

CASA LIVORNO E PROVINCIA S.p.A.

2017

BILANCIO SOCIALE

2018





Progetto grafico, elaborazioni, impaginazione e stampa:
Litografia IP - Firenze - www.litografiaip.com



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

Questo volume è stato stampato su carta certificata FSC

*IL BILANCIO SOCIALE
2017 - 2018*



IDENTITÀ AZIENDALE

La nostra storia	12
Sistema ERP oggi	15
La struttura	15
Missione aziendale	19
Le attività aziendali	20
I soggetti portatori di interessi	21
Il patrimonio e le sue criticità	22

PERFORMANCE ECONOMICHE

La determinazione del Valore Aggiunto	30
La determinazione del Valore Aggiunto Globale	33

PERFORMANCE SOCIALI

Casalp e i Comuni	40
Gli attori	40
La manutenzione ordinaria	41
<i>Il ripristino degli alloggi sfitti</i>	42
La manutenzione straordinaria	43
Le nuove costruzioni	46
Impegno sul fronte dei fondi commerciali	51
Il contributo e la partecipazione attiva per l'attuazione della politica della casa	53
Metodi innovativi per il controllo dei dati reddituali	53
Attività di supporto ai Comuni per le dichiarazioni	53
La presenza di Casalp nei vari contesti istituzionali	54

Casalp e l'utenza	56
Gli assegnatari	56
L'ufficio relazioni con il pubblico	56
Analisi statistica per fasce di canone	57
Il fenomeno della morosità	58
Accompagnamento all'abitare	61
Casalp e le risorse umane	62
Struttura del personale	62
Le prospettive	64
<i>Turnover 2011-2018</i>	65
<i>L'organizzazione del lavoro</i>	66
L'attuale assetto organizzativo	69
Formazione del personale e stage	69
Casalp e i fornitori	70
Telematizzazione delle procedure di scelta del contraente	70
Modalità di approvvigionamento di lavori, fornitori e servizi	71
Riflessioni sull'impatto della telematizzazione delle procedure	71
Programmazione dei lavori, servizi e fornitori	71
Introduzione degli Accordi Quadro	72
Gestione, controllo e liquidazione della prestazione	72
Obiettivi strategici	73
Trasparenza, anticorruzione e privacy	74
Casalp e la Pubblica Amministrazione	77
Obiettivi di miglioramento	79

Il Bilancio Sociale di CASALP Spa per gli anni 2017 e 2018 illustra l'attività svolta dall'azienda dal punto di vista economico e socio-culturale nel biennio di riferimento, fornendo un quadro necessariamente ancorato alla scadenza del 31 dicembre 2018.

Il 2019, dedicato alla stesura ed alla pubblicazione del documento, è stato tuttavia un anno caratterizzato da profondi mutamenti non solo del quadro culturale di riferimento, ma soprattutto di quello giuridico, oltre che dell'organizzazione e della governance della Società, cui corre l'obbligo di dare atto in questa presentazione.

In primo luogo la riforma della normativa in materia di Edilizia Residenziale Pubblica varata dalla Regione Toscana con la Legge n.2 del 02/01/2019 che ha apportato significative modifiche in svariati settori dell'attività svolta dalla Società che hanno trovato attuazione a partire dai primi mesi del 2019. È in questa prospettiva che vanno quindi collocati i contenuti delle pagine del Bilancio Sociale che si riferiscono inevitabilmente alla precedente versione della norma, ovvero alla Legge Regionale n.41/2015.

Il 2019 ha visto inoltre il completo rinnovamento del Consiglio di Amministrazione nominato dall'Assemblea dei Soci il 06/08/2019.

Tuttavia l'attività della Società, approfonditamente descritta nelle pagine del Bilancio Sociale, ha continuato a svolgersi senza sostanziali soluzioni di continuità rispetto al periodo precedente, portando a compimento o comunque proseguendo le iniziative ed i progetti avviati di cui in queste righe si vuol dare conto.

In primo luogo sul piano degli investimenti per far fronte alle complesse ed articolate criticità che connotano il patrimonio gestito.

Le risorse destinate alla Manutenzione Ordinaria ed al pronto intervento hanno consentito di presidiare le continue richieste provenienti dall'utenza, così come l'attività di ripristino degli alloggi di risulta con la pubblicazione, nel 2019, del Bando per un accordo quadro di due milioni di euro per il biennio successivo.

Nel mese di Aprile 2019 è stato approvato dalla Regione il Piano Operativo di Reinvestimento varato dal LODE nel maggio dell'anno precedente, che ha dato copertura economica a svariati interventi di Manutenzione Straordinaria avviati nel corso dell'anno.

Sul fronte dell'incremento del patrimonio nel 2019 hanno trovato la loro definitiva copertura economica gli interventi costruttivi della Chiccaia, di Via Giordano Bruno e di Vicarello, per i quali si sono completate le procedure di affidamento degli incarichi di progettazione la cui conclusione è prevista entro la metà del 2020. Sempre nel 2019 si è conclusa la procedura di affidamento dei lavori di ristrutturazione della Ex Caserma Lamarmora, che avranno quindi inizio nei primi mesi del prossimo anno.

Sul fronte della gestione dell'utenza si è intensificata l'attività di sviluppo dell'URP e per la prima volta nel 2019 la verifica biennale dei redditi si è svolta in modo completamente automatico tramite l'acquisizione massiva dei dati reddituali e dell'ISEE.

Il fenomeno della morosità è stato presidiato non solo attraverso la consueta attività di contrasto tramite le ingiunzioni fiscali svolta dagli uffici, ma anche con l'avvio della sperimentazione nel Comune di Livorno di una nuova modalità operativa per le procedure di decadenza in sinergia con gli uffici dell'Amministrazione.

Sul fronte delle risorse umane si sono completate le procedure di assunzione di alcune figure chiave per l'Azienda, come quella dell'Ingegnere Informatico e dell'Ingegnere Impiantista. Sul fronte invece delle risorse strumentali è proseguita l'attività di telematizzazione delle procedure di approvvigionamento e si è svolta una significativa evoluzione del processo di migrazione dei Sistemi informativi che troverà definitivo compimento nel 2020.

La Società quindi prosegue le sue attività con l'obiettivo primario di fornire ai suoi portatori di interesse un servizio che riconosca le loro esigenze e si allinei in modo sempre più adeguato alle mutazioni del contesto economico, sociale e culturale di riferimento.

*Il Presidente del C.D.A.
Arch. Marcello Canovaro*



Cecina – San Pietro in Palazzi, 16 alloggi

IL BILANCIO SOCIALE COME STRUMENTO DI TRASPARENZA

Nel segno della trasparenza che deve contraddistinguere il rapporto tra questa Società e tutti i suoi referenti, il Bilancio Sociale è lo strumento che permette di presentare l'attività svolta dall'azienda (nel biennio 2017 e 2018), sia dal punto di vista economico che socio-culturale, evidenziando il valore aggiunto di quanto realizzato, per sensibilizzare e diffondere la consapevolezza dei problemi relativi al mondo dell'edilizia residenziale pubblica nel territorio di Livorno e di tutta la provincia.

Con il Bilancio Sociale, l'azienda vuole inoltre far conoscere il proprio ruolo, non solo in termini strutturali, ma soprattutto morali agli occhi della comunità di riferimento.

In quest'ottica, con il Bilancio Sociale, l'azienda intende dare maggior valore al proprio legame con il territorio, per presentare il concetto di Impresa che, svolgendo la propria attività istituzionale, contribuisce a migliorare la qualità della vita di tutti coloro nel cui contesto è inserita.

Il Bilancio Sociale è stato elaborato con vari intenti:

- consentire di comprendere il ruolo svolto nella società da Casalp;
- essere uno strumento che, confrontando quanto realizzato con le esigenze sociali preesistenti, fornisce informazioni sul raggiungimento degli obiettivi sociali prefissati;
- dimostrare che il fine dell'impresa è anche quello di creare un valore aggiunto per la comunità;
- rappresentare un momento di riflessione sull'impegno che si ha all'interno dell'azienda, per migliorare la qualità del servizio offerto ed il rapporto con tutti i propri utenti;
- far conoscere le innovazioni introdotte per l'offerta del servizio.

Il documento è frutto di un gruppo di lavoro, composto da personale competente in ciascun Servizio. Il gruppo di lavoro ha raccolto le informazioni, con incontri individuali e collettivi, ha condiviso i contenuti, ha aggregato le informazioni e tutti i dati raccolti.

THE
MAGAZINE
OF THE
AMERICAN
SOCIETY
OF
MUSIC

THE
MAGAZINE
OF THE
AMERICAN
SOCIETY
OF
MUSIC

THE
MAGAZINE
OF THE
AMERICAN
SOCIETY
OF
MUSIC

THE
MAGAZINE
OF THE
AMERICAN
SOCIETY
OF
MUSIC

THE
MAGAZINE
OF THE
AMERICAN
SOCIETY
OF
MUSIC

An aerial, high-angle photograph of a modern, multi-story building with a complex, geometric facade. The building's exterior is composed of various panels, some of which are illuminated from within, creating a warm, golden glow. A prominent feature is a long, dark, rectangular sign mounted on the side of the building, which reads "IDENTITÀ AZIENDALE" in large, white, sans-serif capital letters. The sign is oriented vertically, following the edge of the building's facade. The surrounding area appears to be an urban or industrial setting, with other buildings and structures visible in the background. The overall atmosphere is one of architectural sophistication and modernity.

IDENTITÀ AZIENDALE

LA NOSTRA STORIA

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

Alla riunione del 6 settembre 1905, nella sala maggiore del palazzo comunale, viene fatto risalire l'atto costitutivo della Società. In quell'occasione, infatti, si diede vita allo statuto dell'ente che andava a sostituire il Comitato per l'edilizia pubblica. 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, L'Istituto costruì le "case per ferrovieri" a partire dal 13 settembre del 1909. Alla fine degli anni '20 gli appartamenti realizzati erano 482 in tutto, per un numero complessivo di 3714 vani. All'inizio del '900 una buona attività di edilizia popolare, realizzata non dallo Stato ma dalle industrie siderurgiche e minerarie della zona e rivolta in maniera prioritaria alle classi operaie, si sviluppò all'isola d'Elba ed a Piombino.

1930 - 1944

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

1945 - 1962

Il periodo della ricostruzione. Livorno uscì dalla guerra con le ossa rotte, i 2/3 delle case popolari risultarono

gravemente danneggiate o addirittura distrutte. Pur navigando in mezzo ad un mare di difficoltà, l'Istituto risul-
tò essere il vero motore propulsore della ricostruzione
cittadina. Negli anni 50 sorsero i quartieri Sorgenti, ad
opera dell'Ina-Casa (1951-1955) per 325 appartamenti,
Coteto e Colline. L'intervento più riuscito fu rappresen-
tato dal quartiere coordinato ed "autosufficiente" della
Rosa. Il progetto originario del 1958 seguì l'espansione
urbanistica di Livorno verso l'Ardenza. Questa localizza-
zione fu preceduta in città da un serrato confronto circa
la direttrice di espansione residenziale che, inizialmente,
era indirizzata verso Pian di Rota.

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

1963 - 1980

L'introduzione dei "Peep" rappresentò una sorta di spar-
tiacque fra una strategia urbanistica che vedeva l'Istitu-
to come unico vero protagonista del processo edilizio
pubblico e l'inizio del coinvolgimento, nella progettazio-
ne e gestione del settore abitativo, di soggetti esterni
quali le cooperative e le imprese.

1981 - 1990

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

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

1990 - 2004

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

2004 - 2018

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 ge-

store Casalp (Casa Livorno e Provincia). Si tratta di una spa a totale capitale pubblico, che è preposta, con specifico contratto di servizio, alla gestione e manutenzione degli edifici. La L.R.T.n.77 del 1998 prevedeva la novità del passaggio della proprietà degli immobili destinati a Edilizia Residenziale Pubblica dalle ATER ai Comuni competenti per territorio: ciò ha richiesto l'adeguamento strutturale dei cd. Soggetti Gestori di cui si è appena detto, e la totale riconsiderazione del loro rapporto con gli Uffici Comunali preposti al "sociale". L'affidamento del servizio di gestione e manutenzione del patrimonio ERP è effettuato, dagli Enti Locali proprietari, in modo diretto, consentito dalla disciplina delle società "in hou-

se providing". 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. Ciò ha permesso, e permetterà in futuro, un'efficienza di gestione assimilabile a quella delle aziende private: motivo per cui gli enti locali hanno scelto questo tipo di affidamento. La professionalità ed il Know-how acquisito dall'azienda in tutti questi anni è a completa disposizione dei Comuni Soci e dei cittadini e fornisce da sempre un valido supporto alle gestione dei rapporti con i vari interlocutori dell'azienda ed alla risoluzione delle problematiche che si presentano.

