegli assegnatari che per ragioni documentate e accertate versino in condizioni di grave disagio sociale. Il tema è stato affrontato in più occasioni, anche in relazione alle possibili differenze di interpretazione della norma, ma di fatto a tutt'oggi nessun versamento è mai stato fatto.

**Il secondo** fissa un principio che definirei inevitabile rispetto ad un contratto che disciplina gli obblighi del gestore di un patrimonio immobiliare in locazione. A fronte della persistente morosità di un inquilino e dopo avere verificato - attraverso la procedura giudiziale - che lo stesso non è solvibile, esiste per il gestore una sola possibilità che è quella della interruzione del rapporto, che evita, almeno, l'incremento incontrollato della morosità. Tuttavia, è ovvio che in un sistema come quello gestito da Casalp nel quale l'82% degli utenti ha redditi al di sotto dei 15.000,00 euro detto strumento può essere oggettivamente impraticabile per gli effetti sociali che porterebbe: ma è altrettanto evidente che tale peculiarità non dovrebbe gravare sul bilancio della società.

Concludendo sul canone concessorio, credo sia doveroso da parte mia ribadire che tali tematiche hanno sempre trovato la massima attenzione e collaborazione da parte dei Comuni soci, che hanno sempre operato insieme alla società nel tentativo di individuare soluzioni in grado di garantire l'efficienza e l'equilibrio di bilancio.

L'auspicio è che le ipotesi che si stavano avviando verso una possibile concretizzazione - come dimostra la decisione della Giunta del Comune di Livorno prima richiamata - possano portare nel prossimo futuro ad una soluzione definitiva che tenga conto delle questioni che ho cercato di riassumere.

\* \*

La questione relativa al canone concessorio si lega in modo stretto a quella della **morosità**, in quanto rappresenta un ulteriore importante peso che grava sulla gestione.

Si è già evidenziato come la funzione primaria del servizio pubblico gestito da Casalp si ponga di frequente in contrasto con l'obbligo di garantire l'equilibrio di bilancio, in quanto gli strumenti maggiormente efficaci di contrasto del fenomeno - gli sfratti prima di tutto - in alcuni casi tendono a produrre conseguenze sociali

<sup>2</sup> A titolo di esempio si possono ricordare le anticipazioni per la realizzazione delle Scuole Campana e per i 26 alloggi della Casema Lamarmora.

<sup>3</sup> Precisamente la norma prevede 1) che i comuni assicurano il Concessionario interventi finanziari pari all'entità dei canoni dovuti e non pagati da parte di soggetti che rientrano nei casi, accertati e documentati, di gravissimo disagio sociale meritevoli dell'intervento pubblico di sostegno assistenziale; 2) che in tutti gli altri casi di morosità rispetto ai quali CASALP abbia chiuso la fase del contenzioso, i Comuni si impegnano a procedere alla revoca dell'assegnazione dell'alloggio e in caso contrario i Comuni concorderanno con CASALP le forme per il recupero dei crediti.

insostenibili. E', infatti, inevitabile che in un sistema nel quale la stragrande maggioranza degli utenti ha redditi bassi che non consentirebbero l'accesso al mercato, gli strumenti da opporre al fenomeno siano davvero ridotti.

Certo, il tema dei diritti solleva un altro problema molto sentito e serio. Purtroppo, la corrispondenza fra i redditi dichiarati e quelli effettivi non è sempre esatta con il conseguente rischio che le situazioni di morosità apparentemente non aggredibili, nascondano situazioni ben diverse. Anche su questo terreno abbiamo cercato di migliorare l'efficienza della società mettendo a regime, dall'ultima verifica dei redditi – che per legge deve essere fatta ogni due anni – una sistematica opera di riscontro delle autocertificazioni con le banche dati, che sta portando frutti molto concreti.

Tuttavia, ferma restando l'importanza del tema generale – che probabilmente richiede uno sforzo ad un livello diverso da quello locale – e delle iniziative tese a smascherare gli eventuali abusi, è evidente che i gestori non possono comunque sottrarsi all'obbligo di garantire tutti gli sforzi possibili diretti almeno ad arginare il fenomeno, in attesa di auspicabili scelte di razionalizzazione del settore.

Al di là dei numeri della morosità quali emergono dai bilanci approvati, senza dubbio pesanti, credo opportuno dare conto del lavoro svolto nel tentativo di segnare quanto meno un nuovo indirizzo nella gestione del fenomeno.

Le iniziative che si sono messe in campo in questo periodo sono state essenzialmente due e credo valga la pena di farne una brevissima descrizione, nell'auspicio che nei mesi a venire se ne possa raccogliere qualche frutto.

Innanzitutto, proprio partendo dalle considerazioni svolte in merito alle funzioni sociali della società, si è partiti da un tentativo di razionalizzazione attraverso una banale suddivisione delle posizioni di morosità per fasce di reddito, in particolare distinguendo un primo gruppo relativo agli assegnatari con redditi alti, superiore ad euro 35.000,00, quelli superiori a 20.000,00 e le fasce inferiori.

Senza ovviamente intendere in alcun modo assumere posizioni di resa rispetto a tutte le altre situazioni, si è deciso di aggredire le prime due fasce con tutti gli strumenti possibili.

