



BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ

2021-2022





CASALP

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.p.A.



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 (ERP) e il mercato delle abitazioni.

BILANCIO DI SOSTENIBILITÀ

2021-2022



Indice

LETTERA AGLI STAKEHOLDER	06	Le nuove costruzioni	60
		L'impegno sul fronte dei fondi commerciali	69
LA NOTA METODOLOGICA: UN PERCORSO CONDIVISO DI RENDICONTAZIONE	10	CASALP GENERATORE DI VALORE CONDIVISO PER IL TERRITORIO	71
Il dialogo con gli stakeholder	12	La determinazione del valore aggiunto	72
La matrice di materialità	12	CASALP e la pubblica amministrazione	77
		CASALP e i fornitori	78
IDENTITÀ AZIENDALE	17	CASALP E LE RISORSE UMANE	83
La nostra storia	18	La struttura del personale	84
Sistema CASALP oggi	20	Lavoro agile	85
Governance	23	L'organizzazione del lavoro	86
Missione aziendale	26	La formazione del personale	87
L'impegno di CASALP per la sostenibilità	26	Consumi energetici della sede operativa	88
Le attività aziendali	27	Sistemi informativi e digitalizzazione	92
		OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO	95
IL PATRIMONIO GESTITO E LE RICADUTE SOCIALI E AMBIENTALI	31		
Il patrimonio	32		
Performance sociali: le relazioni con gli stakeholder	36		
CASALP e l'utenza	39		
L'ufficio relazioni con il pubblico	43		
La manutenzione ordinaria	43		
Il ripristino degli alloggi sfitti	44		
La manutenzione straordinaria	46		

Il biennio che si è concluso è stato caratterizzato dalla complessa uscita dalla tragica pandemia COVID e dalle speranze e aspettative legate ai grandi investimenti che l'Unione Europea e il nostro paese hanno messo a disposizione per uscirne.

Questa riflessione, legata alla decisa presa di posizione dell'Unione Europea di investire nella transizione ecologica e nell'economia circolare, non ha avuto al momento gli sperati riflessi sul sistema dell'edilizia residenziale pubblica.

Se infatti da una parte la nostra azienda è riuscita ad utilizzare senza alcun residuo tutte le risorse economiche messe a sua disposizione dallo Stato, dalla Regione Toscana e dai Comuni soci, non ha tuttavia potuto avere esito positivo il programma avviato da noi, come da altre Aziende pari alla nostra, riguardante il Superbonus 110%. Per come era stato inizialmente prospettato, l'utilizzo del bonus avrebbe consentito, nell'intera provincia di Livorno, l'adeguamento energetico e in parte strutturale di 65 edifici gravemente carenti sul piano manutentivo. Purtroppo le modalità di gestione della misura, causando rilevanti criticità, nelle quali il sistema ERP, e quindi la nostra Azienda, pur subendone le conseguenze non è in alcun modo coinvolto, hanno causato, per quanto ci riguarda, il fallimento del progetto.

Nel corso del 2023, grazie ai finanziamenti del Piano Nazionale Complementare, gestito dallo Stato in parallelo al PNRR, sono stati comunque avviati ulteriori interventi di manutenzione straordinaria riguardanti 7 edifici più altri 250 alloggi.

Il nostro operato è quindi in piena sintonia con lo sviluppo delle politiche sia europee, sia nazionali,

che hanno al centro l'imperativo del miglioramento sostanziale delle performance energetiche del patrimonio edilizio, attualmente responsabile di circa il 40%¹ dei consumi energetici e di circa il 36%¹ della produzione di gas climalteranti nel continente europeo.

L'efficientamento energetico dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) comporterà enormi vantaggi rispetto ai costi attualmente a carico degli utenti, tenuti a corrispondere interamente gli oneri di fornitura ad esempio per la climatizzazione degli alloggi, o comunque destinatari di sovvenzioni nel caso di insolvenza. La situazione attuale comporta, come è noto, un alto costo sociale, principale fattore di "povertà energetica" e "povertà abitativa", come definite dall'Unione Europea.¹

Rimane dunque centrale l'orientamento alla sostenibilità anche nelle nostre attività e per questa nuova edizione del Bilancio relativo agli anni 2021 e 2022, la decisione è pertanto quella di confermare il modello di rendicontazione adottato nella scorsa edizione, affiancando agli impatti sociali ed economici anche quelli ambientali.

In particolare abbiamo ritenuto nostro compito mettere al centro dell'azione l'impegno all'inclusione sociale degli inquilini e proprio in quest'ottica, con il Bilancio di Sostenibilità, l'azienda intende valorizzare il legame con il territorio e, svolgendo un'attività di natura istituzionale, contribuire a migliorare il contesto sociale, la qualità della vita e l'ambiente in cui è inserita.

In questa edizione in particolare abbiamo messo al centro del nostro documento il confronto e il dialogo

con alcuni importanti protagonisti del cambiamento verso una maggiore inclusione sociale. Raccogliere il punto di vista delle associazioni degli inquilini e degli assessori alla casa della Regione Toscana e del Comune di Livorno ci aiuterà a meglio fissare i nostri obiettivi futuri.

Nel segno della trasparenza che deve contraddistinguere il rapporto tra la 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 il Bilancio di Sostenibilità è 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

1. Complessivamente, gli edifici dell'UE sono responsabili del 40% del consumo energetico e del 36% delle emissioni di gas a effetto serra, dovute principalmente alla costruzione, all'utilizzo, alla ristrutturazione e alla demolizione. Fonte: https://commission.europa.eu/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-02-17_it



Livorno, Via Costanza 52
Isolamento termico copertura



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 2021-2022.

Il bilancio si ispira allo standard internazionale GRI sustainability reporting standards, 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.

Nell'ultimo periodo inoltre, sia GRI con i nuovi standard 2021 che l'unione Europea con gli standard EFRAG rilasciati nel Luglio 2023, hanno fatto fare un salto in avanti alla reportistica di sostenibilità ed è interessante notare come i nuovi GRI Standard 2021 presentano molte somiglianze con gli standard ESRS ([European Sustainability Reporting Standards](#)) della Commissione Europea. Questi ultimi hanno l'obiettivo di semplificare e armonizzare la rendicontazione ESG a livello europeo, promuovendo la trasparenza e la responsabilità delle imprese.

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.

Il nostro documento, nonostante CASALP non sia soggetta ad obblighi di rendicontazione di sosteni-

bilità, non è comunque estraneo alle novità appena arrivate; in particolare siamo impegnati a fornire dati estremamente trasparenti coinvolgendo i nostri stakeholder ed analizzando con attenzione il contesto sociale in cui agiamo.

Per tutti questi motivi 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 segreteria del Presidente 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, come dimostra 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 ed accogliente.

LA MATRICE DI MATERIALITÀ

Come indicato dallo standard GRI, nella redazione del presente Bilancio di Sostenibilità abbiamo tenuto conto dell'attività di stakeholder engagement, che ha avuto l'obiettivo di condividere le tematiche cosiddette materiali, cioè rilevanti, per CASALP e i suoi stakeholder. Per affinare ulteriormente questa attività, per questa edizione abbiamo somministrato a un gruppo di stakeholder selezionati, in particolare

attenti alle attività di inclusione sociale e coinvolgimento degli inquilini, un questionario che ci consenta di dare un più chiaro ordine di priorità agli argomenti rendicontati. Già a partire dalla scorsa edizione 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.

I nostri stakeholder valutano indicatori su cui porre una maggiore attenzione quelli riguardanti l'efficientamento energetico e l'inclusione sociale, con particolare riferimento al coinvolgimento degli inquilini e delle loro associazioni.

A questi indicatori si affiancano 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.

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)	PERFORMANCE DELL'AZIENDA	PERFORMANCE ECONOMICA	SOSTENIBILITA' SOCIALE: La dimensione sociale della sostenibilità riguarda gli impatti che CASALP realizza nei confronti dei sistemi sociali in cui opera	PRATICHE DI LAVORO E IMPATTO SOCIALE	OCCUPAZIONE
	INTEGRAZIONE DI CASALP NEL TERRITORIO IN CUI OPERA	MARKET PRESENCE			RELAZIONI SINDACALI
		ASPETTI ECONOMICI INDIRETTI			SICUREZZA E SALUTE DIPENDENTI
		POLITICA DI APPROVVIGIONAMENTO E RELAZIONE ECONOMICA CON I FORNITORI			ADDESTRAMENTO E FORMAZIONE
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	CONSUMI E INVESTIMENTI A PROTEZIONE DELL'AMBIENTE	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			





Livorno, Via Passaponti 15-21

isolamento termico copertura, sostituzione infissi e impianto riscaldamento centralizzato



Livorno, Via Amendola 43
Isolamento termico copertura, cappotto, sostituzione infissi



**IDENTITÀ
AZIENDALE**

LA NOSTRA STORIA

La tradizione di solidarietà, che da sempre contraddistingue Livorno, condusse la città, all'inizio del Novecento, a beneficiare tra le prime in Italia 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. 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 buona attività di edilizia popolare, realizzata non dallo Stato ma dalle industrie siderurgiche e minerarie della zona, si sviluppò all'Isola d'Elba e a Piombino.

1930 - 1944 Si verificò una forte espansione dell'at-

tività 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 distrutte. Pur nelle grandi difficoltà del periodo, l'Istituto risultò essere il vero motore propulsore della ricostruzione cittadina e della Provincia.

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 Li-

verno, dai contratti di quartiere di Shangay e Corea. Due progetti articolati che puntavano non solo a dare una casa, ma anche a offrire servizi per 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 – 2020 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 SpA). 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 attuazione numerosi programmi costruttivi, sia a Livorno che in provincia fra i quali, per estensione e 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 e sono stati ultimati i lavori di costruzione di nuovi alloggi dei Contratti di Quartiere I e II. È proseguita la demolizione degli Isolati di Shangay n. 415 e 419 (Le Signorine) e completata la costruzione dei nuovi edifici e alloggi (117 + 60). È stato avviato lo sgombero dell'Isolato 417 (La Chiccaia) la cui demolizione è stata ultimata nel 2020.

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", re-

dato dalla Regione Toscana, Osservatorio Regionale con la collaborazione di Anci Toscana.

2021 – 2022 In questi ultimi due anni è emerso quanto ancora il tema "casa" fosse una delle principali criticità della società italiana in generale, cui la pandemia ha contribuito come moltiplicatore. A fronte di tale crisi CASALP ha reagito implementando una serie di attività e servizi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa, anche mediante la realizzazione di impianti di riscaldamento in alloggi che ne erano privi.

Il 2021 è stato un anno complicato per tanti aspetti, soprattutto dal punto di vista economico. È cresciuta la difficoltà nei pagamenti da parte dei cittadini. La casa è diventata un bene rifugio importante per le famiglie e l'ERP ha rappresentato una risposta fondamentale contro il caro-affitti e gli sfratti.

Il 2022 si può considerare l'anno della ripresa con alcuni piccoli segnali di recupero economico ai quali hanno corrisposto iniziative tese alla consegna del maggior numero possibile di alloggi alle famiglie in attesa.

La Società, con l'assistenza fondamentale dei Comuni della Provincia (che hanno svolto un ruolo basilare nel rispondere alle richieste delle famiglie in attesa di un alloggio pubblico) è riuscita a consegnare alloggi dotati di riscaldamento e si è impegnata nella riduzione di barriere architettoniche su un numero crescente di alloggi, contribuendo a garantire la dignità abitativa alle persone più disagiate e in difficoltà.

SISTEMA CASALP OGGI

Contesto normativo

La Legge Regionale Toscana n. 77/1998 ha riordinato le competenze in materia di ERP, definendo le modalità di intervento e ripartendo le competenze attinenti l'ERP. 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 a 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'ERP trova le sue fonti, nel tempo, dapprima nella Legge Regionale 96/1996, modificata dalla Legge 41/2015 ed attualmente dalla Legge 2/2019.

Alcuni dei principali concetti introdotti dalla 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 ERP, 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. 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%

I rapporti tra Casa Livorno e Provincia SpA e i Comuni sono regolati da apposito Contratto di Servizio. La Società, che svolge attività in regime di società per azioni interamente pubblica ha, tra le sue funzioni, la gestione di tutto il patrimonio di case popolari esistenti, nonché la promozione di politiche e interventi rivolti all'incremento di alloggi a canone sociale rientranti nella disciplina legislativa vigente.

L'esercizio delle funzioni dell'Azienda è disciplinato dalle norme di settore, programmato attraverso obiettivi generali predisposti sulla base delle risorse disponibili, 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 il soggetto gestore, principalmente le seguenti attività:

- gestione amministrativa, manutenzione e recupero del patrimonio di ERP;
- acquisizione o realizzazione di nuovo patrimonio di ERP;
- amministrazioni dei servizi condominiali;
- gestione tecnico-amministrativa del patrimonio 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-Ragister S.p.A., a seguito di audit da parte di ispettori qualificati.

L'essersi dotati di un Sistema di Gestione della Qualità, con lo scopo di migliorare 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:

federcasa



Confservizi Cispel Toscana

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, 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.

- **Il Consiglio di Amministrazione o l'Amministratore Unico:** amministra la Società 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
Samira Karoui	Componente
Dino Lorenzini	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. Gli 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.

Tale posizione è attualmente vacante.

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

È 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.

Nominativo	Carica
Francesco Carpano	Presidente
Serenella Conte	Sindaco effettivo
Simone Morfini	Sindaco effettivo

- **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 legale dei conti per i bilanci delle annualità 2023/2024/2025.