SISTEMA ERP OGGI

La Struttura

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 principali funzioni attribuite ai Comuni, ai sensi della legge regionale 77/1998, sono le seguenti: il rilevamento, secondo le procedure stabilite dalla Regione, del fabbisogno abitativo; l'attuazione degli interventi idonei a soddisfare i fabbisogni rilevati; l'individuazione degli operatori incaricati della realizzazione degli interventi e la ripartizione dei finanziamenti; l'accertamento dei requisiti soggettivi per l'accesso ai finanziamenti di E.R.P.; l'accertamento dei requisiti oggettivi degli interventi; la formazione e gestione dei bandi di assegnazione; la formazione e approvazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi; la promozione della mobilità degli assegnatari; la determinazione in ordine alle decadenze delle assegnazioni ed alle occupazioni abusive; ogni altra iniziativa finalizzata allo sviluppo del settore non attribuita da leggi nazionali o regionali ad altri soggetti.

Le funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione e

alla gestione amministrativa del patrimonio E.R.P., sono esercitate dai Comuni stessi in forma associata nei livelli ottimali di esercizio (L.O.D.E.).

L.O.D.E.

Il L.O.D.E. (Livello Ottimale di Esercizio) è formato dai Comuni della Provincia di Livorno. A seguito della fusione dei Comuni di Rio Marina e di Rio nell'Elba avvenuta il 1° gennaio 2018, i Comuni che compongono il Lode sono attualmente 19. I Livelli Ottimali di Esercizio hanno compiti di programmazione relativamente all'uso delle risorse pubbliche destinate alla casa.

CASALP

Casalp Spa 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 ad euro 6.000.000,00, interamente versato, è stato sottoscritto in base alle quote indicate nella Tabella 1.

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

Struttura organizzativo/funzionale di Casa Livorno e Provincia S.p.A.



societaria.

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

L'esercizio delle funzioni dell'Azienda è disciplinato dalle norme di settore, programmato attraverso obiettivi generali predisposti sulla base delle risorse disponibili ed in coerenza agli 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.

Con riferimento alle disposizioni dell'art. 5, comma 1, della legge regionale, i comuni hanno convenuto di organizzare e gestire, tramite S.p.A, 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 non di ERP di proprietà della Società;
- nuove realizzazioni immobiliari per conto proprio.

Lo statuto di CASALP S.P.A. individua i seguenti organi societari:

- ▶ **L'Assemblea dei Soci** è composta dai Comuni della Provincia di Livorno, appartenenti al LODE livornese che detengono le azioni del capitale sociale. L'Assemblea rappresenta l'organo di indirizzo sulle funzioni del Consiglio di Amministrazione, con i poteri attribuiti dal codice civile.
- ▶ il **Consiglio di Amministrazione**: 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 è composto da un numero di membri non inferiore a 3 e non superiore a 5 compreso il Presidente, nominati dall'Assemblea ordinaria e per la prima volta per disposizione dell'atto costitutivo.
- ▶ il **Presidente**: assicura la rappresentanza legale dell'Azienda; è posto a capo dell'attività del Consiglio di Amministrazione, essendone il Presidente e 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**: è nominato dal Consiglio di Amministrazione e si avvale della collaborazione dei Dirigenti. Al Direttore compete la gestione operativa della Società, e svolge la funzione di segretario del Consiglio di Amministrazione.

- ▶ il **Collegio dei Sindaci**: svolge i compiti di cui all'articolo 2403 del Codice civile, esercitando i controlli di regolarità contabile ed amministrativa, oltre alle funzioni di Organismo di Vigilanza ai sensi del Decreto Legislativo n. 231 del 2001. E' composto da 3 membri effettivi e 2 membri supplenti. I membri sono nominati dall'Assemblea e durano in carica 3 esercizi con possibilità di essere rieletti.
- ▶ il **Revisore Legale dei Conti**: soggetto di revisione esterno alla Società che svolge la sua attività ai sensi del D.LGS. 175/2016 ed individuato nella BAKER TILLY REVISIA, che cura la revisione legale dei conti per i bilanci delle annualità 2017/2018/2019.

L'esercizio delle funzioni dell'Azienda è disciplinato dalle norme di settore, programmato attraverso obiettivi generali predisposti sulla base delle risorse disponibili ed in coerenza agli 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.

L'Azienda, mantiene il sistema di Gestione della Qualità, certificato in conformità alle Normi UNI EN ISO 9001:2008 adottato nel 2007 ed aggiornato con la EN ISO 9001:2015.

La compagine sociale di CASALP S.p.A. è rappresen-

tata dai Comuni della Provincia di Livorno. Il capitale sociale, pari ad € 6.000.000,00, interamente versato, è stato sottoscritto in base alle quote previste dalla Tabella 1.

Tabella 1

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 Calducci	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%

Missione aziendale

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

Nell'attuale contesto economico e sociale la visione della Società è concentrata sulla adozione di tutte le misure necessarie ad incrementare le risposte fornite a cittadini che, in misura sempre maggiore, avanzano richieste di aiuto.

Il complesso ed articolato quadro normativo, che regola in maniera rigida tutta l'attività della Società, limita in maniera rilevante le iniziative che normalmente un soggetto imprenditoriale, quale una Società per Azioni, può attivare per il raggiungimento del proprio oggetto sociale.

Le recenti normative sulle società a partecipazione pubblica hanno ulteriormente ridotto la possibilità d'intervento della Società nel settore più ampio dell'edilizia sociale, in quanto l'affidamento del servizio "in house providing", prevede che "oltre l'ottanta per cento del fatturato sia effettuato nello svolgimento dei compiti a esse affidati dall'ente pubblico o dagli enti pubblici soci e che la produzione ulteriore rispetto al limite di fatturato di cui al comma 3, che può essere rivolta anche a finalità di-

verse, è consentita solo a condizione che la stessa permetta di conseguire economie di scala o altri recuperi di efficienza sul complesso dell'attività principale della società."

Quindi l'intervento della Società in settori ulteriori, rispetto alla gestione dell'ERP, sarebbe consentito solo se affidato dai Comuni, attraverso un ampliamento del contratto di servizio.

Casalp, comunque, si propone ancora come Soggetto propositivo ed attuatore dell'auspicata evoluzione dell'Edilizia Residenziale Pubblica verso l'Edilizia Sociale. Emerge infatti, la necessità di favorire tale evoluzione verso un concetto più ampio di Edilizia Sociale che, assumendo i contenuti del dibattito europeo sull'alloggio sociale, comprenda anche alloggi da affittare a canone concordato.

Il biennio 2017/2018 si è svolto sotto la vigenza del Contratto di Servizio sottoscritto con il LODE Livornese il 28 dicembre 2015. Un aspetto critico del suo contenuto riguarda l'eliminazione progressiva del canone concessorio (canone di servizio). Nel Contratto di Servizio vi è una clausola che, per l'anno 2015, confermò gli importi precedenti, di cui i Comuni avrebbero stabilito successivamente le modalità di graduale eliminazione.

L'individuazione di modalità volte alla eliminazione del canone di servizio, consentirebbe all'azienda una migliore programmazione delle proprie attività, anche e soprattutto in termini di valorizzazione del patrimonio.

Le attività aziendali

Il nuovo Contratto di Servizio, stipulato il 28/12/2015, regola i rapporti tra Casalp ed il LODE Livornese, in merito alla gestione del patrimonio immobiliare affidato. Oltre a definire i servizi erogati da Casalp 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;
- ▶ la gestione contabile afferente ad ogni operazione che si rende necessaria;
- ▶ la gestione della morosità derivante dal mancato incasso dei canoni di locazione degli alloggi;
- ▶ la manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio compreso il recupero e ripristino degli alloggi lasciati dagli assegnatari al fine di una più veloce riassegnazione;
- ▶ la progettazione, l'appalto e la realizzazione di progetti di nuova costruzione e di recupero anche nell'ambito della partecipazione a programmi urbanistici complessi;
- ▶ la rilevazione e l'elaborazione dei dati necessari

alla definizione della programmazione in ambito LODE, nonché dati che supportano le amministrazioni locali (Comuni soci e Regione Toscana).

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

La Società ha ottenuto la certificazione di qualità da Dasa-Ragister la certificazione di qualità per la conformità ai requisiti dello standard EN ISO 9001:2008 aggiornato nel 2018 con la EN ISO 9001:2015, per le attività di erogazione di servizi di amministrazione e gestione immobiliare nonché per la progettazione e direzione lavori per manutenzione, recupero, nuova realizzazione di alloggi per l'ERP ed il mercato delle abitazioni.

Lo svolgimento delle attività sopra descritte, talvolta confligge con il complesso quadro normativo di riferimento, essendo il Soggetto Gestore obbligato all'equilibrio di bilancio ed all'efficienza ed efficacia dell'azione.

I soggetti portatori di interessi

Nello svolgimento della propria attività Casalp. S.p.A. si relaziona con interlocutori sia pubblici che privati.

INTERLOCUTORI	CARATTERISTICHE	MODALITÀ DI COINVOLGIMENTO E RELAZIONE
PROVINCIA	Ente locale	Gestione di alloggi ERP di proprietà provinciale
COMUNI	Soci e Proprietari del Patrimonio immobiliare di ERP	Ricezione direttive LODE Assemblea dei Soci Coordinamento con Uffici Comunali, acquisizione ed attuazione graduatorie di assegnazione e mobilità
UTENTI	Destinatari del servizio abitativo primario (diritto alla Casa) secondario (manutenzione alloggi) ed accessorio (servizi condominiali)	Servizio Relazioni col Pubblico Contatti telefonici tramite Numero Verde; bollettazione canoni a cadenza mensile; corrispondenza cartacea ordinaria e servizio di posta elettronica anche certificata.
SINDACATI DELL'UTENZA	Strutture collettive a carattere sindacale riconosciute come interlocutrici a tutela degli assegnatari	Confronto sulle diffuse problematiche abitative e situazioni di potenziale conflitto sociale
PERSONALE DIPENDENTE	Risorsa umana primaria destinata allo svolgimento delle essenziali mansioni cui la Struttura Sociale è preposta	Organizzazione e distribuzione del lavoro, definizione delle mansioni, condivisione dei dati e delle risultanze esperenziali, attivazione di formazione periodica del personale.
SINDACATI DEI DIPENDENTI	Organizzazioni sindacali operanti in rappresentanza dei lavoratori con pieno riconoscimento	Incontri diretti con l'Amministrazione, riunioni dei dipendenti.
FORNITORI	Soggetti erogatori di prestazioni di beni o servizi (Ditte e/o Professionisti) necessari al funzionalmeno ed alla attività di Casalp	Redazione e costante aggiornamento di Albo Fornitori e Albo Professionisti; Procedure selettive ad evidenza pubblica (gare e affidamenti), , verifica dei requisiti, rapporti funzionali, interazioni amministrativo contabili.
SOGGETTI PRIVATI PROPRIETARI DI IMMOBILI	Privati che offrono il proprio patrimonio immobiliare per la locazione a canone concordato ("Agenzia per l'Affitto")	Intermediazione offerta come servizio alla richiesta di fabbisogno abitativo che non rientri nei parametri dell'ERP

IL PATRIMONIO ABITATIVO E LE SUE CRITICITÀ

Gli alloggi ERP in locazione gestiti da Casalp S.p.A. al 31/12/2018 sono 8.606, tutti di proprietà comunale a seguito del completamento del trasferimento gratuito in proprietà ai comuni degli alloggi ERP di proprietà dello Stato.

Casalp gestisce, inoltre, 122 alloggi non ERP, dei quali 74 di proprietà dei Comuni di Livorno e Piombino, 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 della Amministrazione Provinciale di Livorno.

La Cartina seguente illustra graficamente la ripartizione territoriale degli alloggi complessivamente gestiti da Casalp S.p.A., eccetto i 19 alloggi di proprietà della Amministrazione Provinciale.