Da una parte, si sono avviate le procedure di decadenza dalla assegnazione ai sensi dell'art.30 della Legge Regionale 96 del 1996<sup>4</sup>, convinti che l'utilizzo della via amministrativa potesse avere maggiore efficacia rispetto a quella civilistica degli sfratti per morosità, sia da un punto di vista pratico – consistente nella possibilità di eseguire utilizzando strumenti interni alla amministrazione - che da quello dell'auspicabile effetto incentivante derivante dal rischio di perdere definitivamente il diritto alla assegnazione.

La società ha quindi comunicato a tutti gli assegnatari rientranti in questi due gruppi la risoluzione del contratto per inadempimento in caso di mancato pagamento entro un termine ed ha inviato al Comune la relativa documentazione per l'avvio del procedimento amministrativo finalizzato alla decadenza. Nello stesso tempo – laddove gli assegnatari non si sono attivati quanto meno per i piani di rientro – la Società ha promosso i decreti ingiuntivi per il recupero delle somme, trattandosi di soggetti titolari di redditi aggredibili.

L'auspicio è che a seguito delle dichiarazioni di decadenza pronunciate dai Comuni ed i relativi sgomberi si possa avere oltre all'effetto diretto di nuovi alloggi liberi, anche un effetto ulteriore capace di incentivare comportamenti virtuosi di altri assegnatari.

Proprio in questi ultimi mesi di mandato, si è portata a compimento un'altra iniziativa che auspichiamo possa portare risultati concreti nei prossimi mesi.

---

<sup>4</sup> L'art.30 della legge Regione Toscana 96/96 prevede appunto per l'ipotesi di morosità nel pagamento del canone che : *“La morosità superiore a due mesi nel pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie per servizi è causa di risoluzione del contratto, con conseguente decadenza dell'assegnazione. I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto all'Ente Gestore per la conduzione dell'alloggio assegnato. La morosità può essere tuttavia sanata, per non più di una volta nel corso di un anno, qualora il pagamento della somma dovuta avvenga nel termine perentorio di 60 giorni dalla messa in mora”*. Allo stato questa procedura è stata avviata solo per il Comune di Livorno.

Dopo una lunga fase di studio in merito alla applicabilità alle società partecipate dei procedimenti per ingiunzione fiscale, a partire dalla fine di questa estate si è iniziato – in via sperimentale – ad utilizzare questa procedura per il recupero dei crediti relativi ai canoni di edilizia residenziale pubblica.

I vantaggi sono numerosi. A partire dai costi minimi della procedura, fino alla possibilità di gestire tutta la fase monitoria direttamente all'interno della azienda senza supporti legali e di sfruttare i vantaggi che la legge in materia garantisce rispetto alle procedure ordinarie.

L'idea è che questo strumento, se si deciderà di mandarlo a regime, consentirà alla società – grazie alle procedure più snelle e meno costose – un intervento a tappeto su tutte le posizioni, garantendo da una parte il recupero di tutto il recuperabile, e dall'altra di avere un quadro preciso delle eventuali posizioni per le quali sono venute meno le possibilità di pagamento.

Concludendo, spero che la nuova amministrazione possa trarre vantaggio dallo sforzo di razionalizzare fatto in questi anni, ferma restando la consapevolezza della oggettiva difficoltà di gestione di un fenomeno che è alla fine – almeno in parte – conseguenza della stessa finalità del servizio.

In una fase di crisi come quella che stiamo attraversando, l'Edilizia Residenziale Pubblica sta diventando più che mai strumento per fornire risposte alle esigenze abitative delle persone con modeste capacità reddituali, rispetto alle quali – come si è detto – non sono utilizzabili gli unici strumenti che l'ordinamento offre a tutela della proprietà o del gestore. Lo sfratto, da una parte, perché produce un effetto sociale cui dovrebbe poi dare risposta; il recupero coattivo del credito, perché dove non vi sono redditi aggredibili non è data neppure questa possibilità.

\* \*

Concludo ringraziando di nuovo tutti coloro che hanno collaborato con me in questo difficile impegno e restando a disposizione di tutti i soci e dei nuovi amministratori per ogni necessità.

Avv. Stefano Taddia "

### **Condizioni operative e sviluppo dell'attività**

Come più volte ribadito, Casalpi è una SPA anomala, in quanto le norme che ne regolano l'attività sono tali da limitare fortemente lo spazio di autonomia gestionale.

L'impossibilità di intervenire sui canoni d'affitto Erp – interamente determinati dai parametri legislativi - che rappresentano circa il 90% dei ricavi di bilancio, non consentono di trovare giusti punti d'equilibrio fra risorse disponibili, costi e investimenti, con la conseguenza che i margini di manovra vanno ricercati nel contenimento e nell'efficientamento della spesa.

Ma anche qui le voci su cui realmente si può agire sono poche, considerato che circa il 50% dei costi è di natura fiscale o è riconducibile ad accantonamenti obbligatori e ammortamenti.