Nominativo	Carica
Crowe Bompani SpA	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 e i controlli già implementati in azienda, oltre ai principi e 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 da dipendenti, dirigenti, amministratori, consiglieri e sindaci di CASALP;
- in forza di apposite clausole contrattuali, dai fornitori, consulenti e dagli 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 i fenomeni di corruzione e illegalità, in coerenza con le finalità della Legge 190/2012. Questo per eliminare il proliferare

dell'attività regolamentare che comportava 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 gli altri soggetti legittimati dalla norma di segnalare violazioni di norme italiane e comunitarie nell'interesse generale e non individuale, di cui siano venuti a conoscenza per effetto del rapporto intrattenuto con la Società.

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, aggiornata nel 2023 a seguito delle modifiche normative. Tale sistema 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. È 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.

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 denominato PAT (Portale Amministrazione Trasparente) tra quelli pubblicati nel catalogo di Developers Italia, costantemente aggiornato rispetto al quadro normativo.

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.

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

Nominativo	Carica
Matteo Guidi	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, nominato dall'Assemblea dei Soci in base alla normativa, 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 coincide con il Collegio Sindacale, deve verificare l'effettività, l'adeguatezza e l'aggior-

namento del "Modello 231", volto a prevenire la responsabilità penale degli enti. Inoltre tale organismo svolge funzioni analoghe a quello indipendente di valutazione sulla base dell'incarico conferito dall'organo amministrativo.

I componenti dell'Organismo restano in carica tre anni e 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
Francesco Carpano	Presidente e componente esterno
Serenella Conte	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 perfezionamento 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.

Grazie alla stretta collaborazione tra il DPO pro-tempore e le figure di riferimento della Privacy interne come il referente per la Privacy e il responsabile dei Sistemi Informativi, è stato ultimato il percorso di adeguamento dei sistemi di trattamento dei dati personali e delle procedure interne al 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, attraverso 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 a incrementare le risposte fornite a cittadini che, in misura sempre maggiore, avanzano richieste di aiuto.

CASALP si propone comunque come Soggetto attuatore dell'auspicata evoluzione dell'Edilizia Residenziale Pubblica verso l'Edilizia Sociale, che assumendo i contenuti del dibattito europeo sull'alloggio sociale, comprenda anche alloggi da affittare a canone concordato.

Anche il biennio 2021/2022 si è svolto sotto la vigenza del Contratto di Servizio sottoscritto con il LODE Livornese il 28 dicembre 2015. Una rilevante novità riguarda il canone concessorio che a partire dal 2023 sarà dimezzato, contribuendo al miglioramento della programmazione delle attività, anche e soprattutto in termini di valorizzazione del patrimonio.

L'IMPEGNO DI CASALP PER LA SOSTENIBILITÀ

Dal punto di vista della sostenibilità ambientale come conseguenza della pandemia, l'Europa e il governo italiano hanno attivato una serie di benefici fiscali per gli interventi di riqualificazione edilizia che riguardano l'efficientamento energetico e la riduzione del rischio sismico. Queste misure, e in particolare il BONUS 110, avrebbero potuto essere utilizzate anche dalle aziende di edilizia residenziale pubblica. In questo momento il quadro normativo instabile ha completamente fermato le attività.

In particolare siamo attenti allo sviluppo del contesto normativo e al dibattito politico parlamentare orientato a sanare questa mancanza e a trovare soluzioni che consentano al comparto ERP, che dispone di un patrimonio particolarmente datato, di poter affrontare la sfida del risanamento e dell'efficientamento energetico.

Parimenti, il nostro impegno è rivolto a utilizzare al meglio le risorse destinate alla manutenzione degli alloggi anche nell'ottica della sostenibilità e del miglioramento delle performance energetiche.

Dal punto di vista della sostenibilità sociale l'attenzione al miglioramento energetico del nostro patrimonio contribuisce all'efficientamento dei costi dell'energia a favore dei nuclei familiari inquilini.

CASALP è inoltre rivolta ad una maggiore inclusione, alla ricerca di soluzioni volte al miglioramento della qualità della vita, nonché ad attenuare e risolvere le conflittualità nei condomini.

LE ATTIVITÀ AZIENDALI

Il Contratto di Servizio regola i rapporti tra CASALP e il LODE Livornese, oltre a definire i servizi erogati dalla Società per conto dei Comuni, individua quelli che sono gli obblighi 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;
- gestione contabile afferente a ogni operazione che si rende necessaria;
- gestione della morosità derivante dal mancato incasso dei canoni di locazione degli alloggi;
- manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio compreso il recupero e ripristino degli alloggi lasciati dagli assegnatari al fine di una più veloce riassegnazione;
- progettazione, appalto e realizzazione di progetti di nuova costruzione e recupero anche nell'ambito della partecipazione a programmi urbanistici complessi;
- rilevazione ed elaborazione dei dati necessari alla definizione della programmazione in ambito LODE, nonché dei dati che supportano le amministrazioni locali (Comuni Soci e Regione Toscana).

La Società, tra le altre attività, gestisce l'Amministrazione Condominiale negli edifici in cui possiede la maggioranza della proprietà, con tutti i conseguenti adempimenti civilistici, amministrativi e fiscali.





Livorno, Via Guadalajara 11-17
Isolamento termico copertura





**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 vocazione sociale, ma l'attività di ampliamento e miglioramento del patrimonio si accompagna anche a positive e significative ricadute ambientali.

Su questo fronte CASALP ha attivato una consistente attività finalizzata all'accesso ai benefici fiscali del Superbonus attraverso lo svolgimento di tre gare di appalto, relative ad altrettante proposte pervenute dagli Operatori economici. Purtroppo non è stato possibile completare le procedure propedeutiche alla stipula dei contratti con gli operatori economici a causa delle incertezze normative e le difficoltà di cessione del credito, che hanno reso impossibile l'attuazione degli interventi.

Inoltre, CASALP si è impegnata nel rendere operativi i progetti relativi al PNRR – Fondo Complementare che saranno realizzati nel biennio 2023/2024 e che riguarderanno prevalentemente opere di efficientamento energetico, come dettagliato nel paragrafo che segue relativo alla Manutenzione Straordinaria del patrimonio.

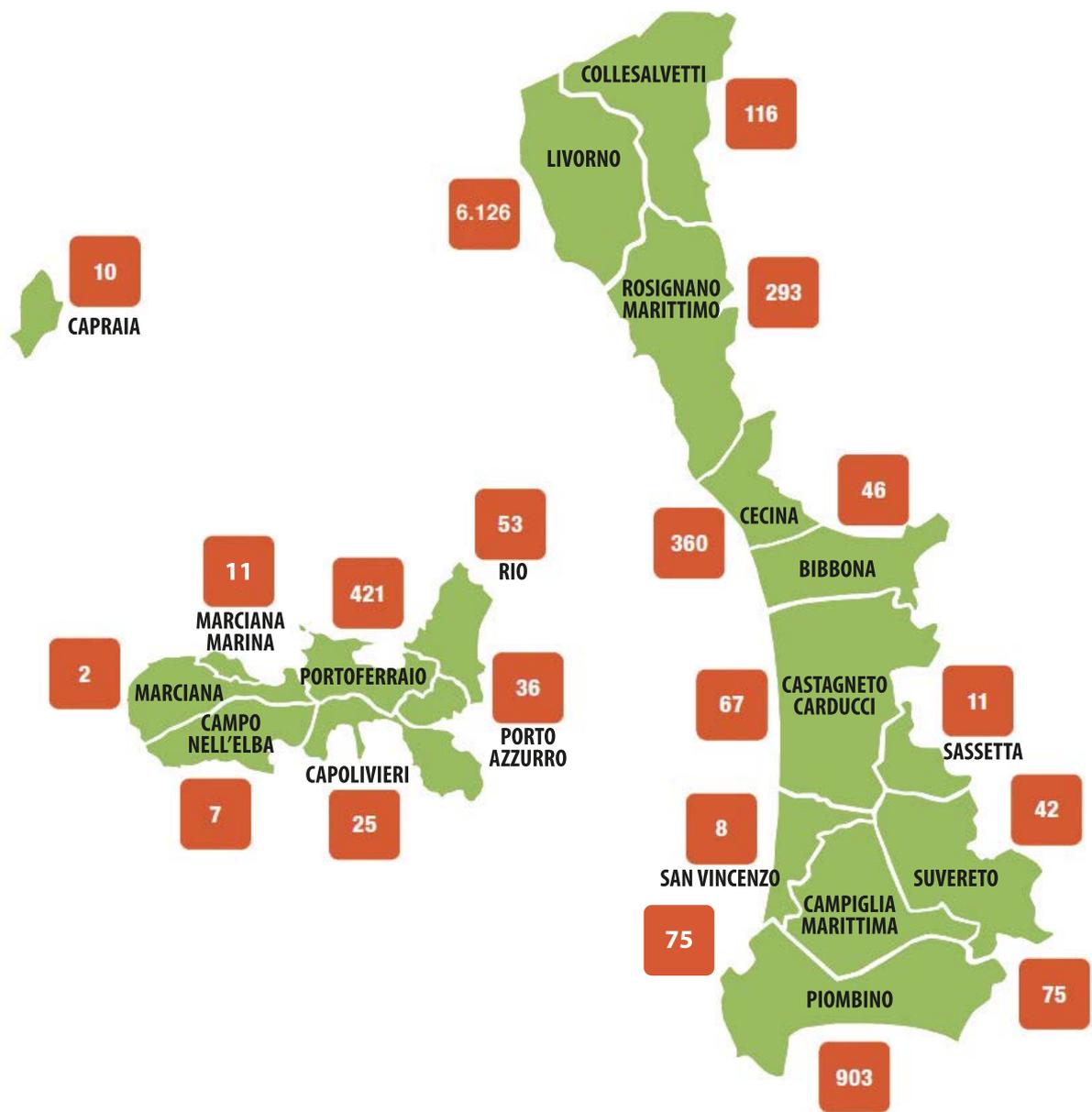
IL PATRIMONIO

Gli alloggi ERP in locazione gestiti da CASALP al 31/12/2022 sono 8.490, tutti di proprietà comunale.

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 illustra graficamente la ripartizione territoriale degli alloggi complessivamente gestiti da CASALP, eccetto i 19 alloggi di proprietà dell'Amministrazione Provinciale, comunque ubicati nel Comune di Livorno.



La tabella seguente individua gli alloggi ERP di proprietà di ciascun Comune della Provincia e la riparti-

zione territoriale degli alloggi non ERP gestiti dall'Azienda.

Comune	Alloggi ERP	Alloggi non ERP comunali (2)	Alloggi non ERP CASALP (2)	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	11			11
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
	8.490	74	48	8.612

2. 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:

Proprietà	Alloggi	Percentuale	Valore catastale	Valore medio
Comune di Livorno	6.063	71,41%	€ 316.639.686,80	€ 52.224,10
Altri Comuni	2.363	27,84%	€ 149.023.622,00	€ 63.065,43
Rendita sconosciuta	64	0,75%	-	-
Totale alloggi ERP	8.490	100,00%	€ 465.663.308,80	€ 54.848,45

Le principali criticità del patrimonio riguardano la vetustà, la dimensione degli alloggi e la dotazione di servizi e impianti.

La vetustà: il 64,11% delle costruzioni ha oltre 40 anni di età; il 24,58% ha una vetustà compresa tra i 21 e i 40 anni; il 7,16% ha una vetustà compresa tra gli 11 e i 20 anni. Il restante patrimonio, pari al 4,15%, è stato costruito dopo il 2012.

Vetustà	Alloggi	Percentuale
Fino a 10 anni	352	4,15%
Tra 11 anni e 20 anni	608	7,16%
Tra 21 anni e 40 anni	2.087	24,58%
Oltre 40 anni	5.443	64,11%
Totali	8.490	100,00%

La dimensione: n. 1.467 alloggi, cioè il 17,28%, hanno una superficie fino a 45 mq; n. 3.758 alloggi, cioè il 44,26% del totale, hanno una dimensione compresa tra i 45 e i 65 mq; n. 3.072 alloggi, cioè il 36,18%, han-

no una superficie compresa fra i 65 e i 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	1.467	17,28%
Da 45 a 65 metri quadrati	3.758	44,26%
Da 65 a 95 metri quadrati	3.072	36,18%
Oltre 95 metri quadrati	193	2,27%
Totali	8.490	100,00%

Più del 60% del patrimonio di ERP è costituito da alloggi con una superficie fino a 65 mq, 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 anziché ai metri quadrati dell'alloggio.

PERFORMANCE SOCIALI: LE RELAZIONI CON GLI STAKEHOLDER

Gli attori del servizio ERP.

Il contributo e la partecipazione attiva di CASALP per l'attuazione della politica della casa

Abbiamo scelto di costruire questa seconda edizione del Bilancio di Sostenibilità dialogando con le associazioni degli inquilini del territorio e con l'assessore alla Casa della Regione Toscana e il loro punto di vista è parte integrante di questa rendicontazione e uno stimolo al miglioramento.



L'azienda risponde alle nostre domande puntualmente. Anche se l'organico insufficiente della struttura tecnica non consente di rispondere alle esigenze di manutenzione, in particolare riguardo il ripristino delle case da riassegnare. Chiediamo una maggiore attenzione sui nuclei femminili monoparentali e una maggior diffusione dei dati. Le nostre segnalazioni potrebbero far parte di questo Bilancio.