La tabella seguente individua gli alloggi ERP di proprietà di ciascun Comune della Provincia e la ripartizione territoriale degli alloggi non ERP gestiti dall'Azienda:



COMUNE	ALLOGGI ERP	ALLOGGI NON ERP COMUNALI (1)	ALLOGGI NON ERP CASALP (1)	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	6.181	46	17	6.244
MARCIANA	2			2
MARCIANA MARINA	9			9
PIOMBINO	863	28	12	903
PORTO AZZURRO	36			36
PORTOFERRAIO	421			421
ROSIGNANO MARITTIMO	293			293
SAN VINCENZO	8			8
SASSETTA	11			11
SUVERETO	42			42
RIO	53			53
	8.606	74	48	8.728

Nota (1) - Per quanto attiene il Patrimonio di alloggi extra ERP, si tratta di immobili adibiti prevalentemente alla locazione a canone concordato, che vanno ad integrare l'offerta abitativa del settore Sociale indirizzata ad utenti che non posseggono i requisiti di accesso all'ERP ma non sono altrettanto in condizione di trovare una risposta nel mercato della libera locazione.

Tale patrimonio deriva da investimenti effettuati dalla Società nel periodo più recente i quali, in alcuni casi unitamente a contributi di natura Regionale, hanno consentito l'acquisto, la ristrutturazione e/o la nuova costruzione di interi immobili da destinare a tale finalità.

In alcuni casi invece gli alloggi derivano 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. Si tratta in particolare di 12 unità immobiliari nei Comuni di Livorno, Cecina e Piombino.

Trattandosi di interventi relativamente recenti le caratteristiche di questi immobili sono sostanzialmente allineate ai requisiti normativi ed agli standard contemporanei in termini di dotazioni e confort.

Nel territorio del comune di Livorno esistono, inoltre, 19 alloggi ERP che attualmente sono di proprietà della Provincia di Livorno. Per questi alloggi è previsto il procedimento di trasferimento della proprietà dalla Amministrazione Provinciale al Comune di Livorno, al fine di uniformare la gestione del patrimonio complessivo secondo quanto previsto dalla L.R. 77/98.

Di seguito è riportato il valore catastale del patrimonio di ERP gestito da Casalp

Valore catastale degli alloggi di ERP in locazione

PROPRIETÀ	ALLOGGI	PERCENT.	VALORE CATASTALE	VALORE MEDIO
Comune di Livorno	6.181	71,82%	318.738.705,80	51.567,50
Altri Comuni	2.357	27,39%	148.604.518,00	63.048,16
Rendita sconosciuta	68	0,79%	-	-
Totale alloggi ERP	8.606	100,00%	467.343.223,80	54.304,35

Le criticità del patrimonio riguardano:

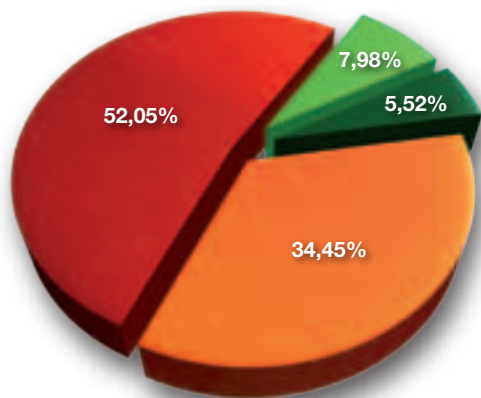
- la vetustà;
- la dimensione degli alloggi;
- la dotazione di servizi e di impianti.

La vetustà: il 52,05% delle costruzioni ha oltre 40 anni di età, il 34,45% ha una vetustà compresa tra i 21 e i 40 anni, il 5,52% ha una vetustà compresa tra gli 11 e i 20 anni. Il restante patrimonio, pari al 7,98%, è stato costruito dopo il 2008.

La dimensione: n. 1.501 alloggi, cioè il 17,44%, hanno una superficie fino a 45mq, n. 3.759 alloggi, cioè il 44,62% del totale hanno una dimensione compresa tra i 45 e i 65 mq, n. 3.024 alloggi, cioè il 35,72% hanno una superficie compresa fra i 65 ed 95 mq., e n. 191 alloggi, cioè il 2,22%, hanno una superficie superiore a 95 mq.

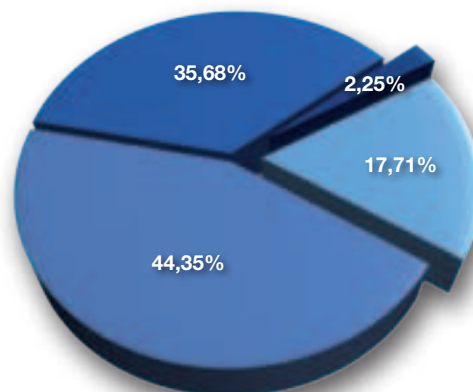
Vetustà degli alloggi gestiti

VETUSTÀ	ALLOGGI	PERCENTUALE
fino a 10 anni	687	7,98%
tra 11 anni e 20 anni	475	5,52%
tra 21 anni e 40 anni	2.965	34,45%
oltre 40 anni	4.479	52,05%
Totali	8.606	100,00%



Taglio degli alloggi gestiti

TAGLIO DI SUPERFICIE	ALLOGGI	PERCENTUALE
Fino a 45 metri quadrati	1.501	17,44%
Da 45 a 65 metri quadrati	3.759	44,62%
Da 65 a 95 metri quadrati	3.024	35,72%
Oltre 95 metri quadrati	191	2,22%
Totali	8.606	100,00%



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

La L.R. 41/2015, andando a modificare il contenuto della L.R. 96/96 ha introdotto nuovi criteri per la determinazione delle condizioni di adeguato utilizzo degli alloggi, rapportando il numero dei componenti del nucleo familiare assegnatario con il numero dei vani convenzionali determinati con appositi criteri, anziché ai metri quadrati dell'alloggio.

La dotazione di servizi:

- **3.559** alloggi sono provvisti di impianto di riscalda-

mento e ascensore;

- **601** alloggi sono dotati di ascensore e sono privi di riscaldamento;

- **899** alloggi sono dotati di impianto di riscaldamento e sono privi di ascensore;

- **3.547** alloggi, pari al 41,35% del patrimonio in locazione, è privo di entrambi gli impianti.

Le attività di recupero edilizio con la demolizione del patrimonio più fatiscente, la costruzione di nuovi alloggi e gli interventi di manutenzione straordinaria hanno ridotto nel tempo la percentuale degli alloggi totalmente privi di servizi, che comunque ancora oggi costituiscono oltre il 41% dell'intero patrimonio di ERP. Al 31/12/2005 la percentuale di alloggi ERP privi di servizi era pari al 52,47% del totale.

PERFORMANCE ECONOMICHE



LA DETERMINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

In questa parte del Bilancio Sociale vengono presentati i risultati dei Conti economici dei bilanci d'esercizio 2017/2018.

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 Valore Economico Generato dalla gestione ordinaria dell'azienda e poi la ripartizione in termini di Valore Economico distribuito e trattenuto.

La quota parte di Valore Economico Distribuito è ripartita tra i principali portatori di interesse: Fornitori, Dipendenti, Soci – Azionisti, Amministrazione Centrale, Collettività e ambiente.

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

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

- Il prospetto di determinazione del Valore Aggiunto Globale individuato mediante la contrapposizione di ricavi e costi intermedi;
- Il prospetto di distribuzione del Valore Aggiunto Globale nel quale si illustra come il valore così 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;
- l'incremento dei canoni da affitto ottenibile con l'applicazione dei criteri del canone oggettivo (valutato esclusivamente in base alle caratteristiche dell'alloggio) anche in relazione alle condizioni economico-sociali dei nuclei familiari assegnatari, utile a quantificare la remunerazione all'utenza.

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

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

I proventi derivanti dall'applicazione del canone oggettivo sono collocati, nel prospetto di determinazione del Valore Aggiunto, alla voce "ricavi delle vendite"

che comprende: 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 ed il riaddebito di spese sostenute dalla società ma a carico degli assegnatari.

Determinazione del valore aggiunto

VALORE AGGIUNTO GLOBALE	2018			2017		
	bilancio civiltistico	dati sociali	bilancio sociale	bilancio civiltistico	dati sociali	bilancio sociale
A) Valore della produzione						
1 Ricavi delle vendite	13.119.852	10.243.323	23.363.175	11.437.030	9.874.373	21.311.403
2 Variazione lavori in corso	4.836	6.301.940	6.306.776	44.680	2.258.809	2.303.489
5 Altri ricavi e proventi	1.178.400	0	1.178.400	1.248.964	0	1.248.964
Ricavi della produzione tipica	14.303.088	16.545.263	30.848.351	12.730.674	12.133.182	24.863.856
B) Costi intermedi della produzione						
6 Consumi di materie, cons. e merci	37.510		37.510	30.212		30.212
7 Costi per servizi	7.354.610	-5.681.685	1.672.925	6.723.385	-5.139.244	1.584.141
8 Costi per godimento di beni di terzi	320.079	0	320.079	317.924	0	317.924
12 Accantonamenti per rischi	1.727.072	0	1.727.072	1.271.305	0	1.271.305
14 Accantonamenti per fondi sociali ERP	169.686	0	169.686	143.668	0	143.668
14 Oneri diversi di gestione (al netto delle imposte)	1.694.688	-1.199.269	495.419	1.158.796	-888.005	270.791
	11.303.645	-6.880.954	4.422.691	9.645.290	-6.027.249	3.618.041
Valore aggiunto caratteristico lordo (A-B)	2.999.443	23.426.217	26.425.660	3.085.384	18.160.431	21.245.815
C) Componenti accessori e straordinari						
16 +/- saldo gestione finanziaria	214.357	0	214.357	176.128	0	176.128
Proventi finanziari	331753	0		295.877	0	
Costi finanziari	117.396	0		119.749	0	
D) Rettifiche di valore di poste finanziarie						
Rivalutazioni		0			0	
Svalutazioni		0			0	
Valore aggiunto globale lordo	3.213.800	23.426.217	26.640.017	3.261.512	18.160.431	21.421.943
- Ammortamenti	-795.615	0	-795.615	-787.135	0	-787.135
Valore aggiunto globale netto	2.418.185	23.426.217	25.844.402	2.474.377	18.160.431	20.634.808

LA DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO GLOBALE

Come appare dalla tabella sulla distribuzione del Valore Aggiunto, il valore “spalmato” tra gli stakeholders interessati è stato caratterizzato, nel corso dell’ultimo biennio, da variazioni, in valore assoluto, così evidenziabili:

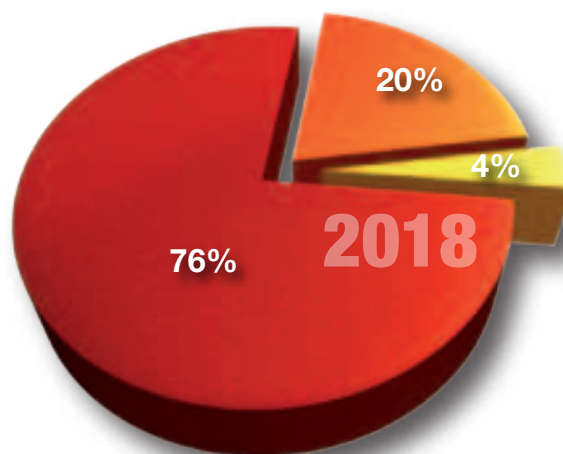
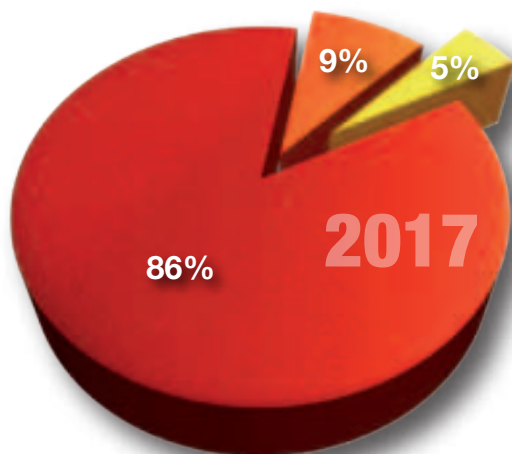
- la remunerazione al **personale** dipendente è passata da € 2.408.386 a € 2.379.111
- la remunerazione della **Pubblica Amministrazione** è passata da € 3.143.051 a € 3.348.289;
- la remunerazione dell’**utenza** è passata da € 9.874.373 a € 10.243.323;
- la remunerazione alle **imprese** è passata da € 7.105.506 a € 11.645.521.

Risulta che, in un arco temporale di breve durata, l’andamento delle singole remunerazioni, eccezion fatta per quella relativa ai dipendenti e ai finanziatori (che grossomodo invariate), registra un significativo trasferimento di valore aggiunto a favore dell’utenza, della Pubblica Amministrazione e dei fornitori. Questi ultimi rilevano una variazione positiva notevole a conferma del grande impegno profuso nelle attività di manutenzione e costruzione degli edifici.