Sul restante 50% abbiamo, pertanto, cominciato a focalizzare la nostra attenzione, concentrandoci sui due fronti che rappresentano la parte principale dei costi della società: le spese generali e quelli per la manutenzione ordinaria del patrimonio in gestione.

Resta la questione del canone concessorio, quale possibilità di aumentare i margini di azione della società.

Il Contratto di Servizio, sottoscritto con il Lode LIVORNESE, è scaduto e non è più rinnovabile, tuttavia, anche per l'anno 2014, si è proceduto all'accantonamento dell'intera annualità. Se pur consapevoli della situazione degli Enti Locali da voi rappresentati, e che il tema della riduzione del corrispettivo versato dalla società agli enti, sia estremamente delicato, l'occasione del rinnovo del contratto di servizio, deve rappresentare l'occasione per programmare una progressiva e drastica riduzione del canone stesso, fino alla completa eliminazione, che dovrà essere considerata un obiettivo da condividere, ovviamente nella prospettiva di sviluppare le politiche abitative dei Comuni.

La mancanza del contratto di Servizio, si lega anche all'impossibilità di stilare adeguati Piani d'Impresa, che rendano possibile programmare l'attività della Società, non solo limitandosi alla gestione ordinaria, ma con l'individuazione di obiettivi di medio-lungo periodo.

D'altronde è evidente che solo riuscendo ad aumentare gli introiti e diversificando le fonti, Casalpi potrà dare piena risposta alle esigenze che ne hanno motivato la costituzione anche con riferimento agli strumenti alternativi all'ERP che oggi si prospettano più che mai essenziali per dare risposta alla situazione di emergenza che gli strumenti tradizionali non sembrano in grado di sopportare.

Un aiuto in tal senso, potrebbe arrivare con la promulgazione della nuova legge regionale che normerà gli alloggi di ERP, andando a modificare l'attuale Legge in vigore, la n. 96/96, porterebbe tra le altre novità, il potenziale aumento del canone minimo da €. 12,91 a €. 40,00 con maggiori ricavi su base annua per la Società pari ad €. 400.000 circa.

Su queste linee il Consiglio di Amministrazione intende muoversi per il prossimo futuro, cosciente delle difficoltà, dei tempi lunghi che tali operazioni richiedono e dalla naturale necessità di ricercare sempre il coinvolgimento dei soci.

Con riferimento alle attività di Costruzione e Risanamento, preme sottolineare quanto segue:

Nel corso dell'esercizio 2014 sono stati attivi dieci cantieri di Nuova Costruzione, relativi ad altrettanti Programmi costruttivi finanziati con fondi ERP.

Fra questi, tre sono relativi a contratti di appalto per i quali è stata accertata la fine dei lavori, è stata effettuata la consegna degli alloggi e sono in corso le attività finalizzate alla emissione del Certificato di collaudo:

- CASTAGNETO C.CCI – NC 12 ALLOGGI DONORATICO
- PORTOFERRAIO – NC 12 ALLOGGI BRICCHETTERIA
- CECINA – NC 26 ALLOGGI S.PIETRO IN PALAZZI

Per i seguenti due cantieri invece è stata accertata la fine dei lavori e sono in corso lavori di completamento finalizzati alla loro consegna. Successivamente verranno avviate le operazioni necessarie alla emissione del Certificato di collaudo:

- PIOMBINO – NC 60 ALLOGGI MONTEMAZZANO
- LIVORNO – NC 32 ALLOGGI VIA DELLA PADULA

Infine nei seguenti cinque cantieri sono in corso i lavori di costruzione a vari Stati di Avanzamento:

- LIVORNO - NC 60 ALLOGGI QUARTIERE SHANGAY	AV. LAV. 7,74 %
- CECINA – NC 9 ALLOGGI SOTTOSISTEMA IU 14	AV. LAV. 56,27 %
- CECINA – RECUPERO 7 ALLOGGI VIA DELLA MAGONA	AV. LAV. 60,79 %
- CECINA - NC 16 ALLOGGI S.PIETRO IN PALAZZI	AV. LAV. 80,18 %
- LIVORNO - DEMOLIZIONE VIA BRUNO, 14	AV. LAV. 100,00 %

Vi è infine un Programma costruttivo per il quale è stata completata la progettazione definitiva:

- LIVORNO – NC 18 ALLOGGI MERCATO ORTOFRUTTICOLO

Per gli interventi di Manutenzione Straordinaria, invece, nel corso dell'esercizio 2014 sono stati attivati nove Programmi di Manutenzione Straordinaria finanziati nell'ambito dei P.O.R. ex L.560/93.