I rapporti con CASALP sono cordiali, anche se noi chiediamo un rapporto più strutturato. Abbiamo 500 iscritti e crediamo che una maggiore inclusione sociale passi anche da un maggiore ascolto degli inquilini e delle loro associazioni.



Abbiamo bisogno di incontri periodici e di comunicazione preventiva. Bisogna porre attenzione alla risoluzione dei piccoli problemi ed aprire un dialogo per contrastare l'occupazione abusiva. Il coinvolgimento maggiore del capo-stabile, anche relativamente ai lavori assegnati a ditte esterne, può essere una buona soluzione.



I rapporti con i vertici di CASALP, a partire dal Presidente, sono continui e positivi. Qualche problema in più si verifica sulle singole segnalazioni da parte dell'associazione agli uffici.

Noi da lungo tempo insistiamo in merito a ristrutturazione e assegnazione degli alloggi chiusi e ultimamente abbiamo visto alcuni segnali positivi.

REGIONE
TOSCANA



Sono assessore alla casa dal 2020 e ho avuto fin da subito un rapporto costante con CASALP e una relazione positiva sia dal punto di vista tecnico che politico. Ho misurato un grande impegno di CASALP sia sul piano urbanistico che sul tema dell'abitare come strumenti per riconnettere un tessuto di comunità. Tutto il settore sconta comunque un disinteresse nazionale sulla risposta all'abitare.

(Assessore S. Spinelli)

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 31/12/2022. 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 relative alla composizione sociale degli inquilini CASALP, in cui emerge il dato della significativa presenza degli anziani ultra sessantacinquenni (da confrontare con la percentuale demografica nazionale della popolazione con più di 65 anni, che è pari al 23,8%).

Situazione anagrafica

Fascia di età	Componenti	Percentuale
oltre 65 anni	5.056	30,56%
da 18 a 65 anni	9.564	57,80%
fino a 18 anni	1.892	11,43%
dato non disponibile	35	0,21%
Totali	16.547	100,00%

La tabella riporta il numero dei componenti censiti nei nuclei familiari assegnatari di alloggi di ERP, non comprendendo gli occupanti senza titolo e gli eventuali soggetti ospitati all'interno dei nuclei stessi. Di questi, si evidenziano le condizioni sociali ed economiche che possono costituire motivo di particolare fragilità e criticità:

Ultrasessantacinquenni soli	Portatori di disabilità	Famiglie monoparentali
1.434	1.854	848

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
3.041	529	6.146	201	8.166

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
439	2.057	1.083

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 a effettuare i necessari controlli, offrono ai Comuni indicazioni utili anche ai fini delle politiche sociali.

Utenti per fasce di canone - Rilevazione al 31/12/2022			
Fascia di Canone	Numero Assegnatari	%	Canone medio mensile
A - Canone sociale minimo € 40,00	1.959	24,30%	€ 40
B - Canone sociale	1.472	18,26%	€ 50,52
C - Canone protetto 12%	3.254	40,36%	€ 112,57
D - Canone protetto 14%	987	12,24%	€ 220,64
E - Canone massimo	98	1,22%	€ 412,49
K - Documentazione non presentata	5	0,06%	€ 358,52
X - Indennizzo per occupazione illegale	287	3,56%	€ 174,29
Totali	8.062	100,00%	

Il fenomeno della morosità

Il contrasto al fenomeno della morosità è un obiettivo che la Società ha intrapreso da tempo mediante il potenziamento delle azioni volte a colpire la morosità colpevole, cioè la morosità di quegli utenti che pur avendo le risorse economiche necessarie, non sono in regola con il pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie.

L'attività di recupero crediti avviene principalmente ricorrendo allo strumento dell'ingiunzione di pagamento tramite decreto ingiuntivo o ingiunzione fiscale, che può portare ad una definizione bonaria della vicenda mediante la stipula di un piano di rientro del debito oppure al recupero coattivo mediante un pignoramento.

Altra attività di contrasto alla morosità colpevole riguarda l'avvio delle procedure di decadenza per morosità ultrasemestrale ex art. 30 co. 2 L.R.T. 2/2019.

A tal fine sono stati sottoscritti con i Comuni di Livorno, Rio, Rosignano Marittimo, Portoferraio, Piombino, Castagneto Carducci, Collesalveti, Capoliveri e Sassetta adeguati protocolli operativi per l'individuazione dei nuclei familiari morosi.

La L.R.T. 2/2019 definisce la morosità incolpevole come la morosità derivante da una delle cause previste dall'art. 14 co. 3 (ad esempio licenziamento, cassa integrazione, malattia grave) ma non menziona la morosità sociale, cioè derivante da cause diverse da quelle comprese nel citato art. 14 ma oggettivamente riguardante nuclei familiari in condizioni di assoluta indigenza, in quanto non possessori di reddito o possessori di redditi incapienti.

La morosità sociale non beneficia di supporti normativi strutturali adeguati ed ha un impatto molto rilevante sui bilanci dell'azienda, poiché molti degli assegnatari degli alloggi CASALP si trovano loro malgrado nella situazione di non poter pagare il canone di locazione e/o le spese accessorie. Ne consegue che una parte della morosità di CASALP può essere definita come fisiologica, ovvero insita nella tipologia di utenza a cui si orienta.

Tuttavia alcuni Comuni hanno intrapreso un percorso condiviso con CASALP per individuare i morosi incolpevoli secondo specifici criteri che, benché non ancora formalizzati, permettono di riconoscere un contributo sociale a favore di quei nuclei familiari ritenuti meritevoli e accollandosi il pagamento dei canoni e degli oneri accessori.

Ad esempio il Comune di Livorno negli ultimi anni ha riconosciuto a CASALP un contributo in morosità sociale individuando, come beneficiari del sostegno comunale quei nuclei familiari assolutamente privi di reddito, privi di beni mobili registrati e non titolari di diritti reali su beni immobili.

Di seguito si rappresenta l'andamento del fenomeno della morosità in un arco temporale di 12 anni: annualmente la percentuale degli utenti morosi si attesta intorno al 20-30% del totale delle emissioni per canoni e servizi; dai dati riportati emerge come la percentuale di morosità annuale, calcolata considerando l'anno di emissione dei canoni e servizi, vada a diminuire per ogni annualità considerata al 31/12/2022 grazie al lavoro mirato di recupero crediti.

ANNO EMISSIONE CANONI E SERVIZI	TOTALE EMISSIONI DELL'ANNO	MOROSITA' AL 31/12 PER EMISSIONI DELL'ANNO	%	MOROSITA' RESIDUA AL 31/12/2022 PER EMISSIONI DELL'ANNO	%
fino al 2010				€ 6.202.371,77	
2011	15.965.984,85	€ 2.923.818,60	18,31%	€ 1.188.870,21	7,45%
2012	16.330.621,64	€ 3.495.387,61	21,40%	€ 1.521.560,25	9,32%
2013	15.404.067,60	€ 3.573.846,31	23,20%	€ 1.660.032,60	10,78%
2014	15.606.307,60	€ 3.700.520,34	23,71%	€ 1.812.802,02	11,62%
2015	14.941.258,17	€ 3.734.279,82	24,99%	€ 1.661.448,22	11,12%
2016	17.499.723,36	€ 4.577.322,51	26,16%	€ 2.337.183,60	13,36%
2017	17.413.940,27	€ 4.012.841,45	23,04%	€ 2.222.938,63	12,77%
2018	18.200.749,54	€ 5.532.184,76	30,40%	€ 3.631.299,39	19,95%
2019	17.724.818,69	€ 4.889.563,44	27,59%	€ 3.166.219,22	17,86%
2020	16.090.838,40	€ 4.133.542,05	25,69%	€ 2.653.338,58	16,49%
2021	16.198.900,77	€ 4.047.263,91	24,98%	€ 2.646.235,86	16,34%
2022	17.219.948,20			€ 4.368.014,79	25,37%
				€ 35.072.315,15	

L'UFFICIO RELAZIONI CON IL PUBBLICO

Il biennio 2021-2022 ha fatto registrare dati significativi per l'Ufficio relazioni con il pubblico.

Lo sportello Urp è il primo contatto tra i nostri inquilini e l'azienda. A questo si aggiungono altri canali di contatto quali il centralino telefonico, la posta elettronica, il numero aziendale Whatsapp ed una pagina istituzionale Facebook.

Trimestre di riferimento	ANNO 2021	ANNO 2022
1°	2.437	3.646
2°	2.122	3.683
3°	940	2.499
4°	2.497	4.073
Totali	7.996	13.901

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

	ANNO 2021	ANNO 2022
Lavori	1.784	1.918
Morosità	275	413
Gestione condominiale	616	919
Totale pratiche	2.675	3.250

A partire dal mese di febbraio 2022 la Società, mediante un progetto del Comune di Livorno denominato "Sostegno collaborativo", ha inserito una risorsa esterna dedicata alle attività di prima accoglienza del pubblico e centralino. Nel 2023 tale progetto è proseguito e dalla seconda metà dell'anno è stata inserita una ulteriore risorsa anch'essa dedicata alle anzidette attività.

LA MANUTENZIONE ORDINARIA

L'Azienda gestisce la manutenzione ordinaria e il pronto intervento degli immobili, principalmente attraverso i fondi di bilancio.

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

Le richieste annue sono comprese tra le 4.500 e le 4.700. A seconda della casistica, si procede successivamente attraverso specifici sopralluoghi o incarichi diretti per i casi strettamente urgenti.

Complessivamente, a seguito della valutazione del Responsabile delle attività di cui sopra, si arriva mediamente per circa 3.500 richieste ad affidare l'incarico per l'esecuzione all'operatore economico individuato per l'intervento necessario.

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

L'Azienda, facendo tesoro delle criticità riscontrate nella gestione di tale settore nel corso degli anni pas-

sati, mette continuamente in campo 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 le 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 di ripristino 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 nei casi di esaurimento dell'accordo quadro e di lavori non contemplati (per tipologia) dagli accordi quadro stessi, fa specifico riferimento alla normativa attuale in materia di trasparenza e anticorruzione (cfr. L. 190/2012, Piano Nazionale Anticorruzione e D.Lgs 33/2013 e ss.mm. ii.). I vari interventi vengono affidati mediante rotazione tra le ditte 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.

Nello schema di seguito sono sintetizzati i dati descritti per il biennio 2021/2022:

Anno	Richieste Raccolte	Sopralluoghi	Annulate	Ordini elaborati	Ordini/richieste	Impegnato nel Budget
2021	4.732	2.211	745	3.762	79,50%	€ 2.710.155,38
2022	4.537	2.272	804	3.514	77,45%	€ 2.322.049,73

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 riassegnazione ad altro soggetto. Nel prospetto si evidenziano i numeri relativi a questa attività:

ANNO	n. all	Fondi di bilancio CASALP	Fondi Regionali	Fondi Comunali	Totale	Media € / n. all
2021	196	€ 6.498	€ 1.786.475	€ 208.532	€ 2.009.217	€ 10.251
2022	185	€ 0,00	€ 1.401.899	€ 1.076.199	€ 2.491.352	€ 13.467

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 sopra indicato, viene evidenziato che i ripristini vengono finanziati principalmente con fondi regionali e comunali.

I finanziamenti di provenienza regionale possono prevedere 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.

Tali interventi, seppur di limitata applicazione, permettono un miglioramento drastico dell'alloggio in quanto ne elevano il comfort interno soprattutto nei mesi invernali, perché la sostituzione degli infissi riduce significativamente le dispersioni termiche dello stesso. Inoltre, l'installazione di impianti autonomi va spesso a sostituire impianti "puntuali" quali stufe a GPL o stufette elettriche aumentando il comfort abitativo.

Ovviamente, tutti gli interventi sono eseguiti nel rispetto del D.M. 26 giugno 2015 e richiedono, nella maggior parte dei casi, infissi performanti e caldaie a condensazione.

Nel biennio 2021-2022 si evince un sensibile innalzamento dei costi e delle tempistiche, derivato principalmente dall'emergenza COVID e dalle sue ripercussioni sul mercato dei materiali.

Ciò ha prodotto una diminuzione complessiva del numero degli alloggi lavorati seppur con un maggior dispendio di risorse.

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.

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.

Per cercare di rispondere alla problematica, CASALP sta valutando la creazione di una unità specifica all'interno dell'organigramma dedicata esclusivamente alla suddetta attività, cercando contemporaneamente di ampliare il numero di operatori economici inseriti nella specifica categoria dell'albo fornitori e attivare strumenti ulteriori al già in essere

Accordo Quadro, quali specifiche procedure dedicate (richieste preventivi, ulteriori bandi, ecc.).

LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La gestione del patrimonio immobiliare di CASALP prevede una programmazione a medio/lungo termine relativa alla manutenzione più onerosa e impegnativa da eseguirsi all'esterno degli immobili sulle facciate o sulle coperture dei fabbricati o al progressivo rinnovamento impiantistico, soprattutto nei casi in cui l'impianto termico sia a servizio dell'intero edificio.

Nell'ottica della sostenibilità ambientale tutte le opere edilizie eseguite sugli immobili devono essere eseguite 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 il miglioramento delle prestazioni energetiche che implicitamente portano ad una riduzione delle emissioni ambientali.

Come anticipato nelle pagine precedenti CASALP, già a partire dalla fine del 2020, aveva avviato un programma di accesso ai benefici fiscali del Superbonus 110% attraverso procedure di Partenariato Pubblico

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

Nel corso del 2021/2022 sono pervenute proposte di fattibilità da parte di tre operatori economici, approvate dal CDA di CASALP, per le quali sono state effettuate tre distinte procedure di gara.