Distribuzione Valore Aggiunto Globale

VALORE AGGIUNTO GLOBALE	2018	%	2017	%
A) Remunerazione del personale (DIPENDENTI)	2.379.111	8,81%	2.408.386	10,99%
Personale non dipendente	0		0	
Personale dipendente:	0		0	
a) remunerazioni dirette	1.913.596		1.957.000	
b) remunerazioni indirette	465.515		451.386	
B) Remunerazione alle imprese (fornitori)	11.645.521	43,14%	7.105.506	32,41%
C) Remunerazione della Pubblica Amministrazione	3.348.289	12,40%	3.143.051	14,34%
Imposte dirette	151.049		151.918	
Imposte indirette	1.199.269		888.005	
Canone concessorio	1.997.971		2.103.128	
D) Remunerazione del capitale di credito (FINANZIATORI)	117.396	0,43%	119.749	0,55%
Oneri per capitali a breve termine	117.396		119.749	
E) Remunerazione del capitale di rischio (SOCI)	0	0,00%	0	0,00%
Dividendi	0		0	
F) Remunerazione dell'Azienda	-737.904	-2,73%	-729.394	-3,33%
+/- Variazioni riserve	57.711		57.741	
(ammortamenti)	-795.615		-787.135	
G) Liberalità esterne	0	0,00%	0	0,00%
	0		0	
H) Remunerazione indiretta all'utenza da canoni amministrati	10.243.323	37,94%	9.874.373	45,04%
	0		0	
Valore aggiunto globale netto	26.995.736	100,00%	21.921.671	100,00%

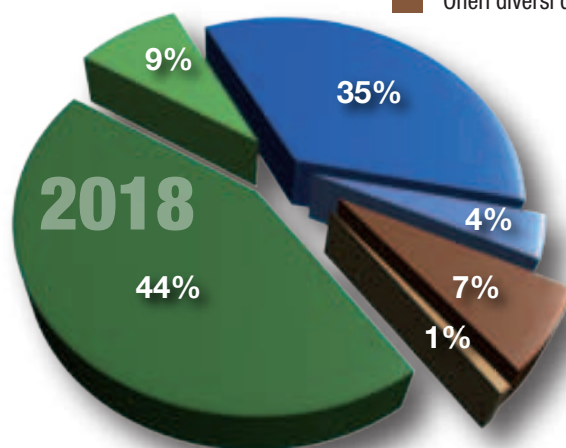
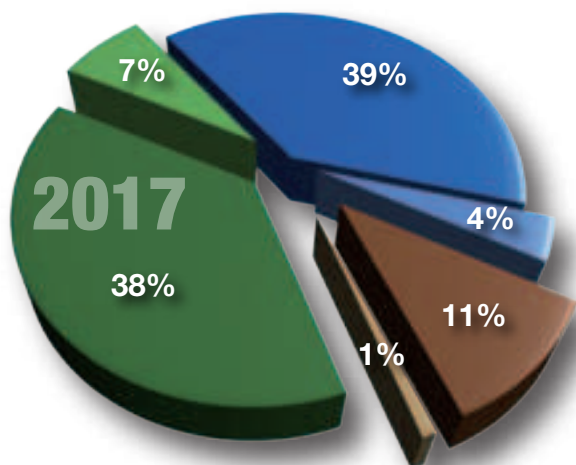
Ricavi per gli anni 2017 e 2018



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

- Consumi di materie prime
- Costi per servizi
- Costi per godim. di beni
- Accant. per rischi
- Accant. per fondi sociali
- Oneri diversi di gestione

Costi per gli anni 2017 e 2018



Valore Aggiunto su Valore della Produzione

	2017	2018
Valore della Produzione	24.863.856	30.848.351
Valore aggiunto globale netto	20.634.808	25.844.402
VP/VA	120,49%	119,36%

Variazione dei Valori dal 2017 al 2018

	2017	2018	Var 17/18
Valore della Produzione	24.863.856	30.848.351	24,07%
Costi Intermedi	3.618.041	4.422.691	22,24%
VA Caratteristico lordo	21.245.815	26.425.660	24,38%
VA globale lordo	21.421.943	26.640.017	24,36%
VA globale netto	20.634.808	25.844.402	25,25%



Portoferraio - Via P. Del Buono, 12 alloggi

THE
LAW
OF
THE
STATE

THE
LAW
OF
THE
STATE

THE
LAW
OF
THE
STATE

THE
LAW
OF
THE
STATE

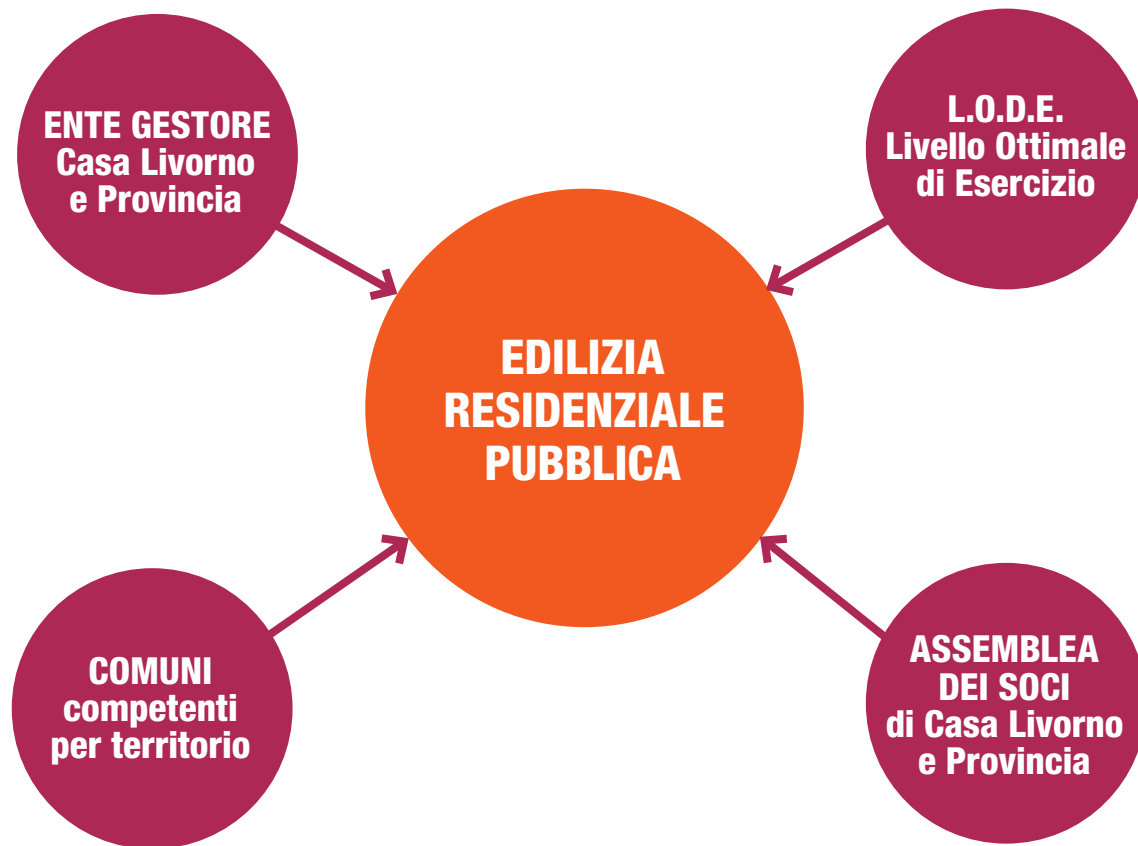
THE
LAW
OF
THE
STATE

An aerial, high-angle photograph of a modern, multi-story building with a complex, geometric facade. The building's exterior is composed of various panels, some of which are dark and others light. A prominent feature is a large, white, three-dimensional sign that reads "PERFORMANCE SOCIALANCE" in a bold, sans-serif font. The sign is mounted on a dark, rectangular structure that extends from the building's edge. The building is surrounded by a paved area and some greenery, including a small tree and a bush. The overall scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

PERFORMANCE
SOCIALANCE

CASALP E I COMUNI

Gli Attori del servizio E.R.P.



L.O.D.E.: è espressione, come detto, dei diciannove Comuni della Provincia di Livorno e sede del coordinamento che essi stessi determinano in materia di Edilizia Residenziale Pubblica

Assemblea dei Soci di Casalp: è espressione dei Comuni che sono proprietari del patrimonio immobiliare e della Società "Ente Gestore" ed è sede di formulazione e determinazione degli indirizzi in materia di ERP e di gestione della Società, compito che procede dalla Presidenza del Consiglio di Amministrazione alle strutture funzionali di Casalp.

Comuni del Territorio: i Comuni, per quanto di loro competenza territoriale, agiscono soprattutto tramite uffici dedicati alla problematica abitativa e svolgono i compiti che per Legge Regionale sono loro attribuiti; in particolare compongono le graduatorie per l'accesso e definiscono l'iter amministrativo necessario alla decadenza dalla fruizione del servizio.

Ente Gestore: attua, tramite le indicazioni del proprio C.d.A., le scelte e l'operatività definita dall'indirizzo del L.O.D.E. erogando in definitiva i necessari servizi all'utente di ERP

La manutenzione ordinaria

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

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

Le richieste annue sono circa 4.500, a fronte delle quali avviene la verifica da parte dei tecnici interni. Di queste, oltre 3.000 giungono alla fase successiva di affidamento dell'incarico alla ditta per l'esecuzione dell'intervento necessario. Le restanti richieste vengono annullate, in quanto a seguito di sopralluogo, non risulta necessario eseguire l'intervento richiesto.

La spesa media annua per l'attività di manutenzione ordinaria e pronto intervento è di oltre 1,6 milioni di euro.

Trattandosi di interventi di manutenzione ordinaria e pronto intervento, non ne è possibile una previsione né programmazione. L'Azienda, facendo tesoro delle criticità riscontrate nella gestione di tale settore nel corso degli anni passati, ha migliorato e sta studiando nuovi strumenti per migliorarne ulteriormente l'efficienza.

Nel biennio di riferimento CASALP ha operato in tal senso mediante l'utilizzo di importanti strumenti:

- l'elenco prezzi per la liquidazione degli ordini di lavoro, con riferimento al prezzario regionale;
- gli accordi quadro: gli accordi quadro sono stati attivati nei settori edile, idraulico, elettrico e dei ripristini alloggi. Agli operatori economici, aggiudicatari di ciascun accordo quadro, sono stati e sono tuttora affidati i singoli interventi;
- la rotazione tra operatori economici: in caso di esaurimento

rimento dell'accordo quadro ed in caso di lavori non contemplati (per tipologia) dagli accordi quadro, gli interventi sono stati e sono tuttora affidati, mediante rotazione tra le ditte che risultano 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 ristretto, rispetto a quanto sarebbe auspicabile. Nel corso dell'anno 2019 è previsto l'avvio di un'attività finalizzata ad incrementare i sopralluoghi da parte dei tecnici del Servizio Manutenzione, sui lavori in corso, per verificarne la qualità, il rispetto dei tempi e l'economicità.

Di seguito un schema nel quale sono sintetizzati i dati descritti per il biennio 2017/2018.

Interventi di manutenzione ordinaria						
ANNO	RICHIESTE RACCOLTE	SOPRALLUOGHI	ANNULLATE	ORDINI ELABORATI	ORDINI/RICHIESTE	IMPEGNATO NEL BUDGET
2017	4.387	2.906	623	3.327	76%	€ 1.707.382,98
2018	4.525	2.832	685	3.418	75%	€ 1.692.017,84

Il ripristino degli alloggi sfitti

L'attività di ripristino degli alloggi è finalizzata a compiere nell'unità immobiliare che si rientra nella disponibilità di CASALP, tutti gli interventi necessari alla sua riassegnazione ad altro soggetto. In media in un anno vengono ripristinati circa 204 alloggi in tutta la provincia, per un importo impegnato di circa 1.200.000,00 euro/anno.

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

Il report indicato mostra che i ripristini vengono finanziati con fondi regionali, con fondi di bilancio CASALP ed in minima parte con fondi comunali.