Cinque interventi sono stati in fase esecutiva, a vari stati di avanzamento:

CECINA - VIA OCCORSIO 2 RIFACIMENTO COPERTURE PIANE	AV. LAV. 55,00 %
PIOMBINO VIA GROSSETO 2/3/4/5/6/7 CORTILE	AV. LAV. 70,00 %
LIVORNO -VIA DELLA LECCIA 1/3	AV. LAV. 100,00 %
LIVORNO -V. GUADALAIARA 27/33	AV. LAV. 100,00 %
LIVORNO VIA LORENZINI 25	AV. LAV. 100,00 %

Per quattro programmi si è completata la progettazione nel corso del 2014 e se ne prevede l'avvio dell'esecuzione nel corso del 2015:

LIVORNO VIA ADEMOLLO 14/20	progettazione completata
LIVORNO V.MED.D'ORO 6/8/10	progettazione completata
PIOMBINO VIA FERRER 72/78	progettazione completata
PIOMBINO VIA TOGLIATTI 2, DI VITTORIO 8/10	progettazione completata

Assumono particolare rilievo, gli interventi costruttivi Extra ERP attivi nel corso del 2014, che sono due:

- LIVORNO - RECUPERO 13 ALLOGGI VIA GALILEI
- PIOMBINO – NC 12 ALLOGGI VIA LANDI

Per il primo i lavori sono stati conclusi nel corso del 2013, la consegna degli alloggi è avvenuta nel 2014 e sono in corso le operazioni di Collaudo T.A.

Per il secondo invece è intervenuta la risoluzione contrattuale con l'originaria Impresa Appaltatrice (avanzamento lavori 95%) e nel 2014 si sono svolte le procedure di aggiudicazione dei lavori di completamento che saranno eseguiti nel 2015.

Si segnala infine, che per i seguenti programmi finanziati si è svolta la progettazione, a vari livelli di avanzamento:

- LIVORNO – NC 24 ALLOGGI MERCATO ORTOFRUTTICOLO	prog. Def. Completata
- LIVORNO – NC 36 ALLOGGI MERCATO ORTOFRUTTICOLO	prog. Def. Completata
- LIVORNO – RECUPERO 10 ALLOGGI COHOUSING LAMARMORA	prog. Esec. Completata
- LIVORNO – RECUPERO 4 ALLOGGI TEMPORANEI LAMARMORA	prog. Esec. Completata
- PORTOFERRAIO – NC 10 ALLOGGI VAL DI DENARI	prog. Esec. Completata

### **Ruolo di Casalp, attività e vincoli derivanti dall'impianto tecnico-normativo del settore.**

Casa Livorno e Provincia (CASALP) è una S.p.A. a totale partecipazione pubblica, costituita dai 20 Comuni della provincia di Livorno, in attuazione della Legge Regionale n.77/98 con cui la regione Toscana, avviando la revisione della normativa in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, ha disposto lo scioglimento delle vecchie Ater, il trasferimento ai Comuni della proprietà del patrimonio abitativo pubblico insistente nei loro territori e l'istituzione dei Lode come sedi della programmazione associata dei Comuni in materia di Erp e di politiche abitative.

A Casalp, costituita il 1 Aprile 2004, è stato conferito l'intero patrimonio della disciolta ATER con esclusione degli immobili di edilizia residenziale pubblica che sono stati conferiti ai Comuni territorialmente competenti.

Ai sensi dell'art. 2428 si segnala che la società svolge la sua attività principale nella sede di Livorno.

Lo Statuto sociale ed il contratto di servizio stipulato con i comuni del LODE Livornese configurano Casalp come braccio operativo delle Amministrazioni Comunali per la gestione del servizio pubblico, individuano la sua mission fondamentale nella gestione degli alloggi pubblici divenuti di proprietà dei Comuni rappresentate:

- dall'amministrazione, gestione, manutenzione, recupero del patrimonio di ERP;
- dalla progettazione, gestione e direzione dei lavori per la realizzazione di nuovi alloggi e per la riqualificazione del patrimonio esistente;
- dalla realizzazione, sulla base di apposite convenzioni stipulate con i Comuni Soci, di interventi finalizzati alla costruzione di alloggi destinati al mercato delle locazioni a canone concordato;
- dall'esercizio di attività strumentali alla realizzazione dei compiti indicati.

L'esercizio dell'attività gestionale dell'Edilizia Residenziale Pubblica, che è l'attività principale di Casalp, è regolato da norme e procedure nazionali e regionali, immutate da anni e tali da ridurre in maniera significativa l'esercizio della responsabilità dei Consigli di Amministrazione o Amministratori Unici, erodendo ogni possibile spazio di autonomia gestionale e vincolando fortemente l'attività ed i risultati della gestione in contrasto con le più importanti innovazioni introdotte con la legge n.77/98 dalla Regione Toscana e che riguardano la natura di società per azioni del soggetto gestore e il nuovo ruolo di programmazione dei Comuni proprietari degli alloggi.

I principali vincoli all'autonomia gestionale ed alla disponibilità di risorse derivano dalla legge regionale n.96/96 (sui requisiti soggettivi, i criteri di determinazioni dei canoni, in genere bassissimi, le coabitazioni) che pone seri problemi dal punto di vista gestionale, economico e dell'equità sociale;

A differenza degli altri servizi pubblici locali impostati sul sistema delle tariffe che consente di trovare il giusto punto di equilibrio tra i costi ed i ricavi, nel caso dei servizi di Erp i canoni di affitto sono definiti per legge con criteri sottratti alle regole dell'equilibrio economico/finanziario del settore.