Di seguito si riportano i dati di dettaglio degli interventi.

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

Le notevoli modifiche normative succedutesi a partire dal mese di Marzo del 2022 hanno reso sempre più complesso l'accesso al credito da parte di tali operatori che non sono stati nelle condizioni di pervenire alla stipula dei contratti. Infine, le modifiche introdotte prima dal DL. 176/2022, convertito dalla Legge 6/2023 e poi dal DL.11/2023, convertito dalla legge 38/2023, hanno fatto venire definitivamente meno le condizioni per poter dare seguito al Piano di Partenariato Pubblico Privato.

Sempre sul fronte del miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, CASALP ha collaborato insieme al Comune di Livorno anche alla stesura e all'adesione del PAES (Piano d'azione per l'energia sostenibile) per il periodo 2014-2020, impegnandosi concretamente 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 in gestione e sono stati "censiti" gli impianti termici degli edifici del 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, aiutando 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:

- riqualificazione energetica dell'involucro edilizio di edifici ERP gestiti da CASALP – individuati dall'Azienda

da 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;

- demolizione e ricostruzione di edifici esistenti.

Manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio

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.

La Manutenzione Straordinaria è stata finanziata per 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.

Nel corso del biennio 2021/2022 sono stati ultimati gli interventi residui finanziati nei bienni precedenti.

Si elencano di seguito gli interventi conclusi nel biennio (sono specificati gli interventi eseguiti, fra l'altro riguardanti la riqualificazione ed efficientamento energetico).

LOCALITA'	FINANZIAMENTO	IMPORTO FINANZIAMENTO	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI	PRINCIPALI OPERE REALIZZATE ALL'INTERNO DELLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA RIGUARDANTI L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO
CASTAGNETO CARDUCCI - VIA UMBERTO 1°, 43	LEGGE 560/93	€ 331.503,78	09/07/20	28/04/21	Isolamento a cappotto del fabbricato e sostituzione chiusure oscuranti (persiane)
CAMPGLIA MARITTIMA- VIA F.LLI CERVI, 18	LEGGE 560/93	€ 132.601,51	10/10/20	07/05/21	Isolamento termico nel sottotetto
LIVORNO - VIA MACHIAVELLI, 120/122	LEGGE 560/93	€ 225.244,98	01/02/21	19/05/21	Isolamento termico della copertura
PORTO AZZURRO - VIA ZAMBELLI, 8	LEGGE 560/93	€ 265.203,03	01/02/21	14/06/21	Isolamento termico della copertura
LIVORNO - VIA DELLA LIVORNINA, 8	LEGGE 80/2014	€ 359.484,33	08/07/20	06/08/21	Sostituzione del sistema di isolamento a cappotto termico delle facciate del fabbricato
LIVORNO - VIA DELLA LIVORNINA, 14	LEGGE 80/2014	€ 445.099,76	03/11/20	06/09/21	Sostituzione del sistema di isolamento a cappotto termico delle facciate del fabbricato
LIVORNO - VIA COSTANZA, 2/12	LEGGE 560/93	€ 368.392,46	01/03/21	14/09/21	Isolamento termico della copertura
MARCIANA MARINA - VIA PRINCIPE AMEDEO, 27	LEGGE 560/93	€ 132.601,51	10/05/21	07/10/21	Isolamento termico della copertura
LIVORNO - VIA DELLA LIVORNINA, 12	LEGGE 80/2014	€ 379.487,61	02/12/20	21/10/21	Sostituzione del sistema di isolamento a cappotto termico delle facciate del fabbricato
LIVORNO - PIAZZA DI VITTORIO, 2/10	LEGGE 560/93	€ 530.406,05	22/05/21	20/11/21	Sostituzione del generatore di calore con caldaia a gas a condensazione
LIVORNO - VIA GUADALAJARA, 19/25	LEGGE 80/2014	€ 537.600,00	08/06/21	22/11/21	Isolamento termico della copertura
LIVORNO - VIA COSTANZA, 52	LEGGE 560/93	€ 311.220,26	29/07/21	13/01/22	Isolamento termico della copertura
LIVORNO - VIA DEL CORALLO, 15	LEGGE 560/93	€ 198.579,59	19/07/21	30/01/22	Installazione di sistema a cappotto termico sulle pareti verticali del fabbricato
LIVORNO - VIA GUADALAJARA, 11/17	LEGGE 80/2014	€ 409.600,00	29/09/21	16/03/22	Isolamento termico della copertura
		€ 2.867.887,48			

PNRR – Fondo Complementare.

Piano Regionale relativo agli interventi previsti dal programma Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica.

Con DPCM del 15/9/2021 sono state assegnate le risorse alla Regione Toscana per la realizzazione del Programma "Sicure, verde e sociale: riqualificazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica";

Considerate le tempistiche ristrette dettate dal finanziamento, e le criticità che si sarebbero riscontrate per l'approvazione dei lavori da parte delle assemblee condominiali nei Condomini misti, sono stati identificati edifici di totale proprietà dei Comuni.

Tutti gli interventi sono stati progettati entro il 30/09/2022 come previsto e tutte le procedure di gara sono state indette entro il 31/12/2022.

Gli interventi saranno realizzati nel biennio 2023/2024 e riguarderanno prevalentemente opere di efficientamento energetico.

Pertanto è stato analizzato il patrimonio e sono state individuate e quantificate le opere di efficientamento energetico da realizzare in modo da costituire il quadro economico indicato dalla Regione Toscana.

Le opere di efficientamento energetico sono riconducibili a:

- maggior isolamento delle superfici opache orizzontali e/o verticali del fabbricato;
- sostituzione di infissi obsoleti che dividono am-

biente riscaldato dall'esterno o da ambiente non riscaldato;

- miglioramento del sistema di produzione del calore con sostituzione del generatore di calore con caldaia a gas a condensazione (sia in impianti autonomi che centralizzati).

Si elencano di seguito gli interventi avviati:

Comune	Indirizzo	Finanziamento PNRR PNC	Finanziamento integrativo (D. Rag. Stato 160 del 18/11/22)	Fondi assegnati con Decreto REGIS del 28/03/23	Totale
PORTOFERRAIO	VIA PERTINI, 23/29	€ 1.245.024,46			€ 1.245.024,46
LIVORNO	VIA PASSAPONTI, 23/29	€ 1.219.294,16			€ 1.219.294,16
LIVORNO	VIA AMENDOLA, 43	€ 1.644.827,69			€ 1.644.827,69
LIVORNO	VIA PASSAPONTI, 7/13	€ 1.219.294,16			€ 1.219.294,16
LIVORNO	VIA PASSAPONTI, 15/21	€ 1.219.294,16			€ 1.219.294,16
PIOMBINO	VIA C. PISACANE, 66	€ 535.801,25			€ 535.801,25
RIO	LOCALITA PADRETERNO, 2,4	€ 426.161,14	€ 254.891,34		€ 681.052,48
Intero ambito LODE	Indirizzi vari (interventi di efficientamento energetico consistenti nel ripristino completo dell'alloggio)	€ 3.528.936,00		€ 529.340,40	€ 4.058.276,40
Intero ambito LODE	Indirizzi vari (interventi di efficientamento energetico degli alloggi assegnati)	€ 2.730.468,55		€ 409.570,28	€ 3.140.038,83
		€ 13.769.101,56	€ 254.891,34	€ 938.910,68	€ 14.962.903,58

Prospettive PNRR-PNC

Con le medesime Delibere R.T. di cui sopra è stato approvato anche un "elenco B", per n. 7 manutenzioni straordinarie di "riserva", per un totale programmato di € 6.866.131,17.

Gli interventi saranno attivati in caso di eventuale comunicazione di effettivo reperimento delle risorse integrative da parte della Regione Toscana.



Castagneto Carducci, Via Umberto I° 43
Isolamento a cappotto e chiusure oscuranti



Castagneto Carducci, Via Umberto I° 43
Isolamento a cappotto e chiusure oscuranti



Castagneto Carducci, Via Umberto I° 43
Isolamento a cappotto e chiusure oscuranti

Manutenzione straordinaria degli impianti

Nel biennio 2021/2022 si è registrato un notevole incremento di sostituzione dei generatori di calore, soprattutto per gli impianti di tipo autonomo, a causa di problemi legati alla rottura di componentistica sui corpi caldaia oppure a causa di problemi dovuti al tiraggio delle canne fumarie. L'incremento di questi interventi è imputabile anche al precedente periodo di attività limitata dovuto alla pandemia Covid19.

Inoltre, a causa della vetustà del patrimonio edilizio e quindi anche degli impianti di tipo centralizzato all'interno dei condomini, si evidenziano interventi di sostituzione di caldaie di tipo centralizzato passando da caldaie aventi scarsa efficienza energetica a caldaie di tipo centralizzato molto più performanti.

Si riporta una tabella in cui si evidenziano i generatori di calore sostituiti nel corso del biennio 2021/2022.

Anno di riferimento	Tipo generatore di calore	Numero interventi di sostituzione	Numero alloggi interessati dall'intervento
2021	Condominiale	3	152
	Autonomo	71	
2022	Condominiale	3	146
	Autonomo	74	

Tali interventi incidono su una piccola parte del patrimonio immobiliare gestito da CASALP, in quanto per il 2021 l'incidenza degli immobili soggetti a intervento è pari all'1,77% del totale degli immobili gestiti dalla Società, e per il 2022, gli immobili interessati da interventi di riqualificazione energetica sono stati circa l'1,70% 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 uno con 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 e 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.

L'impegno nel perseguire miglioramenti sul risparmio energetico da parte di CASALP è costante nel tempo.

Nel biennio 2019/2020 la Società infatti ha raggiunto gli obiettivi del PAES, mentre nel biennio 2021/2022 ha iniziato il percorso di rinnovamento degli impianti termici di grande potenza mediante l'accesso alle detrazioni fiscali tipo ENEA come Ecobonus, ovvero interventi di miglioramento dell'efficienza energetica.

Tutte le sostituzioni avvenute nel corso dell'anno 2022 hanno avuto la finalizzazione all'ENEA mediante presentazione della pratica di detrazione fiscale.

Focus: la situazione degli impianti

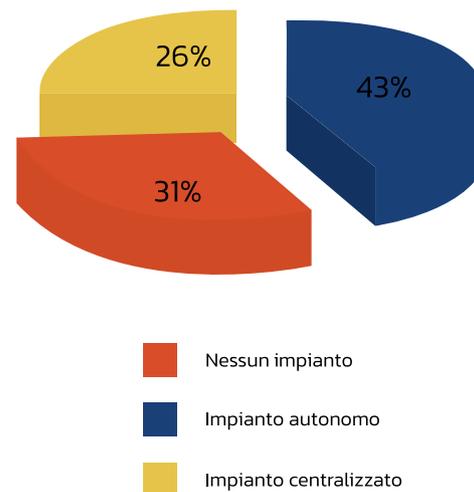
Le attività di recupero edilizio - demolizione del patrimonio fatiscente, costruzione di nuovi alloggi, interventi di manutenzione straordinaria - hanno ridotto nel tempo la percentuale di alloggi totalmente privi di servizi e impianti tecnologici (riscaldamento e ascensore), che comunque ancora oggi costituiscono oltre il 40% dell'intero patrimonio ERP. Nel 2005 la percentuale di alloggi ERP privi di servizi era pari al 52.5%, a fine 2022 era il 43%.

Il lavoro di analisi del patrimonio ha dato la possibilità di censire i fabbricati in gestione, andando a focalizzare l'attenzione sulle dotazioni impiantistiche degli alloggi permettendo di redigere, a fine 2022, un primo censimento impiantistico.

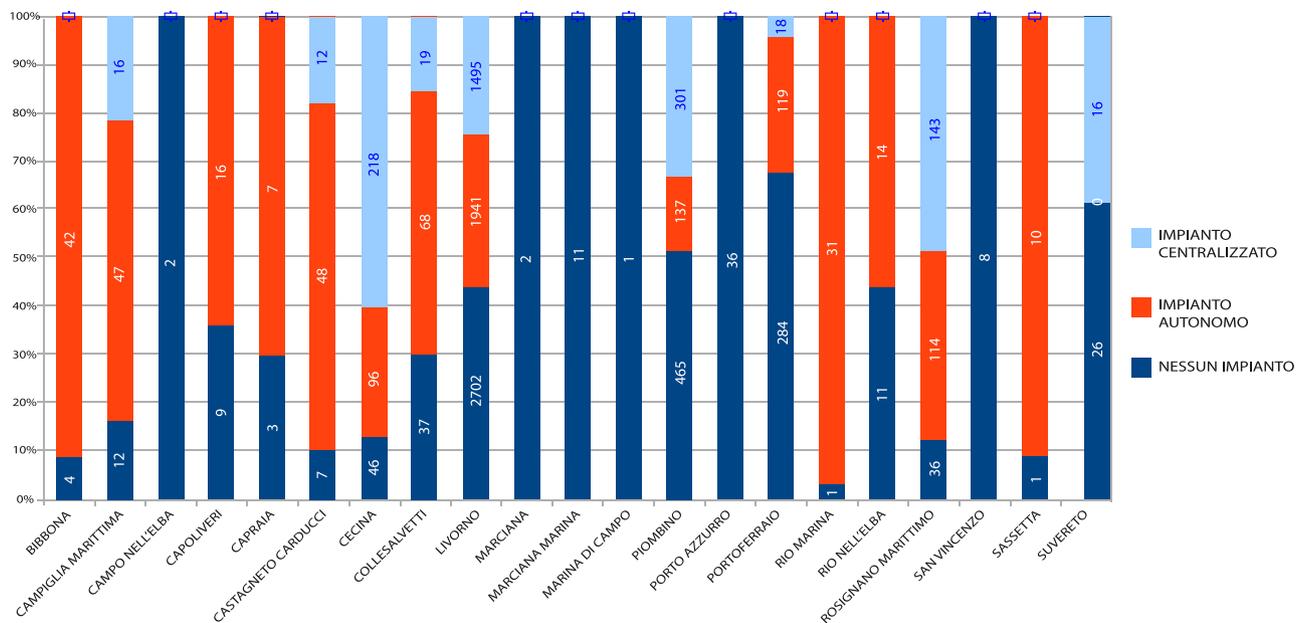
Tale indagine fa emergere dati abbastanza contrapposti e molto variegati, passando da alloggi siti in fabbricati costruiti ante 1960 privi di impianti fissi di riscaldamento, ad abitazioni di recente costruzione dotate di impianti termici centralizzati alimentati da caldaie a condensazione servite da gas metano o gpl ed integrate con impianti a fonti rinnovabili (solare termico e solare fotovoltaico).