I finanziamenti di provenienza regionale, impongono

Interventi di ripristino alloggi sfitti

ANNO	FONDI DI BILANCIO CASALP	FONDI REGIONALI	FONDI COMUNALI	N. ALL	TOTALE	MEDIA € / N. ALL
2017	€ 75,075,81	€ 667,703,98	€ 255,157,55	198	€ 997,937,34	€ 5,040,09
2018	€ 1.018.067,43	€ 354.047,70	€ 7.660,65	210	€ 1.379.775,78	€ 6.570,65

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. Diversamente, qualora le risorse derivino da finanziamenti comunali e/o da risorse dell'Azienda, l'obiettivo è quello di massimizzare il numero di alloggi da restituire alla disponibilità dei Comuni per la riassegnazione, riducendo l'incidenza di costo unitario per alloggio.

CASALP anche nel biennio di riferimento, ha operato secondo le Linee Guida approvate da CASALP e dai Comuni in sede di L.O.D.E., nelle quali sono state individuate cinque differenti tipologie di intervento, graduate in relazione alla importanza ed al costo dei medesimi:

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

La criticità che continua ad affliggere il settore dei ripristini, è il rapporto tra domanda ed offerta di alloggi:

il numero di alloggi ripristinati e quindi disponibili per la riassegnazione non riesce a soddisfare la richiesta di fabbisogno abitativo (spesso avente anche carattere emergenziale) che giunge dai Comuni.

La manutenzione straordinaria

La Manutenzione Straordinaria viene finanziata ormai da molti anni esclusivamente tramite risorse Regionali a valere sui fondi derivanti dall'alienazione degli alloggi ex L. 560/93. A queste risorse si sono aggiunte, a partire dal 2015, quelle della Legge 80/2013.

Per una migliore comprensione dell'andamento delle attività manutentive che non è lineare si ritiene opportuno estendere l'analisi ad un periodo superiore al biennio di riferimento prendendo a riferimento le attività svolte dal 2015.

Dal 2015, le risorse complessivamente destinate al settore ammontano a complessivamente a più di 10 milioni di euro.





*Nella pagina a sinistra:
Cecina – San Pietro in Palazzi, 16 alloggi
In questa pagina da sinistra a destra e dall'alto
in basso:
Cecina – La Magona, 7 alloggi;
Cecina – Via Pasolini, 26 alloggi;
Cecina – Loc. Vallescaia, 9 alloggi;
Piombino – Via Ischia, 60 alloggi*



Interventi di manutenzione straordinaria

ANNO	RISORSE	IMPORTO
2015	L.80/13 (B1)	€ 3.059.559,00 (*)
2016	L.560/93	€ 4.309.116,00
2017	-	-
2018	L. 560/93	€ 3.109.505,48 (**)

(*) Le risorse L 80/2014 sono suddivise nelle annualità 2014/2021. Conseguentemente parte di queste risorse sono state utilizzate per interventi già conclusi od in corso di esecuzione.

(**) Il POR è stato approvato dal LODE Livornese con deliberazione n. 2 del 07/05/2018 e dalla Regione Toscana con Delibera della Giunta n. 497 del 16/4/2019.

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.

Un ulteriore elemento di criticità è legato al gran numero di Condomini misti gestiti da CASALP, cioè di 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. CA-

SALP infatti in sede assembleare, pur detenendo quasi sempre la maggioranza delle quote millesimali, rappresenta un'unica testa, limitando tale fattore in modo determinante la possibilità di prevalere nell'atto deliberativo finale. Ciò ha comportato, in alcuni casi, la perdita di finanziamenti anche piuttosto rilevanti per la realizzazione di interventi manutentivi.

Le nuove costruzioni

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

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

Appare utile fornire il quadro degli interventi completati ed assegnati nell'ultimo quinquennio che hanno consentito di immettere al patrimonio ERP del LODE Livornese complessivamente 350 alloggi per un investimento complessivo di oltre 45 milioni di euro.

Si riporta di seguito gli interventi completati ed assegnati nel triennio 2014/2016.

Inoltre sono stati programmati i seguenti interventi per un totale di 161 nuovi alloggi ed un investimento di oltre 27 milioni di euro.

Interventi completati e assegnati nel triennio 2014/2016

TIPO	COMUNE	INDIRIZZO	INVESTIMENTO	ALLOGGI	FINANZIAMENTO
N.C.	PIOMBINO	Montemazzano -Peep lu n. 13	€ 2.479.000,00	24	560/93
			€ 5.969.980,00	36	CDQ II
N.C.	CASTAGNETO C.	Donoratico	€ 1.282.752,00	12	MISURA B
N.C.	PORTOFERRAIO	Bricchetteria	€ 1.388.394,00	12	MISURA B
N.C.	CECINA	S. Pietro In Palazzi	€ 3.558.275,00	26	MISURA B
N.C.	LIVORNO	La Padula	€ 4.128.820,00	32	MISURA B
N.C.	LIVORNO	COREA – ISOLATO GIARDINO*	€ 7.849.856,02	76	CDQ II

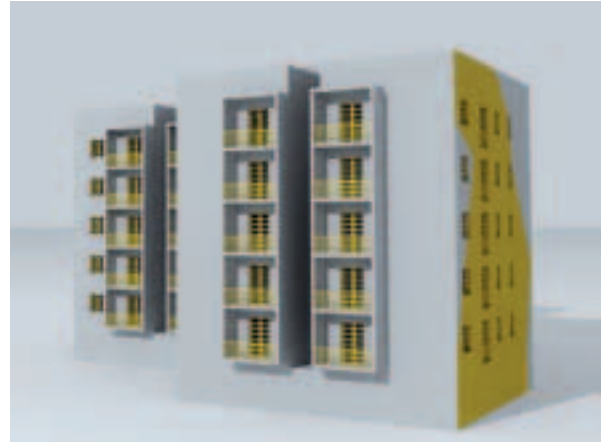
Interventi completati nel biennio 2017/2018

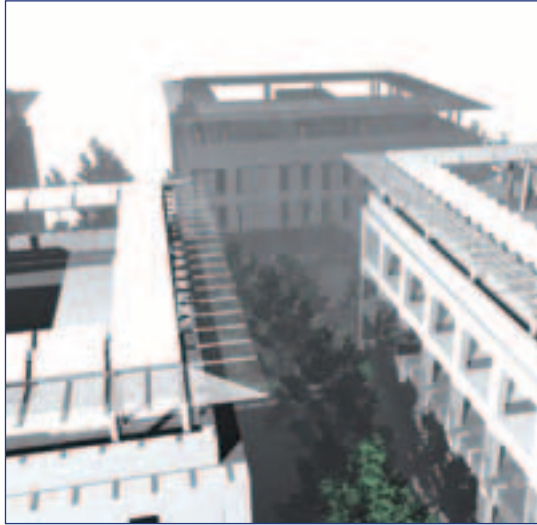
TIPO	COMUNE	INDIRIZZO	INVESTIMENTO	ALLOGGI	FINANZIAMENTO
N.C.	CECINA	S. Pietro In Palazzi	€ 2.136.898,21	16	560/93
REC	CECINA	La Magona	€ 900.122,00	7	MISURA B
N.C.	CECINA	Peep Scheda C12	€ 1.500.000,00	9	DPCM 2009 DGR 856/2010
N.C.	LIVORNO	Corea – Isolato Giardino*	€ 5.073.712,00	40	CDQ II
N.C.	LIVORNO	Shangay – Isolato 419	€ 8.500.000,00	60	L. 560/93
			€ 705.199,00		CDQ II

* interventi attuato direttamente dal Comune



*Livorno,
Via G. Bruno 14
Prospettive di progetto*





*Livorno, La Chiccaia
54 alloggi ERP
Prospettive di progetto*



Interventi programmati

TIPO	COMUNE	INDIRIZZO	INVESTIMENTO	ALLOGGI	FINANZIAMENTO
REC	LIVORNO	La Marmora	€ 1.265.000,00	10	MISURA E
REC	LIVORNO	La Mamora	€ 497.915,00	4	MISURA E
N.C.	LIVORNO	Shangay – Isolato 419	€ 6.985.435,00	54	PROG. STR. PER.
N.C.	LIVORNO	Corea – Isolato Giardino*	€ 2.239.152,00	76	L. 560/93
N.C.	COLLESALVETTI	Vicarello	€ 6.150.000,00	33	L. 560/93
N.C.	LIVORNO	Via G. Bruno, 14	€ 1.465.648,13	10	L. 560/93
N.C.	LIVORNO	Via G. Bruno, 14	€ 1.372.636,76	10	R.T. L.R. 25
N.C.	LIVORNO	Via G. Bruno, 16 18	€ 7.127.364,24	40	R.T. L.R. 25

Per quanto riguarda il recupero dell'edificio in Livorno – La Marmora è in corso la procedura di gara per l'affidamento dei lavori.

Per quanto riguarda gli altri interventi nel Comune di Livorno sono stati affidati nel corso del 2019 gli incarichi

esterni di progettazione.

Per quanto riguarda invece i finanziamenti L. 560/93, gli interventi sono stati inseriti nel nuovo P.O.R. approvato con Delibera della Giunta n. 497 del 16/4/2019.

L'impegno sul fronte dei fondi commerciali

Proseguendo sugli orientamenti espressi dal Consiglio di Amministrazione, che approvò le linee guida volte ad incrementare la redditività dei fondi commerciali, l'Azienda nell'anno 2017 e 2018 ha dato nuovo impulso al settore. L'importanza strategica che ha per l'Azienda la gestione dei fondi commerciali, è chiara anche per il fatto che nel 2017, tra gli obiettivi aziendali ne è stato previsto uno, dedicato ad effettuare un focus sullo stato delle unità immobiliari aventi destinazione diversa da quella abitativa. A conclusione di tale progetto sono emerse fondamentalmente due tipologie di fondi: quelli immediatamente disponibili alla locazione e quelli gravati da difformità tecniche.

Per i primi, si è proceduto al loro ripristino ed alla pubblicazione di manifestazioni di interesse aperte a tutti i soggetti interessati. La manifestazione di interesse si struttura come un vero e proprio procedimento competitivo ad evidenza pubblica. I canoni di locazione posti a base

di gara sono calcolati con riferimento ai valori pubblicati sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare. I fondi commerciali che non ricevono manifestazioni di interesse, restano nella vetrina online dell'Azienda (www.casalp.it sezione Fondi), a disposizione di quanti nel tempo potranno averne interesse.

Lo strumento della manifestazione di interesse ha costituito un'importante novità rispetto al passato, con un forte e positivo impatto sociale:

- ✓ una totale apertura dell'Azienda agli operatori economici del territorio, offrendo a tutti i cittadini la possibilità di avviare attività commerciali a prezzi di locazione calmierati rispetto al mercato privato;
- ✓ un'attenzione particolare alle associazioni senza scopo di lucro con finalità sociali, alle quali (previa valutazione del Consiglio di Amministrazione), viene riconosciuta una riduzione del 30% sul canone di locazione mensile, in virtù del fine meritevole che le caratterizza.

Nel biennio oggetto del presente documento l'Azienda ha offerto al mercato i seguenti fondi:

Fondi offerti sul mercato della locazione

2017	2018
Via Fattori 21 (Livorno)	Via Fratelli Bandiera 21 (Livorno)
Via Gramsci 224 (Livorno)	Via Costanza 21-23 (Livorno)
Via Gramsci 226 (Livorno)	Via Costanza 50 (Livorno)
Via Passaponti 9 (Livorno)	Via Michel 7 (Livorno)
Via Speri 14 (Livorno)	Via Marchi 2 (Livorno)
Via Petrarca 68 (Piombino)	Via Speri 34-36 (Livorno)
	Via Stenone 32-34 (Livorno)
	Via Stenone 48-50 (Livorno)

Per il secondo gruppo di fondi, l'Azienda, nel corso dell'anno 2018, ha avviato uno studio per addivenire alla locazione di tali unità immobiliari. L'analisi avviata ha avuto ad oggetto sia gli aspetti tecnici sia quelli di natura contrattuale.

Il progetto è quello di individuare internamente le criticità di tali fondi (generalmente di natura tecnica) per procedere successivamente alla loro pubblicizzazione, dando contezza al mercato degli elementi potenzialmente problematici di ciascun locale. I soggetti che saranno individuati conduttori dei fondi, si impegneranno ad accollarsi tutti gli adeguamenti necessari per l'utilizzo dell'unità immobiliare.

In questo modo:

- i fondi potranno essere adeguati in modo più specifico alle esigenze richieste dalle attività che vi saranno svolte all'interno;
- i tempi dell'offerta dei locali sul mercato, saranno accelerati.

Si prevede di avviare le procedure per la locazione di tali fondi a partire dal secondo semestre del 2019. Una prima tranche di fondi che saranno offerti sul mercato conterà circa 20 unità immobiliari, tra fondi già adatti alla locazione e fondi da adeguare qualora si renda necessario per l'attività che vi sarà svolta all'interno.