L'assenza di forme di compensazione economica utili a garantire tale necessario equilibrio, insieme con la difficoltà a recuperare in tempi medi situazioni di morosità che hanno origini lontanissime o che fanno capo a condizioni di non colpevolezza (per es. redditi zero o sotto la soglia della povertà oppure condizioni di estremo degrado) ristorate solo in pochissimi casi dai Comuni in attuazione del Contratto di Servizio, finiscono con lo scaricare su Casalp, società per azioni, in maniera impropria e con evidenti contraddizioni, i



costi sociali dei servizi erogati.

E' un dato inconfutabile che l'equilibrio economico-finanziario di Casalp sia condizionato dallo scarto evidente fra i livelli della principale fonte di entrata rappresentata dai ricavi da canoni di affitto ed i costi di mercato che Casalp sostiene per la gestione del patrimonio immobiliare. Tale equilibrio può essere mantenuto soltanto attraverso la compressione della spesa per interventi di manutenzione sul patrimonio immobiliare che comporta un progressivo peggioramento della qualità dello stesso.

Come anticipato nelle premesse, un grande sostegno arriverà con la promulgazione delle modifiche che verranno introdotte sull'attuale Legge 96/96, che regola i canoni di locazione e dalla eliminazione del Canone Concessorio.

Intanto, Casalp, ha affrontato e sta affrontando alcune delle criticità gestionali prodotte dalla situazione complessiva attraverso:

#### ■ **SUL PIANO ORGANIZZATIVO:**

- nell'ottimizzazione del modello di gestione per adeguarlo alle esigenze della nuova forma societaria improntato su procedure di qualità certificate, sulla contabilità analitica, sul controllo di gestione, sulla formazione del personale;
- nella promozione della flessibilità di tale modello di gestione per renderlo sempre più aderente ai problemi del disagio e dell'emergenza abitativa, nonché alle esigenze di miglioramento dei servizi erogati;
- nella sperimentazione di nuovi modelli gestionali e nuovi servizi con la collaborazione dei Servizi territoriali, l'Associazionismo ed il Volontariato;

#### ■ **SUL PIANO OPERATIVO:**

- nel perfezionamento dei modelli informatizzati di monitoraggio del patrimonio esistente (Progetto Atlante);
- nella elaborazione di proposte di manutenzione del patrimonio utili a migliorare il budget disponibile per la manutenzione ordinaria attraverso la ricerca di ulteriori fonti di finanziamento rispetto a quelle dei canoni di affitto ed attraverso la definizione in maniera più adeguata degli interventi di manutenzione straordinaria e di ripristino alloggi finanziabili dalla Regione;
- nella sperimentazione di nuove procedure interne indirizzate alla prevenzione ed al recupero di una situazione di forte morosità che crea preoccupazioni sul piano del rispetto delle regole e dei flussi di cassa, pretendendo un atteggiamento di contrasto molto deciso da parte di Casalp e dei Comuni, grazie anche alla stipula della convenzione per l'invio delle Ingiunzioni Fiscali, strumento flessibile e più rapido, per l'escussione forzata dei canoni di ERP risultati impagati;
- il perfezionamento delle procedure interne indirizzate al miglioramento del rapporto con i fornitori:
  - 1) nella sperimentazione dell'affidamento di lavori sulla base dei principi dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
  - 2) nell'istituzione e l'aggiornamento periodico dell'Albo dei Fornitori da invitare alle procedure negoziate;
  - 3) all'introduzione di nuove regole relative ai controlli delle prestazioni ricevute;
- nel rafforzamento delle iniziative di controllo sui redditi e sui requisiti soggettivi per l'accesso e la permanenza nell'Erp, nonché sulla composizione di nuclei familiari e le condizioni di stabilità nell'uso dell'alloggio attraverso verifiche mirate e/o a campione richiedendo la collaborazione degli uffici Anagrafe dei Comuni, dell'Agenzia delle Entrate, dei Servizi Sociali e Socio-sanitari, del PRA, delle residenze per anziani, della CCIAA, dei vigili urbani ed anche, ove ritenuto opportuno, della Guardia di Finanza; da sottolineare l'entrata a regime dell'accesso diretto all'Anagrafe Tributaria, che ha permesso di aumentare esponenzialmente il numero dei controlli sulle autocertificazioni reddituali;
- nell'ampliamento dei servizi a favore dell'utenza: sportelli di Urp a Livorno, Piombino, Portoferraio, Donoratico e Cecina; servizio urgenze ed emergenze per 24 ore al giorno tutti i giorni dell'anno;
- nella sperimentazione di nuove iniziative utili a responsabilizzare l'utenza Erp nell'uso di beni pubblici ed a ripristinare un clima di rispetto della legalità, nonché a migliorare le condizioni di vivibilità, sicurezza e integrazione nell'Erp;
- iniziative di collaborazione strutturata con i Servizi Sociali e Socio-sanitari sulla base di un protocollo di intesa promosso da Casalp, reso necessario dai forti elementi di socialità afferenti i servizi erogati evidenziati, in particolare, dalla presenza di situazioni "a rischio" che non possono essere gestiti da Casalp, ma necessitano degli interventi propri dei servizi territoriali che curano tali situazioni al fine di

garantire la piena tutela dei soggetti deboli ed il loro inserimento nel tessuto sociale in un contesto di vivibilità, sicurezza, legalità.