Riportiamo di seguito una tabella che riassume sul totale degli alloggi gestiti da CASALP le macro-categorie rilevabili a livello impiantistico.

Eseguendo un'analisi più approfondita è stato possibile andare a specificare le tipologie di impianti presenti, individuando la presenza degli impianti autonomi e centralizzati in funzione del Comune di appartenenza.



TIPOLOGIA DOTAZIONE IMPIANTISTICA PER COMUNE



Dall'analisi del diagramma sopra riportato, emerge che alcuni Comuni di piccole dimensioni hanno pochi alloggi e gli stessi non sono dotati di impianti fissi di riscaldamento.

Gli impianti termici di tipo centralizzato sono invece presenti per la maggior parte nei comuni con un maggior numero di abitanti. Livorno è la città nella quale ci sono molti alloggi serviti da impianto termico centralizzato, seguita da Cecina, Piombino e Rosignano Marittimo.

Anche da un punto di vista delle fonti energetiche con le quali vengono alimentati gli impianti, emerge una grande varietà.

Per quanto riguarda gli impianti autonomi, evidenziamo che il gas metano è il combustibile più diffuso

sebbene gli impianti alimentati presentino prestazioni molto difformi. Esistono impianti di riscaldamento alimentati con una stufa fissa a metano al centro dell'immobile ed impianti tradizionali di riscaldamento alimentati da generatori sempre più performanti partendo da caldaie a tiraggio naturale, passando per caldaie a tiraggio forzato, fino a trovare alloggi con caldaia a condensazione.

Si rileva anche una forte presenza di impianti alimentati a gasolio e gpl, soprattutto nelle zone periferiche della provincia dove il gas metano non è presente. Infine, è possibile notare che in vari alloggi iniziano ad essere presenti impianti che soddisfano i fabbisogni invernali di riscaldamento ambienti ed aiutino anche nella stagione estiva con il servizio di raffrescamento ambienti del tipo in pompa di calore alimentati ad energia elettrica.

COMUNE	TIPOLOGIA DI COMBUSTIBILE PER L'ALIMENTAZIONE DEGLI IMPIANTI AUTONOMI					
	N. 2690 ALLOGGI DOTATI DI IMPIANTI TERMICI AUTONOMI					
	METANO	GPL	GASOLIO	PELLET	POMPA DI CALORE ELETTRICA PER SOLO RISCALDAMENTO	POMPA DI CALORE ELETTRICA CON INTEGRAZIONE FONTI RINNOVABILI
BIBBONA	42	0	0	0	0	0
CAMPIGLIA MARITTIMA	47	0	0	0	0	0
CAMPO NELL'ELBA	0	0	0	0	0	0
CAPOLIVERI	0	0	16	0	0	0
CAPRAIA	0	0	0	3	4	0
CASTAGNETO CARDUCCI	48	0	0	0	0	0
CECINA	87	0	0	0	0	9
COLLESALVETTI	48	20	0	0	0	0
LIVORNO	1857	0	0	3	81	0
MARCIANA	0	0	0	0	0	0
MARCIANA MARINA	0	0	0	0	0	0
MARINA DI CAMPO	0	0	0	0	0	0
PIOMBINO	129	0	0	3	5	0
PORTO AZZURRO	0	0	0	0	0	0
PORTOFERRAIO	1	16	89	11	2	0
RIO MARINA	0	0	31	0	0	0
RIO NELL'ELBA	0	0	14	0	0	0
ROSIGNANO MARITTIMO	114	0	0	0	0	0
SAN VINCENZO	0	0	0	0	0	0
SASSETTA	0	10	0	0	0	0
SUVERETO	0	0	0	0	0	0
TOTALI	2373	46	150	20	92	9

L'analisi degli impianti termici di tipo centralizzato presenti nel territorio, evidenzia che la maggior parte di questi sono a servizio del solo riscaldamento ambienti.

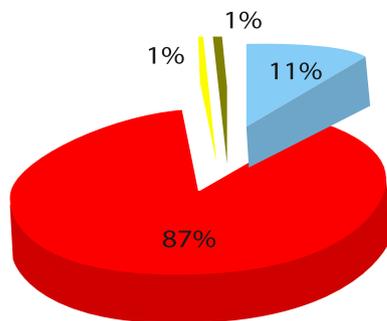
COMUNE	CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI CENTRALIZZATI PRESENTI SUL TERRITORIO			
	N. 2238 ALLOGGI DOTATI DI IMPIANTI CENTRALIZZATI			
	SOLO RISCALDAMENTO AMBIENTI	RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA	RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA INTEGRATA CON IMPIANTO SOLARE TERMICO	RISCALDAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA INTEGRATA CON IMPIANTO SOLARE TERMICO E PRESENZA IMPIANTO FOTOVOLTAICO
BIBBONA	0	0	0	0
CAMPIGLIA MARITTIMA	4	12	0	0
CAMPO NELL'ELBA	0	0	0	0
CAPOLIVERI	0	0	0	0
CAPRAIA	0	0	0	0
CASTAGNETO CARDUCCI	0	0	12	0
CECINA	164	12	26	16
COLLESALVETTI	19	0	0	0
LIVORNO	1312	51	132	0
MARCIANA	0	0	0	0
MARCIANA MARINA	0	0	0	0
MARINA DI CAMPO	0	0	0	0
PIOMBINO	241	0	0	60
PORTO AZZURRO	0	0	0	0
PORTOFERRAIO	6	0	12	0
RIO MARINA	0	0	0	0
RIO NELL'ELBA	0	0	0	0
ROSIGNANO MARITTIMO	136	7	0	0
SAN VINCENZO	0	0	0	0
SASSETTA	0	0	0	0
SUVERETO	16	0	0	0
TOTALI	1898	82	182	76

Gli impianti centralizzati con produzione di acqua calda sanitaria ed integrazione con fonti rinnovabili (solare termico e fotovoltaico) sono di realizzazione relativamente recente (post 2010). Sul totale di n. 93 impianti centralizzati presenti sul territorio, sono 18 gli impianti che producono acqua calda ad uso sanitario.

I restanti 75 impianti producono solo riscaldamento ambienti e risultano a servizio di edifici del patrimonio realizzati tra gli anni 1970-1990 del secolo scorso, costituendo l'80% delle dotazioni impiantistiche più comuni per gli impianti centralizzati.

Le fonti rinnovabili integrano gli impianti centralizzati su n. 10 fabbricati, evidenziando che la società ha intrapreso un percorso verso l'utilizzo delle fonti rinnovabili, ma che il percorso è solo all'inizio.

TIPOLOGIA DI COMBUSTIBILE UTILIZZATO
PER L'ALIMENTAZIONE DEGLI IMPIANTI CENTRALIZZATI A
SERVIZIO ALLOGGI CASALP



LE NUOVE COSTRUZIONI

La crisi pandemica del biennio 2019/2020 ha avuto un notevole impatto sulle nuove costruzioni per CASALP, rallentando molti progetti in fase di studio per quanto concerne le indagini preliminari da eseguire su aree del territorio sottoposte a indagine (bellica, geologica, ecc.) e a tutto il processo autorizzativo all'interno degli uffici pubblici per l'ottenimento di permessi ed autorizzazioni.

Con il Piano d'Impresa 2020/2022 la Società ha investito consistenti risorse in Piani Operativi di Reinvestimento finanziati con risorse versate nelle apposite contabilità speciali regionali, nell'ambito dei quali è stata prevista la costruzione di 255 nuovi alloggi.

L'attuazione di tali interventi è stata pianificata nel dettaglio dalla Società, prevedendo l'ultimazione dei lavori di tutti gli interventi nel periodo compreso fra il 2022 ed il 2024. Purtroppo vi sono stati numerosi impedimenti di varia natura che hanno messo in crisi la pianificazione e i cui ritardi potranno essere riassorbiti solo in parte.

Nella Tabella che segue vengono evidenziati gli interventi programmati, distinti per localizzazione e finanziamento, nonché gli originari tempi previsti per la consegna degli alloggi.

Comune	Localizzazione	N. alloggi	Finanziamento	Importo	Consegna
Livorno	Ex Caserma Lamarmora	14	MISURA E	€ 1.762.515	2021
Livorno	Isolato B	16	L. 560/1993	€ 2.438.842	2022
Livorno	Mercato Ortofrutticolo	78	L. 560/1993	€ 9.937.314	2023
Collesalveti	PEEP Vicarello	33	L. 560/1993	€ 6.150.000	2023
Livorno	Via G.Bruno, 14/16/18	50	L.R. 25/2011	€ 8.500.000	2024
		10	L. 560/1993	€ 1.465.648	
Livorno	Chiccaia	54	DPCM 2016	€ 6.985.435	2024
			L. 560/1993	€ 2.239.152	
Totale		255		€ 39.478.906	

Purtroppo, ad eccezione dell'intervento di ristrutturazione della Ex Caserma La Marmora, gli altri interventi non hanno trovato attuazione entro i termini previsti, ma al contrario non sono pervenuti nemmeno alla pubblicazione delle procedure di appalto.

Inoltre, la forte impennata dei prezzi delle materie prime nel periodo post pandemico con la "bolla" Bonus facciate e Superbonus, abbinata a prezzi regionali non al passo con il mercato esterno, ha creato un aumento reale dei costi di realizzazione delle opere non in linea con i finanziamenti erogati da Regione Toscana e comuni.

La revisione dei costi degli interventi di nuova costruzione in programma ha causato un aumento dei costi di realizzazione, e pertanto nel biennio successivo al periodo pandemico non è stato possibile procedere

alla realizzazione di alcun intervento di nuova costruzione, sebbene la richiesta di alloggi ERP sia sempre maggiore.

Interventi in corso di realizzazione nel biennio 2021/2022

Il periodo pandemico ha influito negativamente anche sull'unico progetto in corso di realizzazione, in quanto ci sono stati forti rallentamenti a livello esecutivo nel corso del 2020.

Nel biennio 2021/2022 CASALP ha in corso di realizzazione l'intervento di recupero dell'ex Caserma La Marmora di Livorno, per la realizzazione di n. 10 unità in cohousing e n. 4 residenze temporanee.

Il finanziamento del cantiere è il seguente:

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

Il cantiere è stato caratterizzato da un andamento discontinuo a causa di limiti organizzativi dell'impresa. La pandemia Covid19 ha imposto ulteriori, ripetute interruzioni che hanno procrastinato la fine dei lavori al Luglio 2022. Infine l'incremento dei prezzi dei materiali ha indotto l'impresa a sospendere i lavori nel mese di agosto 2022; i lavori sono stati ripresi a dicembre 2022 e la fine lavori è prevista nel 2023.



Livorno, Via Costanza 2-12
Isolamento termico copertura



Livorno, Via Guadalajara 19-25
Isolamento termico copertura



Livorno, Via Della Livornina 8

Sostituzione del sistema di isolamento a cappotto delle facciate del fabbricato





Livorno, Via Del Corallo 15
Installazione di sistema a cappotto termico sulle facciate del fabbricato

Nuove costruzioni a maggior contenuto "green" programmate

Fra gli interventi di Nuova Costruzione programmati e richiamati nei paragrafi precedenti, solo due hanno trovato prosecuzione, pur non essendo pervenuti all'appalto e all'inizio dei lavori secondo la pianificazione originaria.

Tutte nuove costruzioni "verdi", come da parametri di legge in vigore dal 01/01/2021 per tutti gli edifici di civile abitazione e nel rispetto anche dei 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 sono stati progettati per la copertura da fonte rinnovabile del 50% dei consumi previsti per i servizi di acqua calda ad uso sanitario, per riscaldamento e per raffrescamento (ove previsto), ed è anche previsto un impianto di produzione di energia elettrica. Con riferimento agli edifici pubblici, la norma sopra descritta prevede un incremento aggiuntivo del 10% per il soddisfacimento dei parametri.

Inoltre, 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", la progettazione ha tenuto conto di tutta una serie di parametri che incidono positivamente sulla sostenibilità e l'efficienza dell'edificio.