IL CONTRIBUTO E LA PARTECIPAZIONE ATTIVA DI CASALP PER L'ATTUAZIONE DELLA POLITICA DELLA CASA

Metodi innovativi per il controllo dei dati reddituali

Tra le attività della società rientrano le procedure per la verifica della permanenza dei requisiti di assegnazione in capo agli utenti degli alloggi. La norma regionale, ogni due anni (tutti gli anni dispari) obbliga i soggetti gestori all'accertamento della situazione dei nuclei familiari, con particolare riferimento ai dati reddituali ed ai valori ISEE. I dati reddituali serviranno per il calcolo del nuovo canone di locazione dal mese di gennaio dell'anno successivo all'accertamento. I valori ISEE saranno utilizzati per la verifica del mantenimento dei requisiti di assegnazione. Nell'anno 2017 l'Azienda ha utilizzato uno strumento diverso dal metodo in uso negli anni precedenti, sia per scelte di opportunità imprenditoriali sia per agevolare l'utenza, offrendo una maggiore capillarità di raccolta su tutto il territorio di Livorno e provincia. È stata quindi posta in essere una procedura di evidenza pubblica rivolta ai Centri di Assistenza Fiscale (C.A.F.), che ha portato alla individuazione di n. 4 soggetti che hanno curato per conto dell'Azienda tale adempimento.

La complessa gestione di tale strumento ha portato l'Azienda a riflettere sulle criticità riscontrate, in quanto

i risultati ottenuti non sono stati del tutto in linea con le aspettative iniziali.

Nell'anno 2018 l'Azienda ha progettato l'utilizzo di un sistema che sarà messo in pratica nel 2019: consiste nell'acquisizione massiva dei dati reddituali dall'Agenzia delle Entrate e del dato ISEE dalle banche dati dell'INPS. L'acquisizione massiva di tali dati impatterà positivamente in termini di:

- snellimento degli adempimenti in carico all'utenza;
- sensibile diminuzione dei costi strettamente correlati all'acquisizione tradizionale del dato reddituale;
- depurazione della base di dati aziendale da risultanze mendaci o mancanti;
- eventuale maggiore frequenza dell'attività di verifica dei requisiti per il mantenimento dell'assegnazione.

Attività di supporto ai comuni per le dichiarazioni di decadenza

In questi anni, con un impegno sempre crescente, la società ha operato congiuntamente con gli Uffici Comunali per l'istruttoria e l'assistenza alle ordinanze di sgombero. Infatti, oltre alla disponibilità nel fornire ogni tipo di informazione e documento di cui il Comune può

avere necessità, la società mette a disposizione il proprio personale ed i propri fornitori in sede di assistenza alle azioni esecutive promosse.

La continua collaborazione con gli uffici comunali ha fatto nascere nel 2018 una proposta di supporto ai comuni per la gestione delle decadenze degli assegnatari morosi, da svilupparsi nell'anno successivo.

Infatti, anche alla luce delle statistiche registrate negli ultimi due anni in merito alle azioni di decadenza portate a termine dagli uffici comunali (che riportano numeri molto bassi), la società ha deciso di dare nuovo impulso a tali azioni che risultano essere le sole veramente efficaci.

È stato messo a punto un protocollo "TEST", inizialmente con il Comune di Livorno, ma da estendere a tutti i comuni della provincia, nel caso in cui il test dia risultati apprezzabili.

La convenzione prevede azioni di supporto agli uffici comunali, che vanno dall'istruttoria della pratica fino alla notifica del provvedimento amministrativo di decadenza, che ovviamente rimane di competenza esclusiva dell'amministrazione comunale. È stato studiato per tale attività un nuovo parametro che permetterà di individuare una graduatoria di priorità per selezionare gli utenti che saranno oggetto di decadenza. Il parametro prenderà in considerazione, non solo il dato reddituale (come avveniva in passato) del nucleo familiare, ma anche l'entità della morosità, la composizione del nucleo familiare e l'impegno profuso dall'assegnatario nel pagamento.

In prospettiva la società conta di iniziare l'attività di supporto, come sopra descritta, nella seconda metà dell'anno 2019 successivamente alla firma della relativa convenzione con l'amministrazione comunale. Se saranno ottenuti i risultati sperati già dalla seconda metà dell'anno 2020 la medesima convenzione sarà estesa a tutti i comuni con l'obiettivo primario di ottenere maggior credibilità rispetto agli assegnatari morosi ed una riduzione globale del fenomeno.

La presenza di Casalp nei vari contesti istituzionali

Casalp ha operato nell'ambito di un vasto e vario contesto, ponendosi sempre in un ruolo attivo nei confronti dei suoi interlocutori ed attori delle politiche della casa, tessendo con essi relazioni e condivisione di nozioni, valutazioni ed individuazione di prospettive:

- la partecipazione alle Commissioni comunali, nelle quali l'Azienda è stata presente con i propri rappresentanti (commissione per le assegnazioni, per la mobilità, per l'emergenza abitativa, commissione consultiva, tavoli di lavoro su varie tematiche);
- l'interscambio di informazioni, riflessioni e l'attuazione di azioni concrete con le Associazioni sindacali degli inquilini, mediante incontri periodici, volti al miglioramento della soddisfazione del fabbisogno dell'utente finale;
- il rapporto con enti quali l'Osservatorio Regionale e

Federcasa, improntato alla rendicontazione dei dati relativi all'attività aziendale, sotto tutti i punti di vista, di cui i principali: patrimonio immobiliare gestito in generale, manutenzione e dettaglio sugli alloggi,

utenza, morosità;

- proposizione alla Regione, di studi, simulazioni e valutazioni, nell'ambito dei lavori preparatori alla emanazione della nuova legge regionale toscana.



Livorno - Shangay, 60 alloggi

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 31/12/2018:

Situazione anagrafica		
FASCIA DI ETÀ	COMPONENTI	PERCENTUALE
oltre 65 anni	5.254	29,24%
da 19 a 65 anni	10.367	57,69%
fino a 18 anni	2.297	12,78%
dato non disponibile	51	0,28%
Totali	17.969	100,00%

N. 1.236 sono soggetti ultrasessantacinquenni soli

N. 1.935 sono soggetti portatori di disabilità

N. 809 sono famiglie monoparentali

N. 203 sono nuclei assistiti socio/economicamente

Tra i soggetti non percettori di reddito vi sono:

N. 580 soggetti titolari di pensione esente

N. 2.249 soggetti minorenni privi di reddito

N. 932 sono nuclei familiari del tutto privi di reddito

L'ufficio relazioni con il pubblico

Nel biennio di riferimento, l'attività dell'Ufficio Relazioni con il Pubblico è stata al centro dell'attenzione dell'Azienda, costituendone una delle parti essenziali e strategiche. L'elevato numero di contatti che si registrano con gli Utenti, ha reso necessario strutturare l'URP, improntandolo ad una sempre maggiore efficienza ed efficacia dei propri interventi.

Nel biennio 2017/2018 è stato utilizzato a pieno regime uno strumento che ha permesso e che tuttora permette all'URP una registrazione di dettaglio di tutti i contatti con gli Utenti, siano essi diretti agli sportelli o telefonici.

Tale strumento ha dato modo di riflettere su alcuni aspetti dell'attività dell'URP, per arrivare ad individuare azioni correttive da porre a regime a partire dal secondo semestre del 2019.

Per meglio rendere l'idea della consistenza del flusso di Utenti verso l'Azienda, si riportano di seguito alcuni dati in forma aggregata:

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
4.593	468	4.222	261	8.666

Contatti telefonici e frontali con l'URP

SEMESTRE DI RIFERIMENTO	2017	2018
1°	3.646	2.273
2°	2.963	2.581
3°	1.863	2.256
4°	2.050	2.969
Totali	10.522	10.079

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. Tali dati, su cui Casalp è impegnata ad effettuare i necessari controlli, offrono ai Comuni indicazioni utili anche ai fini delle politiche sociali.

Utenti per fasce di canone - Rilevazione al 31/12/2018

FASCIA DI CANONE	NUMERO ASSEGNATARI	CANONE MEDIO MENSILE
A - Canone sociale minimo	1574	€ 40
B - Canone sociale	1718	€ 47,11
C - Canone protetto 12%	3090	€ 105,5
D - Canone protetto 14%	1164	€ 193,71
E - Canone massimo	144	€ 364,01
K - Documentazione non presentata	239	€ 353,23
X - Indennizzo per occupazione illegale	302	€ 131,29
Totali	8231	

Il fenomeno della morosità

Partendo dalla considerazione che l'attività svolta dalla Società ha una forte connotazione sociale, l'utenza a cui si rivolge versa di sovente in situazioni economicamente disagiate: si rileva che oltre il 41% dei nuclei familiari risultano essere sotto la soglia di povertà.

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

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

Nel contrasto alla morosità l'Azienda si è scontrata, e si scontra tutt'oggi, con diverse criticità: una tra tutte la perdita di credibilità delle azioni profuse, rese vane dal mancato completamento, da parte dei Comuni, delle procedure di dichiarazione delle decadenze degli utenti insolventi.

Nel 2017 è stato messo a punto un progetto apposito, rientrante nella programmazione degli obiettivi strategici annuali, per il contrasto del fenomeno della morosità. Il progetto ha coinvolto oltre 20 dipendenti ed ha portato alla società un risultato rilevante: mentre fino al 2017 il

trend di crescita del fenomeno registrava un andamento sempre crescente, alla fine del progetto si è apprezzata una variazione di tendenza. Seppur in valore assoluto, al 31/12/2017, l'importo delle somme non pagate sia cresciuto, il rapporto tra canoni emessi e canoni insoluti per l'anno 2017 è diminuito (23,04%).

Sulla scorta dei risultati raggiunti, l'obiettivo è stato riproposto nelle annualità successive, diversificando l'azione di contrasto del fenomeno: se nel 2017 l'azione si è rivolta verso i nuclei familiari con reddito e debito maggiori, nel 2018, oltre a completare le azioni intraprese nel precedente esercizio, sono stati selezionati i nuclei familiari che risultavano inadempienti nel pagamento del canone di locazione fino a 6 mensilità, volendo contrastare prioritariamente la cosiddetta "morosità sorgente".

Nel corso del 2019 l'azione di contrasto prosegue diversificando le attività affidate al personale coinvolto, che non si limita alla conclusione delle pratiche affidate nel biennio precedente, ma oltre a curare la morosità maturata nel 2019, è impegnato su tre fronti: lo studio per efficientare il processo di selezione dei legali ("accordo quadro"), l'individuazione dei nuclei familiari riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 30 comma 4 L.R.T.2/2019 ("morosità sociali") e l'avvio di adeguati protocolli con i Comuni per l'individuazione dei nuclei familiari di cui all'art. 38 comma 3 lettera f (decadenze).

Complessivamente sono in corso di lavorazione circa 3.800 pratiche per un totale di morosità pari ad

€ 21.650.000.

Si evidenzia inoltre che, nel corso del 2019, è stato promosso un progetto con il Comune di Livorno, che ha portato all'adozione di un accordo operativo per la gestione dei procedimenti di decadenza dall'assegnazione degli alloggi ERP per morosità che supera le 6 mensilità. La finalità è istituire una procedura sistematica di individuazione dei nuclei familiari oggetto di analisi e verifica del mantenimento dei requisiti, ai sensi della L.R.T. 2/2019, per l'eventuale e successivo avvio del procedimento di decadenza.

Gli effetti delle attività intraprese nel biennio oggetto del presente documento sono apprezzabili nel numero delle ingiunzioni fiscali attivate (1.143) a fronte delle quali

sono state ottenute assegnazione giudiziarie di somme in 91 casi per oltre 1.100.000 €.

Di seguito si riportano i valori rappresentati in Bilancio al 31/12/2018: l'importo complessivo della morosità, al netto della svalutazione crediti operata per € 13.813.017 al netto dell'applicazione dei principi contabili (OIC 15) e della morosità relativa a canoni non ERP (per complessivi € 426.272,15), ammonta complessivamente a € 13.913.613.