Nonostante tutte le azioni messe in campo, per ottimizzare l'attività di gestione, punto debole della struttura, rimane la vetustà del Sistema Operativo della Società, sia come dotazione hardware, che software; seppur adeguati alle esigenze richieste, iniziano a risentire dell'evolversi delle tecnologie e degli strumenti di lavoro, e il perdurare di questa situazione, potrebbe portare nel lungo periodo ad una riduzione dei tempi di risposta della struttura. Si fa notare, che nel corso del 2014 è stata fatta un'analisi della struttura e dei fabbisogni, che ha prodotto un elaborato tecnico, discusso e poi ratificato dal Comitato di Direzione in seno alla Società, all'interno del quale sono contenute le linee guida per l'ammodernamento necessario. Purtroppo, l'incertezza ed il molto tempo occorso, per l'avvicendamento nella governance, ha sospeso l'attuazione dell'ammodernamento, facendo così diventare ormai sempre più urgente, il rinnovamento informatico/tecnico.

### **Andamento della gestione ed evoluzione prevedibile**

La missione di Casalp, che si sostanzia nella erogazione di servizi rivolti al settore abitativo prioritariamente all'Edilizia Residenziale Pubblica, oltre che al mercato delle abitazioni, ben si collega con la necessità impellente della creazione di un grande mercato sociale dell'affitto, comprensivo del canone sociale e del canone concordato e/o sostenibile.

Tale esigenza nasce dagli enormi ritardi accumulati dal nostro Paese nel delicatissimo settore della casa. L'Italia, infatti, a differenza della maggior parte dei Paesi europei, ha, per molti anni, "rimosso" il problema della casa nella convinzione diffusa che l'elevato tasso di proprietà (l'80% degli alloggi) e la presenza dell'Edilizia Residenziale Pubblica indirizzata alla fascia debole della popolazione (il 5% degli alloggi) fossero una garanzia sufficiente per la soddisfazione del fabbisogno generale.

Ma negli anni, fattori di pressione sul fronte demografico e sociale e sul fronte economico, hanno modificato i termini del problema, sia dal lato della domanda, sia dal lato dell'offerta dimostrando come l'assetto del sistema abitativo italiano e la sua rigidità non siano in grado di fronteggiare le situazioni di disagio e di emergenza abitativa alimentate dalle profonde trasformazioni demografiche, sociali, culturali della nostra società ed, in particolare, dalla crisi economica che accresce la domanda di casa a "canone sociale" o a "canone sostenibile" non solo dei ceti tradizionalmente deboli indirizzati all'ERP, ma anche di larga parte dei ceti medi che non riesce più a pagare il mutuo o l'affitto di alloggi privati i cui canoni sono, spesso, insostenibili.

Tra i fattori di pressione: la crescita del numero delle famiglie, l'aumento dei fenomeni migratori e l'invecchiamento della popolazione, la precarizzazione dei rapporti di lavoro e la difficoltà dei giovani di uscire dalle famiglie di origine, la perdita del lavoro, il crescente indebitamento delle famiglie e le difficoltà connesse all'andamento delle dinamiche salariali.

E' da rilevare che, nei principali paesi europei, il settore pubblico svolge un ruolo fondamentale, accanto al settore privato, nella gestione di abitazioni in affitto e nella stimolazione dell'offerta di alloggi a canone accessibile quale elemento costitutivo di una strategia globale che favorisce la tutela di categorie economicamente svantaggiate, il sostegno alle famiglie in difficoltà anche temporanea, lo sviluppo economico, la mobilità territoriale della forza lavoro, l'integrazione degli immigrati.

In Italia è indispensabile ripensare le logiche dell'intervento sociale per l'abitare dotando il paese di una strategia per governare il cambiamento indirizzato al rilancio dell'Erp ed alla promozione dell'housing sociale al fine di fornire risposte flessibili.

Le aziende casa pubbliche che nel panorama nazionale risultano di varia natura, perché regolate da leggi regionali diverse successive alla modifica del Titolo v della Costituzione e del decentramento alle Regioni delle funzioni in materia di politiche abitative, rappresentano, allo stato attuale, un importante riferimento per le politiche pubbliche del settore.

L'esperienza avviata in Toscana con l'attuazione della legge regionale n.77/98 che ha consentito di raggiungere risultati discreti consente, oggi, di essere giocata positivamente.

## Principali dati economici

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

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Ricavi netti	11.869.309	11.321.192	548.117
Costi esterni	8.490.691	8.926.568	(435.877)
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>3.378.618</b>	<b>2.394.624</b>	<b>983.994</b>
Costo del lavoro	2.432.434	2.449.969	(17.535)
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>946.184</b>	<b>(55.345)</b>	<b>1.001.529</b>
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	716.769	722.487	(5.718)
<b>Risultato Operativo</b>	<b>229.415</b>	<b>(777.832)</b>	<b>1.007.247</b>
Proventi diversi	204.716	618.555	(413.839)
Proventi e oneri finanziari	537.464	579.075	(41.611)
<b>Risultato Ordinario</b>	<b>971.595</b>	<b>419.798</b>	<b>551.797</b>
Componenti straordinarie nette	(415.838)	82.613	(498.451)
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>555.757</b>	<b>502.411</b>	<b>53.346</b>
Imposte sul reddito	540.408	485.945	54.463
<b>Risultato netto</b>	<b>15.349</b>	<b>16.466</b>	<b>(1.117)</b>

I costi esterni comprendono quelli di natura generale-amministrativa, quelli commerciali e quelli inerenti ai servizi.