Tra questi interventi, nell'ottica dell'ecosostenibilità ambientale e del raggiungimento e rispetto degli obiettivi sottoscritti nel PAES con il Comune di Livorno, molti di essi di nuova costruzione che CASALP intende realizzare sul territorio livornese sono 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. Shangay

Finanziamento Programma Straordinario Periferie	€ 6.984.435,03
Finanziamento Legge 560/93	€ 2.239.151,96
Fondi Comune di Livorno (Mutuo CDP)	€ 1.466.115,33

I lavori di demolizione sono iniziati in data 13/07/2020 e si sono conclusi in data 19/11/2020.

Per quanto riguarda la nuova costruzione, il progetto è stato approvato una prima volta con DGC n. 312 del 18 giugno 2021 e, a seguito di una successiva richiesta di modifica dell'assetto progettuale, è stato nuovamente approvato con DGC n. 158 del 25 marzo 2022. Il progetto esecutivo è stato elaborato in armonia con tale ultima soluzione progettuale. Rispetto alle dotazioni originarie previste dai finanziamenti, purtroppo con l'emissione del Dlgs. 50/2022, cd. Decreto aiuti, è stato necessario aggiornare nuovamente l'importo dei lavori alle voci del Prezzario Regionale Luglio 2022, con un incremento di circa **2 milioni di euro**.

L'Amministrazione comunale, con Decisione di Giunta n. 206 del 2 settembre 2022, ha stabilito di chiedere l'autorizzazione a procedere con un appalto suddiviso in due Lotti, in modo da potere utilizzare le eventuali economie ottenute con i ribassi di gara, per integrare le risorse mancanti. Tali autorizzazioni sono pervenute nel corso del 2023, esercizio durante il quale si è svolta la gara di appalto.

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

L'intervento beneficia di due distinte linee di finanziamento:

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.

L'iter di approvazione del progetto di nuova costruzione è stato caratterizzato da notevoli ritardi.

Solo nel mese di giugno 2022 è pervenuto a CASALP il Verbale definitivo della Conferenza dei servizi che esprimeva parere favorevole al progetto, che alla fine del biennio non aveva ancora ottenuto l'approvazione. Il progetto definitivo è stato approvato nel mese di Maggio 2023.

L'aggiornamento al Prezzario regionale corrente, da eseguirsi contestualmente alla redazione del progetto esecutivo, renderà necessario un rifinanziamento.

Le stime parametriche effettuate dai progettisti hanno quantificato una maggiore spesa complessiva del Quadro Tecnico Economico pari a circa 3,4 milioni di euro.

L'IMPEGNO SUL FRONTE DEI FONDI COMMERCIALI

La gestione dei fondi commerciali continua ad essere attenzionata da parte della Società in particolare sotto l'aspetto delle criticità "tecniche" che costituiscono cause ostative per rendere i fondi disponibili sul mercato.

La principale criticità causa della mancata messa a reddito dei fondi non locati è da individuarsi nelle molteplici difformità urbanistico-catastali che affliggono tali locali. Nel momento in cui la Società torna nella disponibilità di un fondo per effetto della cessazione del rapporto locativo, nella maggior parte dei casi iniziato molti anni prima, e vengono riscontrate difformità tra lo stato di diritto e lo stato di fatto, non è possibile procedere alla stipula di un nuovo contratto di locazione se non eliminando le non conformità riscontrate. Ciò rallenta notevolmente l'instaurarsi del nuovo rapporto locativo.

Inoltre, il ripristino dei fondi, anche se minimo, prima della loro pubblicizzazione sul mercato, necessita di risorse non sempre sussistenti. A ciò si aggiunge il fatto che molti fondi si trovano in zone di scarso interesse commerciale, pertanto anche se pubblicizzati sul mercato, non sempre suscitano l'attenzione della cittadinanza.

Nonostante ciò la Società ha promosso sul mercato, con bando pubblico, per gli anni 2021-2022 n. 9 fondi a Livorno e n. 2 a Piombino, pubblicizzandoli sul territorio:

Anno 2021	Anno 2022
5 fondi a Livorno	4 fondi a Livorno
1 fondo a Piombino	1 fondo a Piombino

Attualmente sul sito di CASALP sono pubblicati n. 8 fondi che attendono la ricezione di offerte.

Inoltre CASALP ha stipulato una convenzione con il Comune di Livorno per la "Riqualificazione immobili Quartiere Stazione" per il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) al fine di promuovere processi di rigenerazione di ambiti urbani specificamente individuati al fine di ridurre il disagio abitativo e insediativo.

Per il completamento del progetto sarà necessario liberare i fondi presenti al piano terra degli immobili lungo la Via Trento, al fine di una loro trasformazione nell'ambito del progetto candidato in spazi comuni, spazi di aggregazione sociale, esercizi di prossimità, che consentiranno di innalzare la qualità dell'abitare in termini di sicurezza e funzionalità.

In tale contesto, CASALP avrà il compito di attivare un percorso di informazione e partecipazione con l'inquilinato e i privati proprietari, nonché con la cittadinanza a vario titolo coinvolta, che accompagnerà la progettazione dell'intervento nel suo complesso, anche nella forma di laboratori propositivi di idee per l'utilizzo degli spazi esterni e degli annessi recuperati.





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

L'attività svolta da CASALP ha ricadute economiche in grado di generare ricchezza sia per l'azienda che per il territorio. La distribuzione del valore aggiunto evidenzia un'azienda in grado di generare oltre 27 milioni di euro di valore economico.

LA DETERMINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

In questa parte del Bilancio di Sostenibilità vengono presentati i risultati dei Conti Economici dei bilanci d'esercizio 2021/2022.

Si tratta di dati riclassificati rispetto al bilancio civilistico, utili ad 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 sua ripartizione ai principali stakeholders.

Il Valore Economico Trattenuto in Azienda 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 proposta 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 Glo-

bale nel quale si illustra come il valore ottenuto è stato distribuito, quali interlocutori ne hanno beneficiato ed 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 ad immobili non di proprietà la cui determinazione è desumibile dai movimenti degli appositi conti correnti bancari dedicati o dalle singole schede contabili;
- 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.

Tale metodo ha permesso di 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	2022			2021		
	bilancio civilistico	dati sociali	bilancio sociale	bilancio civilistico	dati sociali	bilancio sociale
A) Valore della produzione						
1 Ricavi delle vendite	€ 12.469.724	€ 13.701.083	€ 26.170.807	€ 12.083.181	€ 13.458.853	€ 25.542.034
2 Variazione lavori in corso	€ 0	€ 6.817.687	€ 6.817.687	€ 0	€ 4.278.040	€ 4.278.040
5 Altri ricavi e proventi	€ 919.191	€ 0	€ 919.191	€ 940.258	€ 0	€ 940.258
Ricavi della produzione tipica	€ 13.388.915	€ 20.518.770	€ 33.907.685	€ 13.023.439	€ 20.276.540	€ 30.760.332
B) Costi intermedi della produzione						
6 Costi di materie prime, di consumo e merci	€ 22.108		€ 22.108	€ 20.733		€ 20.733
7 Costi per servizi	€ 6.594.844	€-4.704.265	€ 1.890.579	€ 6.815.844	€-5.102.726	€ 1.713.118
8 Costi per godimento di beni di terzi	€ 194.757	€ 0	€ 194.757	€ 229.928	€ 0	€ 229.928
12 Accantonamenti per rischi	€ 2.323.773	€ 0	€ 2.323.773	€ 1.399.939	€ 0	€ 1.399.939
14 Accantonamenti per fondi sociali ERP	€ 300.800	€ 0	€ 300.800	€ 286.589	€ 0	€ 286.589
14 Oneri diversi di gestione (al netto delle imposte)	€ 1.470.574	€-929.100	€ 541.474	€ 1.183.800	€-976.146	€ 207.654
	€ 10.906.856	€-5.633.365	€ 5.273.491	€ 9.936.833	€-6.078.872	€ 3.857.961
Valore aggiunto caratteristico lordo (A-B)	€ 2.482.059	€ 26.152.135	€ 28.634.194	€ 3.086.606	€ 26.355.412	€ 26.902.371
C) Componenti accessori e straordinari						
16 +/- saldo gestione finanziaria	€ -69.421	€ 0	€ -69.421	€-32.478	€ 0	€-32.478
Proventi finanziari	€ 68.099	€ 0		€ 68.475	€ 0	
Costi finanziari	€ 137.520	€ 0		€ 100.953	€ 0	
D) Rettifiche di valore di poste finanziarie		€ 0			€ 0	
Rivalutazioni		€ 0			€ 0	
Svalutazioni		€ 0			€ 0	
Valore aggiunto globale lordo	€ 2.412.638	€ 26.152.135	€ 28.564.773	€ 3.054.128	€ 26.355.412	€ 26.869.893
- Ammortamenti	€-810.999	€ 0	€-810.999	€-807.488	€ 0	€-807.488
Valore aggiunto globale netto	€ 1.601.639	€ 26.152.135	€ 27.753.774	€ 2.246.640	€ 26.355.412	€ 26.062.405

La distribuzione del valore aggiunto

Come appare dalla tabella sulla distribuzione del Va-

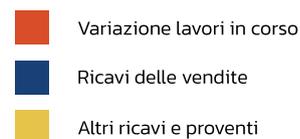
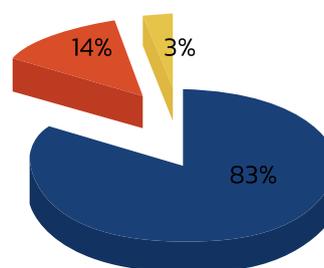
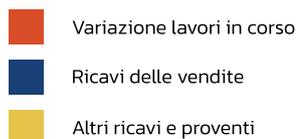
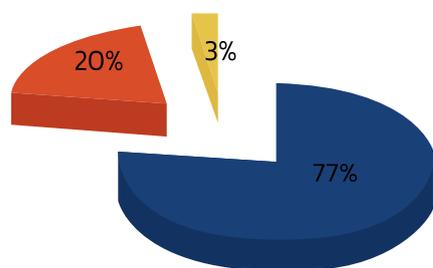
lore Aggiunto, il valore attribuito agli stakeholder interessati è stato caratterizzato, nel corso dell'ultimo biennio, dalle variazioni di seguito rappresentate:

DISTRIBUZIONE VALORE AGGIUNTO GLOBALE	2022	%	2021	%
A) Remunerazione del personale (DIPENDENTI)	€ 2.627.397	9,51%	€ 2.714.906	9,99%
Personale non dipendente	€ 0		€ 0	
Personale dipendente:				
a) remunerazioni dirette	€ 2.055.388		€ 2.112.822	
b) remunerazioni indirette	€ 572.009		€ 602.084	
B) Remunerazione alle imprese (fornitori)	€ 11.788.040	42,67%	€ 9.588.394	35,30%
C) Remunerazione della Pubblica Amministrazione	€ 2.500.562	9,05%	€ 2.833.341	10,43%
imposte dirette	€ -110.996		€ 69.536	
imposte indirette	€ 929.100		€ 976.146	
canone concessorio	€ 1.682.458		€ 1.787.659	
D) Remunerazione del capitale di credito (FINANZIATORI)	€ 68.099	0,25%	€ 68.475	0,25%
CI6 oneri per capitali a breve termine	€ 68.099		€ 68.475	
E) Remunerazione del capitale di rischio (SOCI)	€ 0	0,00%	€ 0	0,00%
Dividendi	€ 0		€ 0	
F) Remunerazione dell'Azienda	€ -2.818.467	-10,20%	€ -510.022	-1,88%
+/- variazioni riserve	€ -2.007.468		€ 297.466	
(ammortamenti)	€ -810.999		€ -807.488	
G) Liberalità esterne	€ 0	0,00%	€ 0	0,00%
H) Remunerazione indiretta all'utenza da canoni amministrati	€ 13.458.853	48,72%	€ 12.469.724	45,90%
Valore aggiunto globale netto	€ 27.624.484	100,00%	€ 27.164.818	100,00%

Stakeholder	2022	2021
Remunerazione al personale dipendente	€ 2.627.397	€ 2.714.906
Remunerazione della Pubblica Amministrazione	€ 2.500.562	€ 2.833.341
Remunerazione dell'utenza	€ 13.458.853	€ 12.469.724
Remunerazione alle imprese	€ 11.788.040	€ 9.588.394

Pare evidente che, in un arco temporale di breve durata, l'andamento delle singole remunerazioni registra un significativo trasferimento di valore a favore dell'utenza e delle imprese fornitrici, a conferma del grande impegno profuso nelle attività di manutenzione e costruzione degli edifici. Il lieve 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.