Nell'ultimo rapporto sulla condiziona abitativa in Toscana, pubblicato a fine ottobre 2019, si evidenzia che sebbene la nostra regione sia uno dei territori in cui le condizioni economiche delle famiglie risultino relativamente migliori rispetto al resto del Paese, nell'ultimo

Morosità negli anni 2009 > 2018

ANNO	MONTE CANONI E SERVIZI	MOROSITA' AL 31/12	%	MOROSITA' AL 31/12/2018	%
fino al 2009				6.074.207,79	
2010	16.353.890,79	2.947.984,46	18,03%	1.318.658,54	8,06%
2011	15.965.984,85	2.923.818,60	18,31%	1.363.262,00	8,54%
2012	16.330.621,64	3.495.387,61	21,40%	1.753.506,01	10,74%
2013	15.404.067,60	3.573.846,31	23,20%	1.919.852,14	12,46%
2014	15.606.307,60	3.700.520,34	23,71%	2.092.537,21	13,41%
2015	14.941.258,17	3.734.279,82	24,99%	2.071.217,76	13,86%
2016	17.499.723,36	4.577.322,51	26,16%	3.032.932,64	17,33%
2017	17.413.940,27	4.012.841,45	23,04%	2.994.543,30	17,20%
2018	18.200.749,54			5.532.184,76	30,40%
				<u>28.152.902,15</u>	

decennio rilevato (2005-2016) la proporzione di famiglie che vive in condizioni di povertà assoluta è comunque raddoppiata attestandosi al 3,8% nel 2016, contro un 2% circa del 2005.

La situazione di debolezza economica dell'utenza, unita alla condizione generale come sopra descritta, hanno contribuito ad una crescente incidenza della morosità nel pagamento dei canoni correnti.

Leggendo i dati esposti nella tabella sottostante, che rappresentano l'andamento del fenomeno in un arco temporale di 9 anni, emerge che la percentuale di recupero raggiunta al termine del periodo considerato si attesta intorno al 92% del monte canoni emesso.

Oltre ad attivare ogni azione giudiziale possibile, la Società nel tempo, ha affinato i criteri di "classificazione" dell'utenza morosa, eleggendo come parametro di riferimento, non più il reddito imponibile fiscale (non tiene conto del carico familiare e/o sociale del nucleo familiare), ma individuando il "reddito convenzionale" che, per la sua determinazione, considera tutti i fattori determinanti per l'accesso al bando ERP.

Si riporta a titolo esemplificativo, l'attuale divisione in fasce di "reddito convenzionale" dei nuclei familiari morosi. Sono state individuate n .04 fasce:

1. F0 <= € . 8.000;
2. F1 da € . 8.000 ad € . 16.000;
3. F2 da € . 16.000 ad € . 28.000;

4. F3 oltre € . 28.000

Per il raggiungimento degli obiettivi previsti dal contratto di servizio o dalla legge regionale in merito alla copertura ed al sostegno degli utenti rientranti nella fascia debole dell'utenza potenzialmente riconducibili ai così detti "morosi sociali", è stato proposto al Lode livornese, l'adozione di un documento provinciale per l'estensione agli altri Comuni, della metodologia di "riconoscimento" degli utenti deboli adottata dal Comune di Livorno.

Nello specifico, il protocollo ratificato dalla giunta del Comune di Livorno prevede anche, oltre al riconoscimento sistematico di un importo di morosità annuale di circa € . 76.000 per le morosità maturate dall'anno 2004 fino all'anno 2014, la determinazione delle morosità degli anni 2015 e seguenti. Si ricorda comunque che, negli anni, alcuni Comuni hanno effettuato degli interventi a sostegno della locazione dei nuclei familiari più deboli, in particolare il Comune di Rosignano ha sistematicamente compensato interamente o quasi, la quota di canone concessorio a lui spettante, a copertura delle morosità maturate da alcuni dei suoi residenti.

A conclusione del presente paragrafo si segnala che, per efficientare il sistema di recupero e contrasto al fenomeno della morosità, oltre a tutte le azioni messe in campo dalla Società per il recupero amministrativo o forzoso dei canoni insoluti, si auspica che i Comuni attivino, non solo le procedure di copertura delle morosità maturate annualmente dai così detti "morosi sociali",

ma intensifichino l'azione dando corso a tutte le attività previste dalla legge regionale n. 2/19 con particolare riferimento a quanto previsto dall'art 38 comma 3 lettera f. (Decadenza per morosità superiore a 6 mensilità insolute).

Accompagnamento all'abitare

L'Azienda nell'anno 2018 ha potenziato le iniziative di accompagnamento all'abitare nei confronti dei propri utenti.

In occasione della consegna di due edifici di nuova costruzione nei quartieri di Corea a Shangai, per un totale di 100 alloggi, sono stati organizzati incontri con i nuovi soggetti assegnatari degli alloggi. Ai nuovi assegnatari sono stati distribuiti ed illustrati manuali d'uso e conduzione dell'alloggio, delle sue pertinenze e spazi/impianti comuni.

La Società ha inoltre avuto cura, nel periodo immediatamente successivo alla consegna degli alloggi, di essere presente con proprio personale tecnico sul posto al fine di risolvere le problematiche che si presentavano.

Con tali eventi si è voluto "accogliere" l'Utente che fa ingresso nel mondo dell'edilizia residenziale pubblica: indirizzandolo in quelli che sono i propri diritti, obblighi, nozioni (di carattere tecnico ed amministrativo) da conoscere sull'immobile che andrà ad abitare.

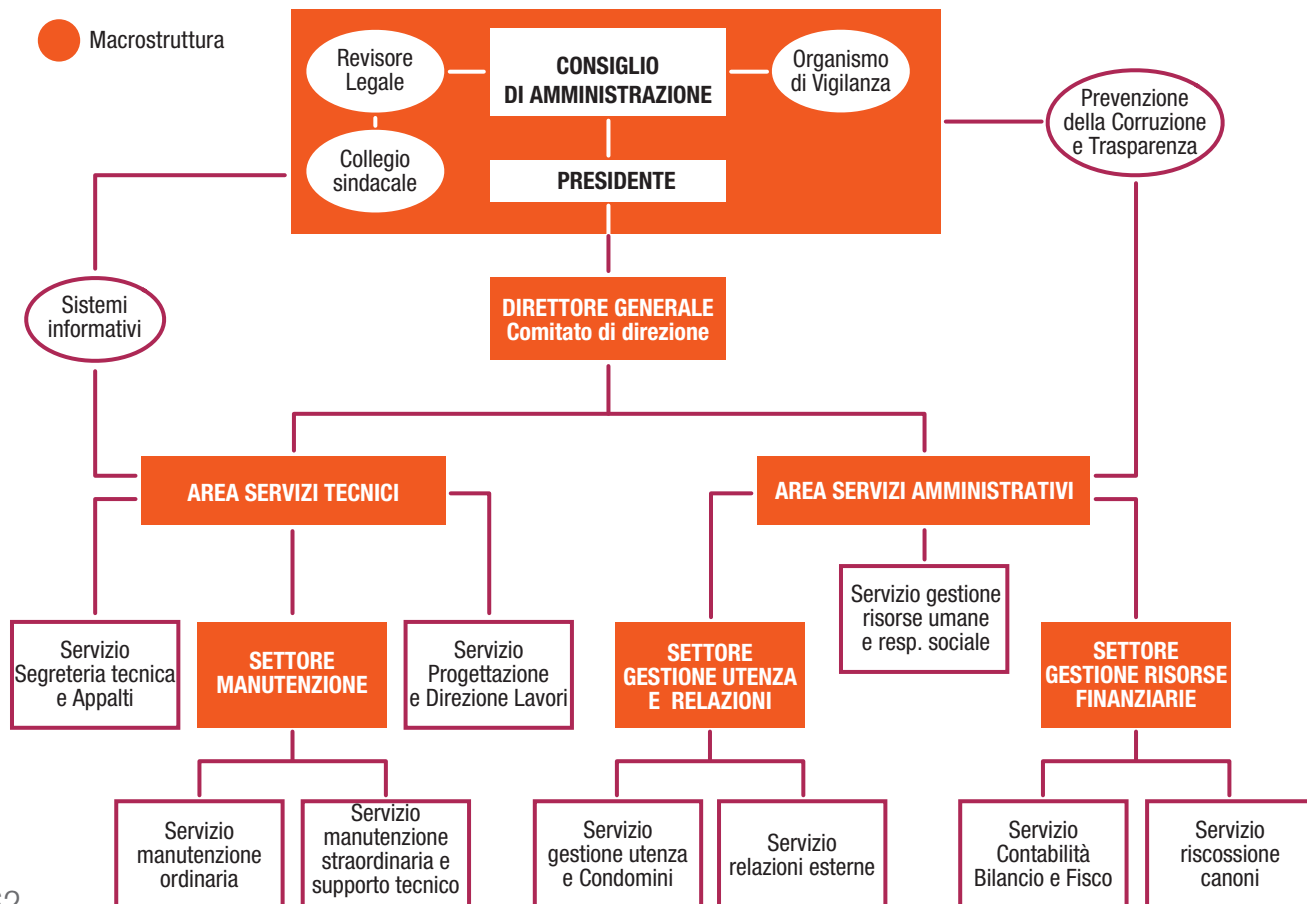
L'Azienda, ritenendo fondamentale far sentire l'Utente che si affaccia all'ERP, supportato nel cammino di abitazione dell'alloggio assegnato, coinvolgendolo in una consapevole e cosciente gestione e custodia del bene pubblico, intende proseguire sulla via intrapresa.

CASALP E LE RISORSE UMANE

Struttura del Personale

Il personale di Casa Livorno e Provincia S.p.A. al 31/12/2018 è composto da n. 49 dipendenti ed è organizzato secondo il seguente modello organizzativo:

Organigramma aziendale



La struttura si articola su due aree, una tecnica ed una amministrativa, all'interno delle quali si collocano 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 in servizio sono due dirigenti e quattro quadri, sufficienti ad esercitare tutte le funzioni di coordinamento e di assunzione di responsabilità previste dalla struttura organizzativa.

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

A partire dal 2017 la Società ha dato corso ad un percorso di ristrutturazione che ha consentito la copertura di alcune posizioni strategiche dell'organigramma aziendale. Ciò è stato realizzato attraverso la valorizzazione di risorse interne che nel tempo hanno corrisposto stabilmente prestazioni caratterizzate da elevate competenze e specializzazione ed hanno dimostrato di poter coordinare procedure complesse, nonché attraverso la razionalizzazione dell'impiego del personale in servizio. Nel mese di febbraio 2018 è stato approvato l'Atto di Indirizzo in materia occupazionale: il LODE Livornese ha disposto gli obiettivi in materia di contenimento della spesa di personale nel biennio 2018/2019 e gli obiettivi

specifici di riqualificazione della spesa di personale che sono stati approvati dall'Assemblea dei Soci in pari data. Successivamente il Consiglio di Amministrazione, sulla base delle Linee guida dell'Assemblea dei Soci, ha approvato, ai sensi dell'art. 13, lett. f) dello Statuto, il Piano occupazionale 2018/2019 che prevedeva le seguenti politiche successivamente attuate:

1. Selezione per l'assunzione a tempo indeterminato di un dipendente di Area A, Livello A3, profilo informatico;
2. Selezione per l'assunzione a tempo indeterminato di un dipendente di Area A, Livello A3, profilo tecnico impiantista;
3. Selezione per l'assunzione a tempo indeterminato di un dipendente di Area Q, Livello Q2, indirizzo contabile;
4. Copertura della figura di Direttore Generale;
5. Procedure di progressione interna al fine di attuare la configurazione proposta e riorganizzare i servizi.

L'Azienda ha mantenuto inalterato sia il rapporto tra spese per il personale e costi della produzione che l'obiettivo di contenimento della spesa, anche attraverso un'azione di riduzione degli oneri derivanti dalla contrattazione di secondo livello.

Infatti nel corso dell'anno 2016 la Società ha proceduto a dare formale disdetta del Contratto Integrativo Aziendale la cui contrattazione si è conclusa in data 14 Aprile 2017 con la firma del nuovo Contratto Integrativo Aziendale.

Ugualmente, nel corso del 2019, la Società ha formal-

mente comunicato alle Organizzazioni Sindacali disdetta del Contratto Integrativo suddetto, scadente in data 31/12/2019, al fine di una evoluzione migliorativa delle condizioni contrattuali.

Le prospettive

Il processo di riorganizzazione terminerà entro la fine dell'anno 2019 con l'ulteriore assunzione di un dipendente di profilo contabile appartenente alla categoria dei soggetti disabili di cui all'art. 1 della L. 68/99, in sostituzione di una risorsa cessata nel corso del 2019 e con l'individuazione, tramite selezione interna, di una specifica professionalità a supporto del Responsabile della Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza nello svolgimento delle proprie funzioni.

Al fine di ottemperare alle disposizioni dello Statuto So-

ciale, il Consiglio di Amministrazione intraprenderà inoltre tutte le attività necessarie alla copertura del ruolo di Direttore Generale, in quanto la selezione effettuata nel 2018 ha avuto esito negativo.