## Il controllo di gestione per centri di costo.

Il controllo di gestione per centri di costo conferma per il 9° anno consecutivo il trasferimento a favore dell'Erp di significative risorse aziendali provenienti dal settore di gestione del patrimonio di proprietà della Società e dal settore tecnico. Il sistema contabile permette di rendicontare la gestione dell'Erp per centri di costo riferito a ciascun Comune della Provincia.

Ne deriva un risultato finale pari a € 15.349 (utile d'esercizio) che è così composto:

- ❖ il risultato di gestione degli alloggi di Erp è negativo per € 398.356;
- ❖ il risultato di gestione degli immobili extra Erp (principalmente fondi commerciali) è positivo per € 809.159;
- ❖ il risultato degli interventi edilizi è negativo per € 342.701;
- ❖ il risultato degli interventi di Manutenzione Straordinaria è negativo per € 62.530;
- ❖ il risultato degli altri interventi di nuove costruzioni extra erp è negativo per € 33.566;
- ❖ il risultato della gestione finanziaria è positivo per € 42.851;
- ❖ il risultato dell'agenzia dell'affitto è negativo per €. 18.924;
- ❖ il risultato della gestione degli alloggi della Provincia di Livorno è positivo per €. 19.418.

## Principali dati patrimoniali

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

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	20.907	68.965	(48.058)
Immobilizzazioni materiali nette	26.247.340	26.095.124	152.216
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie	6.774.684	7.265.860	(491.176)
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>33.042.931</b>	<b>33.429.949</b>	<b>(387.018)</b>

Rimanenze di magazzino			
Crediti verso Clienti	17.573.253	15.403.406	2.169.847
Altri crediti	9.225.382	11.964.064	(2.738.682)
Ratei e risconti attivi	6.393	245.962	(239.569)
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>26.805.028</b>	<b>27.613.432</b>	<b>(808.404)</b>
Debiti verso fornitori	3.218.405	1.968.336	1.250.069
Acconti			
Debiti tributari e previdenziali	600.693	579.507	21.186
Altri debiti	21.285.833	23.193.595	(1.907.762)
Ratei e risconti passivi			
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>25.104.931</b>	<b>25.741.438</b>	<b>(636.507)</b>
<b>Capitale d'esercizio netto</b>	<b>1.700.097</b>	<b>1.871.994</b>	<b>(171.897)</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	540.551	457.576	82.975
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)			
Altre passività a medio e lungo termine	22.397.895	22.929.456	(531.561)
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>22.938.446</b>	<b>23.387.032</b>	<b>(448.586)</b>
<b>Capitale investito</b>	<b>11.804.582</b>	<b>11.914.911</b>	<b>(110.329)</b>
Patrimonio netto			(15.347)
	(15.600.880)	(15.585.533)	
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine	(662.673)	55.513	(718.186)
Posizione finanziaria netta a breve termine	4.458.973	3.615.109	843.864
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>(11.804.580)</b>	<b>(11.914.911)</b>	<b>110.331</b>

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

### Principali dati finanziari

La posizione finanziaria netta al 31/12/2014, era la seguente (in Euro):

	31/12/2014	31/12/2013	Variazione
Depositi bancari	4.480.173	3.616.794	863.379
Denaro e altri valori in cassa			
Azioni proprie			
<b>Disponibilità liquide ed azioni proprie</b>	<b>4.480.173</b>	<b>3.616.794</b>	<b>863.379</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>			
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)		1.685	(1.685)
Anticipazioni per pagamenti esteri			
Quota a breve di finanziamenti	21.200		21.200
Crediti finanziari			
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>21.200</b>	<b>1.685</b>	<b>19.515</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>4.458.973</b>	<b>3.615.109</b>	<b>843.864</b>
Quota a lungo di finanziamenti	718.115		718.115
Crediti finanziari	(55.442)	(55.513)	71
<b>Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine</b>	<b>(662.673)</b>	<b>55.513</b>	<b>(718.186)</b>
<b>Posizione finanziaria netta</b>	<b>3.796.300</b>	<b>3.670.622</b>	<b>125.678</b>

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

	31/12/2014	31/12/2013
Liquidità primaria	1,25	1,21
Liquidità secondaria	1,25	1,07
Indebitamento	3,10	2,32
Tasso di copertura degli immobilizzi	1,17	1,15

L'indice di liquidità primaria è pari a 1,25. La situazione finanziaria della società è da considerarsi buona.

L'indice di liquidità secondaria è pari a 1,25. Il valore assunto dal capitale circolante netto è sicuramente soddisfacente in relazione all'ammontare dei debiti correnti.

Dal tasso di copertura degli immobilizzi, pari a 1,17, risulta che l'ammontare dei mezzi propri e dei debiti consolidati è da considerarsi appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi. I mezzi propri unitamente ai debiti consolidati sono da considerarsi di ammontare appropriato in relazione all'ammontare degli immobilizzi.

### Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

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

#### Personale

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati infortuni gravi sul lavoro che hanno comportato lesioni gravi o gravissime al personale iscritto al libro matricola.

Nel corso dell'esercizio non si sono registrati addebiti in ordine a malattie professionali su dipendenti o ex dipendenti e cause di mobbing, per cui la società è stata dichiarata definitivamente responsabile.

#### Ambiente

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

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

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

Immobilizzazioni	Acquisizioni dell'esercizio
Terreni e fabbricati	(301.437)
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	2.613

Si evidenzia che la variazione negativa è stata determinata dalla modifica, a partire dal 2014, del metodo di contabilizzare delle spese per le immobilizzazioni in corso, che è passato da imputazione diretta, a Costi, Ricavi e Rimanenze.

Gli importi spesi fino al 2013 per gli interventi in corso di costruzione e non ancora terminati al 31/12/2014, pari ad €. 1.140.010, sono state imputati nel 2014, in diminuzione delle immobilizzazioni ed in aumento delle Immobilizzazioni in corso.

Di fatto nel corso del 2014, si sono verificati incrementi che riguardano immobili di proprietà dell'Azienda per €. 811.393 riferiti per €. 155.282 agli interventi effettuati sulla sede della società per ripristini e adeguamento impianto antincendio e per €. 656.111 i 16 Alloggi siti in Collesalvetti.

**Attività di ricerca e sviluppo**

Ai sensi dell'articolo 2428 comma 2 numero 1 si dà atto delle seguenti informative:

**Il Progetto Qualità.**

L'Azienda ha ottenuto nel 2007 la certificazione ISO 9001:2000. Nel corso del 2014 ha ottenuto il rinnovo della certificazione.

**L'URP**

Nel corso dell'anno 2014 è andate a regime il nuovo URP, come sviluppato nel progetto di riorganizzazione e potenziamento elaborato nell'anno 2012, ed introdotto nel 2013. Tra le altre novità, si è provveduto ad implementare gli orari di apertura al pubblico, la presenza sul territorio aprendo gli sportelli a Donoratico e Cecina, e riorganizzare l'attività del centralino telefonico.

**L'Agenzia per l'Affitto**

Nel corso dell'anno 2014 è definitivamente entrata in funzione l'Agenzia per l'Affitto. Nata a seguito di una convezione stipulata tra Comune di Livorno, Fondazione Cassa di Risparmio di Livorno e Casalp Spa, ed avente come scopo, quello di dare una risposta alternativa a quella parte di popolazione, che avendo un reddito familiare troppo elevato per partecipare ai bandi di ERP, non è comunque in grado di sostenere i normali canoni di mercato.

E' allo studio un progetto di revisione delle attività dell'Agenzia, che dovrebbe portare alla sua completa autonomia, infatti in data 31/12/2014 è scaduta la convezione per la gestione di tale servizio; seppur nell'incertezza dell'evoluzione del progetto, la Società ha continuato proficuamente l'attività.

Il nuovo soggetto, che dovrebbe nascere, medierà tra le richieste delle famiglie in cerca di un alloggio ad un canone calmierato ed i proprietari di appartamenti che troveranno nell'attività dell'Agenzia maggiori garanzie sulla riscossione dei canoni d'affitto.

**Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti**

La società non detiene e non ha detenuto, nel corso dell'esercizio, azioni proprie.

**Informazioni relative ai rischi e alle incertezze ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile**

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile in merito all'utilizzo degli strumenti finanziari, stante la natura dell'attività svolta da Casalp, non vi sono informazioni rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

**Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio**

La Società, risultava scoperta per la figura del Responsabile anticorruzione, e per tale motivo, non ha potuto ottemperare agli obblighi previsti dalla norma, relativamente alla presentazione della Relazione del Responsabile Anti-Corruzione, e della stesura ed adozione del Piano Triennale Anticorruzione.

Perseguendo la volontà di regolarizzare quanto sopra, si segnala che nel mese Marzo, è stato nominato il Responsabile Anti-corruzione, individuato in un impiegato di Livello A2, l'unica figura all'interno della struttura, che poteva ricoprire tale ruolo perché non coinvolta in processi/procedimenti a rischio commissione reati corruttivi.

**Destinazione del risultato d'esercizio**

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

<b>Risultato d'esercizio al 31/12/2014</b>	<b>Euro</b>	<b>15.349</b>
--	-------------	---------------

---

5% a riserva legale	Euro	767
a riserva straordinaria	Euro	14.582
a dividendo	Euro	

---

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

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione  
Arch. Vanessa Soriani

*LA SOTTOSCRITTA ARCH. VANESSA SORIANI CONSAPEVOLE DELLE RESPONSABILITA' PENALI PREVISTE IN CASO DI FALSA DICHIARAZIONE, ATTESTA AI SENSI DELL'ART.47 DEL DPR 445/2000 LA CORRISPONDENZA DEL PRESENTE DOCUMENTO A QUELLO CONSERVATO AGLI ATTI DELLA SOCIETA'*