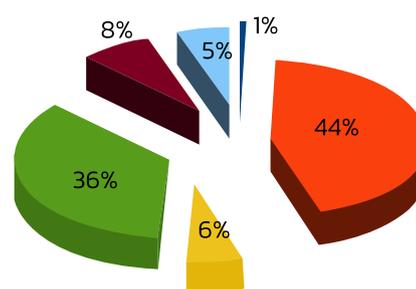
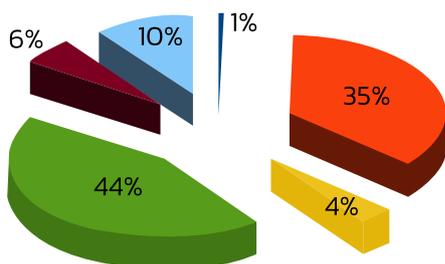
Ricavi anno 2021 e 2022



2022	
Ricavi delle vendite	€ 26.170.807,12
Variazione lavori in corso	€ 6.817.687,27
Altri ricavi e proventi	€ 919.191,00

2021	
Ricavi delle vendite	€ 25.542.033,97
Variazione lavori in corso	€ 4.278.039,90
Altri ricavi e proventi	€ 940.258,00

Costi anno 2021 e 2022



2022	
Costi di materie prime, di consumo e merci	€ 22.108,00
Costi per servizi	€ 1.890.579,00
Costi per godimento di beni di terzi	€ 194.757,00
Accantonamenti per rischi	€ 2.323.773,00
Accantonamenti per fondi sociali ERP	€ 300.800,00
Oneri diversi di gestione (al netto delle imposte)	€ 541.474,00

2021	
Costi di materie prime, di consumo e merci	€ 20.733,00
Costi per servizi	€ 1.713.118,00
Costi per godimento di beni di terzi	€ 229.928,00
Accantonamenti per rischi	€ 1.399.939,00
Accantonamenti per fondi sociali ERP	€ 286.589,00
Oneri diversi di gestione (al netto delle imposte)	€ 207.654,00

	2022	2021
Valore della Produzione	€ 33.907.685	€ 30.760.332
Valore aggiunto globale netto	€ 27.753.774	€ 26.062.405
VP/VA	122,17%	118,03%

	2022	2021	Var 21/22
Valore della Produzione	€ 33.907.685	€ 30.760.332	10,23%
Costi Intermedi	€ 5.273.491	€ 3.857.961	36,69%
VA Caratteristico lordo	€ 28.634.194	€ 26.902.371	6,44%
VA globale lordo	€ 28.564.773	€ 26.869.893	6,31%
VA globale netto	€ 27.753.774	€ 26.062.405	6,49%

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 2022, è stato di € 2.500.562, pari al 9,05% 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 una erosione del 27% 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 elemento ancora troppo gravoso rispetto all'obiettivo auspicato di una gestione efficiente, efficace ed orientata all'autosostentamento.

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

VOCE	2022	2021
Canone concessorio	€ 1.682.485	€ 1.787.659
Accantonamento ai fondi per CASALP	€ 300.800	€ 286.589
Imposta di registro	€ 236.974	€ 192.918
IMU	€ 204.933	€ 203.239
IVA indetraibile	€ 322.775	€ 478.856
Imposte dirette (IRES e IRAP al lordo delle imposte differite e anticipate)	€ 158.027	€ 137.163

Anche per l'anno 2022 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, servizi strumentali alle proprie attività e lavori, CASALP si ispira ai principi di efficienza, economicità, neutralità e non discriminazione.

In quanto Società controllata da enti pubblici, CASALP - per quanto attiene alle procedure di appalto - è soggetta alle seguenti prescrizioni normative:

- Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs 18 Aprile 2016, n.50);
- Decreto Semplificazioni (D. Lgs. 76/2020 convertito con Legge n. 120/2020);
- Decreto Semplificazioni-bis (D. Lgs. 77/2021 convertito con Legge n. 108/2021);
- per gli obblighi di trasparenza D.Lgs 33/2013;
- per la prevenzione della corruzione L. 190/2012.

Si precisa che dal 1° Aprile 2023 è entrato in vigore il nuovo Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs 31/03/2023, n.36), che ha acquisito efficacia il 1° Luglio 2023.

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.

Sono inoltre presenti un elenco Professionisti Tecnici e un elenco Professionisti Legali.

A. Modalità di approvvigionamento 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 presenti sul mercato e in possesso dei requisiti richiesti possono partecipare alle procedure aperte indette.

B. 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 al 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	19	10,92%
GROSSETO	6	3,45%
LIVORNO	59	33,91%
LUCCA	10	5,75%
MILANO	5	2,87%
NAPOLI	8	4,60%
PISA	31	17,82%
ALTRE PROVINCE	36	20,69%
TOTALI	174	100,00%

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

Localizzazione	Quantità	Percentuale di incidenza
FIRENZE	15	7,25%
LIVORNO	131	63,29%
PISA	25	12,08%
ALTRE PROVINCE	36	17,39%
TOTALI	207	100,00%

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

Localizzazione	Quantità	Percentuale di incidenza
LIVORNO	31	58,49%
PISA	4	7,55%
ALTRE PROVINCE	18	33,96%
TOTALI	53	100,00%

Programmazione dei lavori, servizi e forniture

In adempimento ad obbligo normativo, CASALP ha redatto e adottato un Piano Triennale per Lavori (per approvvigionamenti di importo superiore ad € 100.000) e un Piano Biennale per Servizi e Forniture (per approvvigionamenti di importo superiore ad € 40.000), approvati dal Consiglio di Amministrazione, strumenti appunto di programmazione utili anche per una efficiente gestione dei lavori, servizi e forniture. Tali piani sono pubblicati sul sito istituzionale nella relativa sezione all'interno della Società Trasparente.

La programmazione ha luogo in base ai fabbisogni individuati dai singoli Settori/Servizi della Società, ognuno per la parte di propria competenza.

Accordi Quadro

Negli anni 2021-2022 sono stati stipulati i seguenti accordi quadro:

- accordo quadro ripristino alloggi provincia di Livorno – durata 2 anni (inizio 2021);
- accordo quadro fornitura di materiale di cancelleria e materiale vario da ufficio – durata 3 anni

(inizio servizio 01/01/2021);

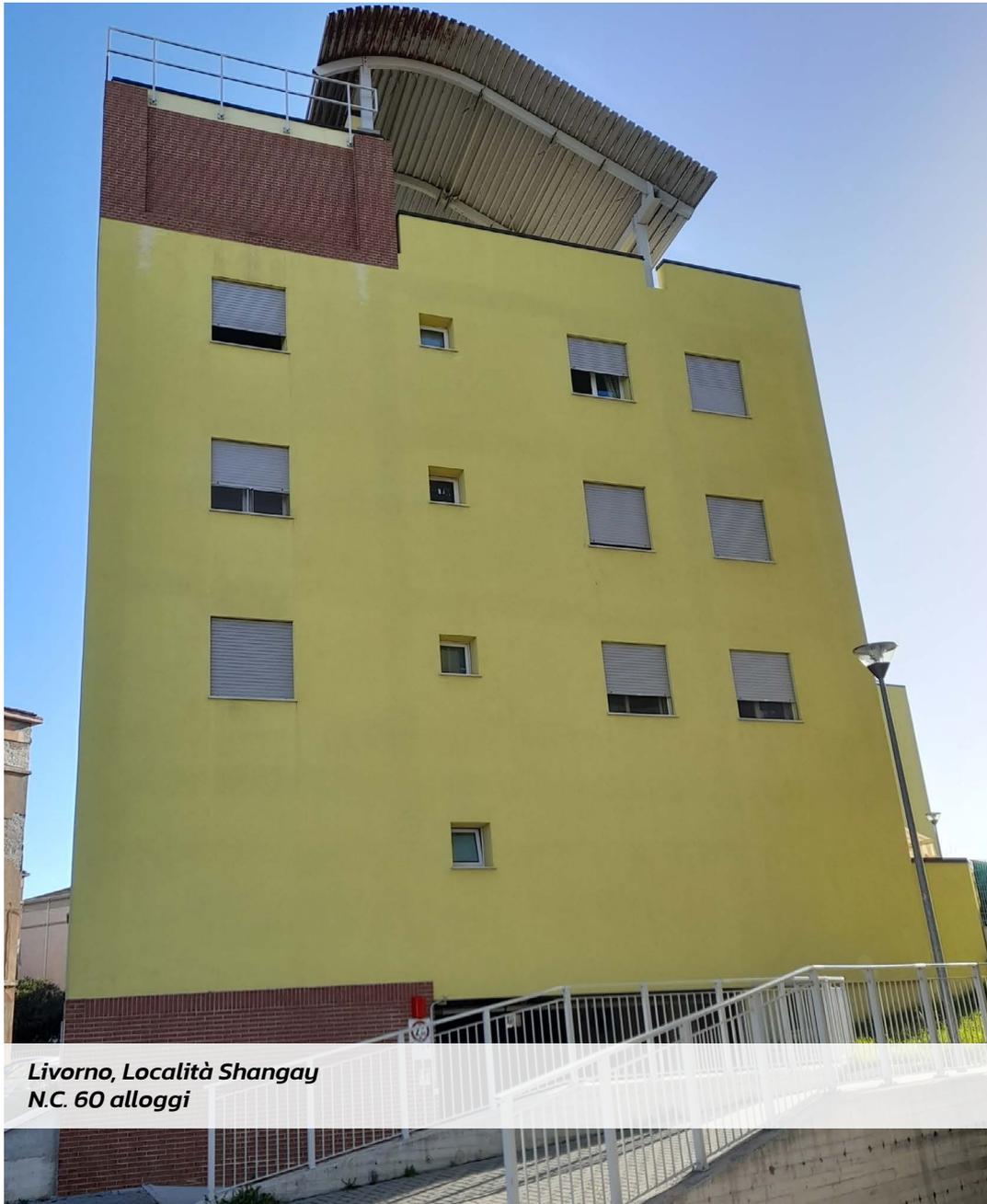
- accordo quadro giardinaggio – 4 anni (inizio 2021);
- accordo quadro recupero crediti giudiziali – 2 anni (inizio 2021);
- accordo quadro rimozione e smaltimento mezzi abbandonati – 1 anno (inizio 2022);
- accordo quadro Terzo Responsabile per Livorno e Collesalveti – 30 mesi (inizio 2022).

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 rispetto all'effettivo fabbisogno della Società. Ciò consentirebbe una riduzione dei tempi di individuazione degli operatori economici e dell'esecuzione dei lavori/svolgimento dei servizi.

Garanzia standard Qualità

Negli anni 2021-2022, per non gravare oltremodo sulle imprese/professionisti inseriti negli elenchi fornitori, già appesantiti dalla situazione derivante dalla pandemia da Covid-19, era stata sospesa l'applicazione delle sospensioni/esclusioni a seguito del rilevamento delle non conformità previste dalla procedura Qualità. La procedura è stata ripristinata integralmente a partire dal 01/01/2023.



*Livorno, Località Shangay
N.C. 60 alloggi*





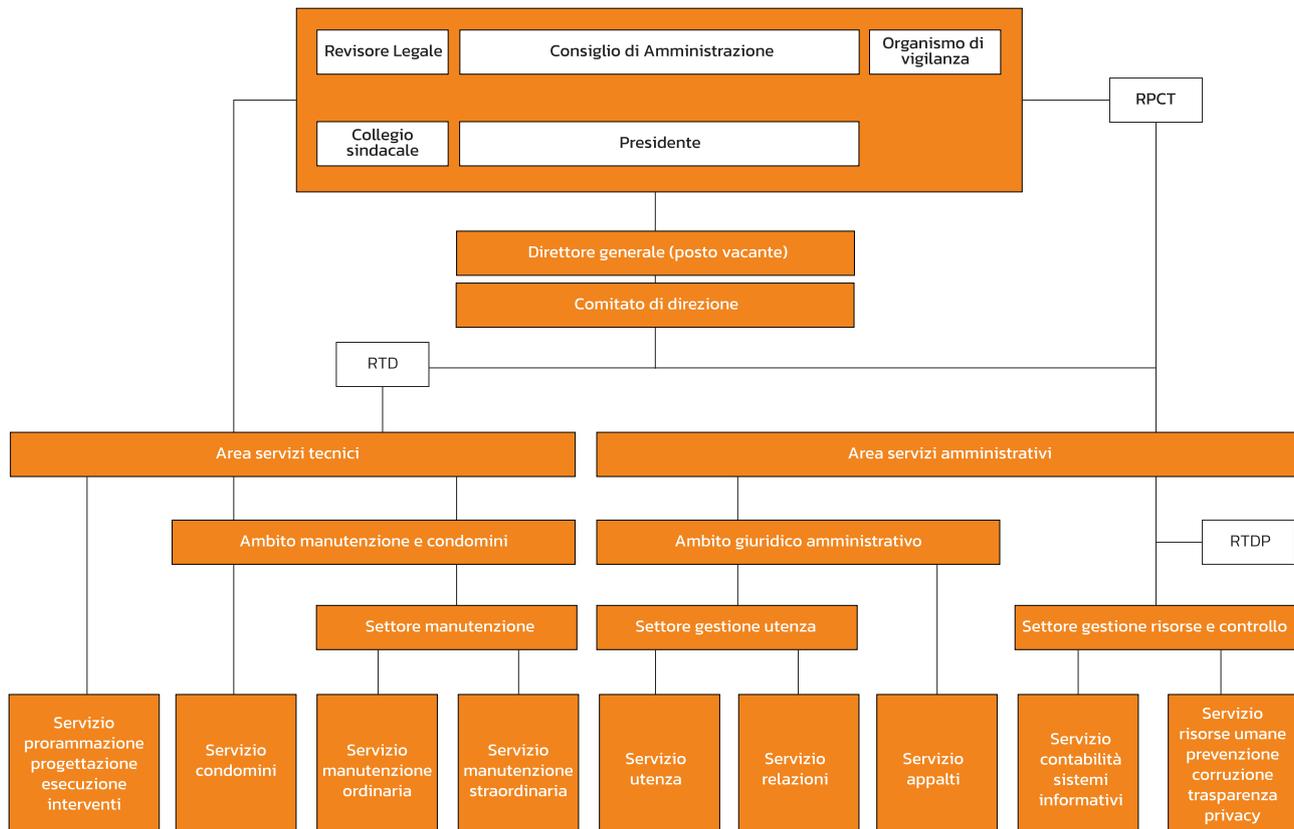
**CASALP E LE RISORSE
UMANE**

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 sono particolarmente significative. Nel corso dell'ultimo biennio le ore di formazione pro capite sono state 39, a dimostrazione dell'impegno profuso dalla Società nell'aggiornamento delle competenze interne,

contribuendo a rendere la struttura più adeguata agli impegni e alle sfide dell'edilizia residenziale pubblica di un territorio importante come quello della Provincia livornese.

LA STRUTTURA DEL PERSONALE

Al termine dell'esercizio 2022 la Società ha n. 54 dipendenti distribuiti secondo il seguente assetto macrostrutturale approvato dal C.d.A. nella seduta del 1° novembre 2021:



L'attuale assetto organizzativo

La norma Statutaria prevede la presenza del Direttore Generale cui è affidata la responsabilità della gestione operativa della Società. Attualmente tale ruolo è vacante, essendo stato l'ultimo Direttore Generale collocato a riposo al termine del 2021. L'attività di coordinamento della struttura è gestita da un Comitato di Direzione composto dai Dirigenti e dai Responsabili dei vari Ambiti, Settori e Servizi.

Il modello organizzativo si articola su due aree, una tecnica e una amministrativa, all'interno delle quali si collocano due ambiti, tre settori e nove 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 a esercitare tutte le funzioni di coordinamento e di assunzione di responsabilità previste dalla struttura organizzativa.

LAVORO AGILE

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. Nel 2021 e 2022 questa possibilità è proseguita, anche se con numeri via via inferiori rispetto al 2020.

Nel corso del 2020, erano state infatti prestate in modalità agile un totale di 14.584 ore di lavoro.

Anno di riferimento	Ore di smartworking	Personale coinvolto	% DI S.W. su mansioni compatibili
2021	9.448	43	79,63%
2022	7.685	40	74,07%

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 di formazione sulla sicurezza è il Servizio 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 2021-2022 non vi sono stati infortuni e non è pertanto possibile desumere gli indici infortunistici.

	2021	2022
Infortuni	0	0

In CASALP sono presenti due sigle sindacali a cui sono iscritti 31 lavoratori nel 2021 e 29 nel 2022 che rappresentano circa il 55% della forza lavoro

Iscritti al sindacato in azienda	2021	2022
Numero dipendenti iscritti alle rappresentanze sindacali	31	29

Turn over

CASALP a partire dal 2018, con l'approvazione da parte del LODE dei Piani Occupazionali, ha potuto riprendere le politiche di turn-over del personale, dopo un decennio di interruzione.

Nel biennio 2021/2022, il dato del turn over del personale dipendente registra un aumento di n. 4 unità.

PERSONALE CESSATO	3
PERSONALE ASSUNTO	7

L'ORGANIZZAZIONE DEL LAVORO

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

plexità 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, approvato entro il 28 febbraio dell'anno. 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, promuovendo la formazione di gruppi di lavoro formati da personale appartenente a settori e aree 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 31/12/2021	F	M	Totale al 31/12/2022
Dirigenti	0	2	2	0	2	2
Quadri	1	2	3	1	2	3
Area A	9	8	17	9	8	17
Area B	18	14	32	19	13	32
Totale	28	26	54	29	25	54

Il personale dipendente è composto principalmente da diplomati (63% dei dipendenti totali) e da laureati (31%) e rientra prevalentemente nella fascia di età compresa tra i 40 e i 49 anni.

La presenza femminile (48% del totale) e quella maschile (52% del totale) sono sostanzialmente omogenee, 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.

	2021	2022
n. ore di formazione	1.116	978
di cui sicurezza	107	91
di cui formazione continua	1.009	887
% lavoratori formati sul totale	63	100

Le prospettive

Per quanto riguarda le politiche del personale, la Società ha individuato come priorità l'aumento della dotazione organica dell'ufficio morosità che, contestualmente ad una maggiore standardizzazione delle procedure, dovrà dotare l'ufficio di una maggiore capacità operativa.

Per quanto attiene l'attività di tipo tecnico, come descritto nella sezione relativa al patrimonio gestito, la Società per il triennio 2023/2025 ha previsto l'attuazione di un consistente numero di interventi edilizi fra manutenzione straordinaria e nuove costruzioni, dovendo al contempo garantire l'attuale livello di impegno nel settore della Manutenzione Ordinaria, Pronto intervento e Ripristino alloggi sfitti.

Per le ragioni sopra esposte sono previste le seguenti assunzioni:

- n. 1 dipendente livello A3 CCNL Federcasa profilo amministrativo;
- n. 1 dipendente livello B3 CCNL Federcasa profilo tecnico;
- n. 1 dipendente livello B3 CCNL Federcasa profilo amministrativo.

CONSUMI ENERGETICI DELLA SEDE OPERATIVA

Per completare il quadro degli indicatori di natura ambientale, andiamo a 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, di seguito rendicontato.

Nell'ottica di un sempre maggior risparmio energetico, da non molto CASALP ha deciso di monitorare i consumi energetici degli anni precedenti per osservare nei vari ambiti eventuali azioni da intraprendere per migliorare l'efficienza energetica. Ove possibile, si evidenziano i consumi energetici della sede nel biennio 2021/2022. 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)	2021	2022
Consumo totale di energia elettrica all'interno della Società	81.490	77.005

Gas metano



La sede è riscaldata da un sistema tradizionale con caldaia alimentata a gas metano e radiatori interni. Dall'analisi di alcune bollette 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, anche se nel 2022 il dato è in linea con il 2021.

Gas metano (Sm ³)	2021	2022
Consumo totale di gas metano all'interno della Società	10.906 Sm ³	10.503 Sm ³

La perdita di rendimento ed efficienza del generatore di calore è stata un fattore molto importante nell'indirizzare la scelta fatta dalla Società di procedere, al termine della stagione di riscaldamento 2022/2023, alla progettazione e sostituzione del generatore di calore a servizio dell'impianto termico per il riscaldamento ambienti.

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, provincia e isole comprese, è variato nel corso del biennio 2021/2022 a causa del cambio di contratto di noleggio auto avvenuto nel luglio 2021.

Fino a tale data il parco macchine era costituito da n. 5 auto Fiat Panda alimentate a gasolio (consumo medio in regime misto 3,8 l/100 km) e n. 1 auto con alimentazione totalmente elettrica Nissan LEAF (consumo medio in regime misto 12,4 kWh/100 km).

Dal luglio 2021 è costituito da n. 6 auto a benzina Lancia Ypsilon 1.0 Hybrid Silver con start and stop (consumo medio in regime misto 4,9 l/100 km).

Giornalmente avviene il monitoraggio chilometrico di tutte le auto.

Le auto non sono di proprietà, ma in gestione di CASALP tramite contratto di noleggio a seguito di adesione a Convenzione Consip.

I consumi del parco auto sono così riassumibili:

Parco macchine alimentate a gasolio

Gasolio combustibile (in l)	2021	2022
Da automezzi	975	---

Parco macchine alimentate a benzina

Benzina combustibile (in l)	2021	2022
Da automezzi	1.250	2.546

Auto elettrica



Energia elettrica (in kWh)	2021	2022
Da automezzi	165	---

L'uscita dal periodo pandemico ha anche evidenziato un incremento delle attività di sopralluoghi esterni e monitoraggio del patrimonio che aveva subito un drastico calo. Ciò emerge dal fatto che nel solo 2022 sono stati percorsi circa 52.000 km da tutto il personale CASALP.

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. Dall'analisi delle fatturazioni è stato possibile ricavare il dato relativo alle letture eseguite nell'arco del biennio tra le date del 13/11/2020 ed il 15/11/2022.

Il dato è pari a 321 m³, in aumento rispetto al biennio precedente, dovuto principalmente alla ripresa delle presenze all'interno della sede e all'aumento di personale.

Acqua (m ³)	Biennio 2019/2020	Biennio 2021/2022
Letture contatore acqua	222	321

Smaltimento carta e toner



Al momento non esiste un servizio di monitoraggio dei quantitativi di carta e toner 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, tramite cestini dislocati ai vari piani della struttura.

Dall'analisi del sistema di stampa aziendale, costituito da n. 4 stampanti laser policromatiche, 1 plotter e n. 4 stampanti di supporto alle prime, si può evincere il numero di copie annue eseguite nel biennio.

Numero copie stampanti	Biennio 2021/2022
Pagine stampate in B/N	1.297.780
Pagine stampate colori	402.646
Pagine stampate totali	1.700.426

Visto l'elevato numero di copie stampate, obiettivo del prossimo biennio è l'attivazione di un monitoraggio periodico al fine di ridurlo sensibilmente.

SISTEMI INFORMATIVI E DIGITALIZZAZIONE

I sistemi informativi di 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 remoto con il medesimo livello di sicurezza informatica; i documenti e le banche dati sono ospitati sui file server di cui si effettuano periodici backup su n. 3 dispositivi adeguatamente dimensionati.

La modalità di lavoro smart working, implementata durante il periodo di pandemia, è stata via via ridotta per effetto del ritorno ad uno stile di vita pre-pandemico. Sono state riattivate le consuete modalità di ricezione del pubblico e anche del tradizionale utilizzo dei sistemi informativi.

Per il futuro CASALP ha impostato una ipotesi di migrazione di workstation e server a 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. Tale configurazione andrebbe necessariamente ad incidere anche sugli aspetti manutentivi dei sistemi, ma necessita di importanti investimenti che è necessario reperire in un periodo adeguato.



Livorno, Via Della Livornina

Sostituzione del sistema di isolamento a cappotto delle facciate del fabbricato





**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 dall'Azienda. Di seguito sono raccontati i principali obiettivi futuri.

OBIETTIVI DI NATURA SOCIALE

Le **Politiche abitative e sociali** sono parte di un sistema integrato di welfare comunitario e risultano più efficaci attraverso l'introduzione di elementi innovativi, come i servizi abitativi e la prossimità di vicinato.

Nell'ottica del cambiamento della visione delle Aziende Casa intendiamo concentrarci su questi obiettivi:

- 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;
- rafforzamento dei rapporti tra le istituzioni interessate;

- progetti sul territorio, finalizzati a migliorare la qualità sociale dell'abitare, sulla scia dell'esperienza nel punto di ascolto nel quartiere di Shanghai.

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 e ai casi accertati di morosità sociale. Uno degli strumenti per ottenere le risorse necessarie è l'eliminazione totale del canone concessorio corrisposto ai comuni. Si evidenzia che nel 2023, per effetto della decisione presa a livello LODE, tale canone ha subito il dimezzamento rispetto a quanto previsto per l'anno precedente.

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.

La Società dovrà inoltre svolgere un ruolo attivo e di coinvolgimento e condivisione con le associazioni degli inquilini nella stesura del nuovo Regolamento di Utenza che dovrà essere approvato dai Comuni sulla base dello schema definito dal LODE.

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. 20
	102-3			Ubicazione sede aziendale	Cap 2, Pag. 20
	102-4			Paesi di operatività	Cap 2, Pag. 20
	102-5			Assetto proprietario e forma legale	Cap 2, Pag. 21
	102-6			Mercati serviti Core	Cap 2, Pag. 22
	102-7			Dimensione dell'organizzazione	Cap.3, pag 33-34; Cap. 5, Pag. 84
	102-8			Informazioni sui dipendenti e altri lavoratori	Cap. 5, Pag. 83-87
	102-9			Catena di fornitura	Cap. 4, Pag.79-80
	102-10			Cambiamenti dell'organizzazione e della catena di fornitura	Cap. 4, Pag.79
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. 21-22
	102-14			Lettera agli Stakeholder	Pag. 6-7
	102-40			Stakeholder del Gruppo	Cap.3, Pag. 37
	102-41			Dipendenti coperti da accordi di contrattazione collettiva	Cap. 5, Pag. 83-87
	102-42			Identificazione e selezione degli stakeholder	Cap. 1, Pag. 12-13
	102-43			Approccio nel coinvolgimento degli stakeholder	Cap. 1, Pag. 12-13-37
	102-44			Temi chiave e criticità emersi dal coinvolgimento degli stakeholder	Cap.1, Pag. 12-13

	102-46			Processo per la definizione dei contenuti del report e del perimetro	Cap. 1, Pag. 12-13-37
	102-47			Elenco dei temi materiali	Cap. 1, Pag. 13
	102-50			Periodo di rendicontazione	Copertina
	102-53			Contatti e indirizzi per informazioni sul Bilancio di Sostenibilità	Cap. 1, Pag. 11
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. 4, Pag. 72
	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. 43-69
	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. 70-80
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. 91
	302		ENERGIA	Consumo di energia (elettrica, termica) sia in termini di impatti ambientali, che in termini economici	Cap. 5, Pag. 89
	303		ACQUA	Consumo di acqua sia in termini di quantità, che in termini economici	Cap. 5, Pag. 90-91
			INVESTIMENTI	INVESTIMENTI IN CAMPO AMBIENTALE	Importanza degli investimenti in materia di protezione dell'ambiente

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. 84
	402		RELAZIONI SINDACALI	Influenza che le relazioni industriali assumono nella definizione delle politiche aziendali	Cap. 5, Pag. 85
	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. 85
	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. 87
	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. 87
			RILEVANZA DELLE ATTIVITA' SOCIALI SVOLTE SUL TERRITORIO	CASALP ha svolto in questi anni una mole rilevante di attività di natura sociale	Cap. 3, Pag. 37-43





CASALP

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.p.A.