Infine, a seguito delle attività proposte dal Piano d'Impresa della Società relativamente per gli anni 2020-2022 ad un incremento anomalo rispetto all'andamento storico delle attività tecniche, quali Nuove Costruzioni e interventi di Manutenzione Straordinaria, l'Azienda procederà con le seguenti assunzioni:

- ▣ n. 2 dipendenti a tempo determinato (due anni) con la qualifica di ingegnere per € 75.956 annui;
- ▣ n. 1 dipendente a tempo determinato (due anni) con profilo giuridico/amministrativo per € 37.978 annui.

La tabella seguente analizza il rapporto tra costi della produzione (al netto accantonamenti ed ammortamenti)

Costi del personale e di produzione 2011 - 2018			
ANNO	COSTI PER IL PERSONALE	COSTI PRODUZIONE (escl. amm.to e acc.ti)	%
2011	2.949.101	11.771.740	25,05
2012	2.616.763	11.289.341	23,18
2013	2.449.969	10.409.129	23,54
2014	2.432.434	9.921.675	24,52
2015	2.260.577	9.938.333	22,75
2016	2.291.903	10.985.953	20,86
2017	2.408.385	10.638.701	22,64
2018	2.379.111	11.785.998	20,19

e la spesa per il personale complessiva che si attesta tendenzialmente sotto il 25%.

Turn over 2011-2018

Nel periodo in esame sono cessati dal servizio complessivamente 11 dipendenti tra cui tre dirigenti, un quadro, tre livelli A e quattro livelli B.

Le assunzioni hanno riguardato sei dipendenti di livello B, di cui quattro con rapporto di lavoro part-time al 50% (contenzioso estinto dall'Azienda in via conciliatoria con assunzione a far data dallo 01/03/2016 senza riconoscimento di somme arretrate in pendenza di giudizio intentato dai quattro ex dipendenti assunti antecedentemente all'anno 2010 a tempo determinato o con contratto a progetto).

Inoltre sono stati effettuati passaggi di livello per trenta dipendenti.

Il dato del turn over 2011-2018 del personale dipendente registra dunque numericamente un saldo negativo in assoluto di cinque unità. Considerando però che quattro assunzioni sono part-time al 50%, in realtà il saldo negativo corrisponde a sette unità.

Dal punto di vista economico il dato ha comportato complessivamente una minore spesa derivante dal turn over pari ad € 512.840.

Gli impatti economici del turn over sono riportati nelle seguenti tabelle:

Personale cessato periodo 2011 – 2018

	LIVELLO	COSTO	CESSAZIONE
1	B1	33.164	2011
2	DIR	89.255	2011
3	A1	51.695	2011
4	DIR	99.481	2011
5	A1	47.857	2012
6	DIR	114.777	2012
7	QUADRO	59.024	2013
8	B2	39.495	2015
9	A1	49.151	2015
10	B1	39.964	2015
11	B3	33.408	2017

657.271

Personale assunto periodo 2011 – 2018

	LIVELLO	COSTO	ASSUNZIONE	
1	B3	29.308	2011	
2	B3	33.216	2014	Mobilità tra partecipate
3	B3	48.499	2016	N. 4 P.T. 50%
4	B3	33.408	2017	

144.431

Assunzioni effettuate nel rispetto delle norme vigenti

Avanzamenti di livello periodo 2011 - 2018

1	QUADRO DIRIGENTE	-	11.620	2013
2	C2 – B3		2.017	2013
3	PASSAGGI PER N. 30 DIPENDENTI	86.548		2017-2018

100.185

L'economia derivante dalla cessazione dei rapporti di lavoro nel periodo 2011-2018, € 657.271, al netto delle assunzioni del medesimo periodo, € 144.431 (pari a circa il 22% delle cessazioni) ed al costo degli avanzamenti di livello sempre del periodo, € 100.185, comporta complessivamente una minor spesa derivante dal turn over per € 412.655.

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 raggiungi-

mento 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'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.

Al 31/12/2018 la ripartizione per livello del personale dipendente è raffigurata nella seguente tabella:

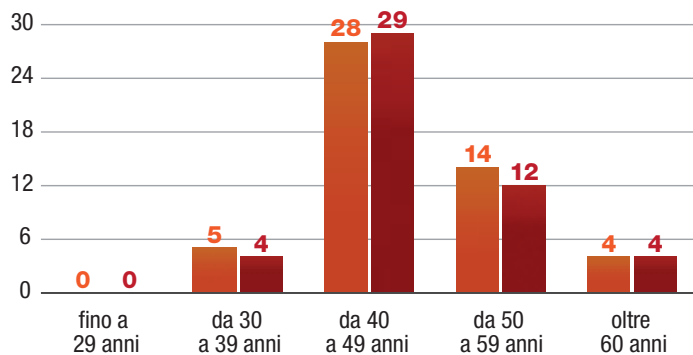
LIVELLO	2018			2017			
	F	M	TOTALE AL 31/12/2018	F	M	TOTALE AL 31/12/2017	
Dirigenti	0	2	2	0	2	2	
Quadri	1	2	3	0	2	2	
Area A	A1	3	4	7	4	5	9
	A2	3	1	4	3	1	4
	A3	2	1	3	2	1	3
Area B	B1	7	6	13	7	6	13
	B2	4	4	8	4	5	9
	B3	5	3	8	5	3	8
Area C	C1	0	0	0	0	0	0
	C2	1	0	1	1	0	1
Totale	26	23	49	26	25	51	

Il personale dipendente è composto principalmente da diplomati (65% dei dipendenti totali) e da laureati (29%). Nella tabella che segue si riporta nel dettaglio la ripartizione del personale per titoli di studio.

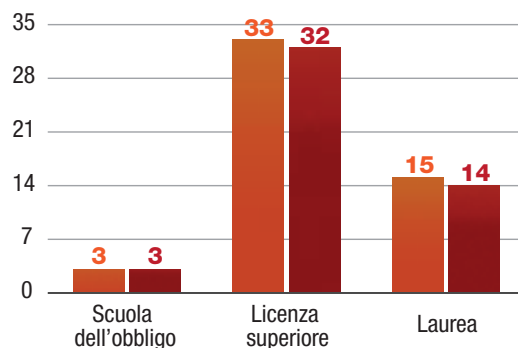
Dai grafici che seguono emerge che il personale dipen-

dente rientra prevalentemente nella fascia di età compresa tra i 40 e i 49 anni e che circa il 75% dello stesso risulta equamente suddiviso per 1/3 nella fascia tra i 6 e i 10 anni di servizio, 1/3 nella fascia tra gli 11 e i 15 anni di servizio ed 1/3 nella fascia tra i 16 e i 20 anni di servizio.

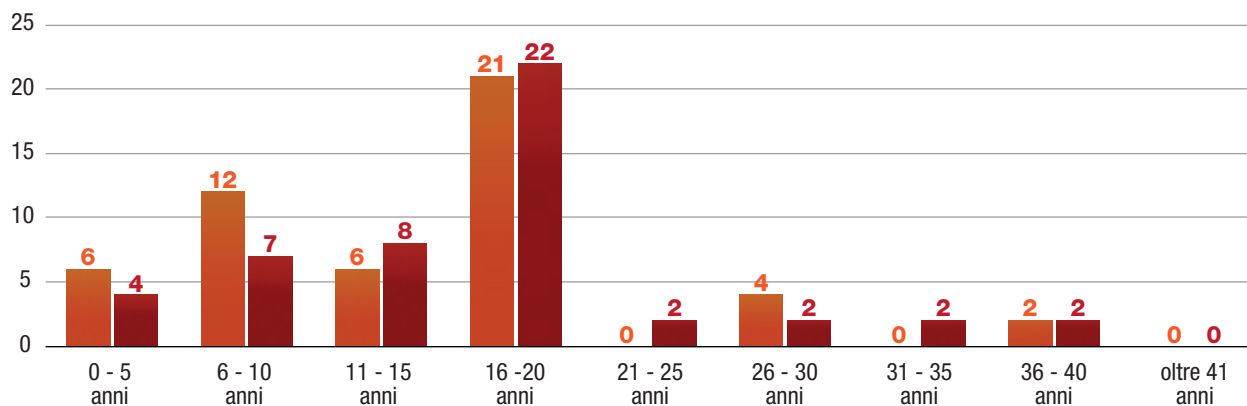
Età del personale



Titolo di studio del personale



Anzianità di servizio del personale



2017
2018

Ripartizione del personale per titolo di studio

		2018				2017			
		F	M	TOTALE	%	F	M	TOTALE	%
LAUREA	ACHITETTURA	0	3	3		0	3	3	
	ECONOMIA	2	0	2		2	1	3	
	INGEGNERIA	0	3	3		0	3	3	
	LEGGE	1	1	2		1	1	2	
	ALTRO	2	2	4		2	2	4	
Totale Laureati		5	9	14	29%	5	10	15	29%
DIPLOMA	GEOMETRA	1	9	10		1	9	10	
	PERITO AZIENDALE	2	0	2		2	0	2	
	RAGIONIERE	14	3	17		15	3	18	
	ALTRO	1	2	3		1	2	3	
Totale Diplomati		18	14	32	65%	19	14	33	65%
Obbligo scolastico		3	0	3	6%	3	0	3	6%
Totale complessivo		26	23	49	100%	27	24	51	100%

Ripartizione del personale per età

	2018	2017
fino a 29 anni	0	0
da 30 a 39 anni	4	5
da 40 a 49 anni	29	28
da 50 a 59 anni	12	14
oltre 60 anni	4	4
	49	51

Ripartizione del personale per anzianità di servizio

	2018	2017
da 0 a 5 anni	4	6
da 6 a 10 anni	7	12
da 11 a 15 anni	8	6
da 16 a 20 anni	22	21
da 21 a 25 anni	2	0
da 26 a 30 anni	2	4
da 31 a 35 anni	2	0
da 36 a 40 anni	2	2
oltre 41 anni	0	0
	49	51

L'attuale assetto organizzativo

L'attuale assetto organizzativo delle risorse umane è stato deliberato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 27/02/2019, data in cui l'Organo ha approvato il Piano degli Obiettivi per l'anno 2019 e attribuito le risorse ai singoli Servizi. Tale nuovo assetto è il risultato di una riorganizzazione della Macrostruttura che si è resa necessaria al fine di dare attuazione ad una serie di adempimenti connessi al combinato disposto di più normative in materia di anticorruzione e privacy, alcune anche di recente introduzione, come il nuovo regolamento sulla Privacy GDPR 679/2016.

A tal fine è stato istituito il Settore Sistemi Informativi e Transizione al Digitale al quale sono stati affidati due nuovi Servizi: il Servizio Sistemi Informativi e Appalti e il Servizio Supporto Prevenzione Corruzione Trasparenza Privacy.

L'attività degli appalti, che nella precedente organizzazione era affidata al Servizio Segreteria Tecnica, viene trasferita al nuovo settore in ragione dell'elevato grado di informatizzazione delle procedure di gara che, a partire dal mese di ottobre 2018, si svolgono esclusivamente in modalità telematica. È stato istituito inoltre il Servizio Programmazione Progettazione Esecuzione Interventi

al quale sono state affidate anche le attività di segreteria tecnica.

Sono state introdotte infine le figure di Responsabile per la Transizione al Digitale (RTD), di Data Protection Officer (DPO) e di Responsabile del Trattamento dei Dati Personali (RTDP).

Formazione del Personale e stage

L'Azienda attua un piano della formazione del personale, nel quale viene posta particolare attenzione alla formazione obbligatoria dei settori ed al costante aggiornamento rispetto alle modifiche legislative e normative. Nel corso del 2019 Casalp ha aderito ad un progetto di percorso di alternanza scuola lavoro per studenti delle ultime classi dell'Istituto di Istruzione Superiore Vespucci-Colombo di Livorno, stipulando apposita convenzione. Gli studenti sono stati inseriti nel Servizio Amministrativo della Società ed hanno svolto attività di contabilità, registrazione ed archiviazione, attività di lavoro in team ed uso di tecnologie informatiche e di software specifici.

CASALP E I FORNITORI

L'impostazione della gestione dei rapporti con i fornitori, è sostanzialmente collegata con il D. Lgs. 50/2016, entrato in vigore il 19 Aprile 2016, recante norme in materia di appalti pubblici di lavori, servizi e forniture.

Telematizzazione delle procedure di scelta del contraente

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

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

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

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

- ▶ Professionisti tecnici (per affidamento di incarichi non superiori ad € 100.000)
- ▶ Professionisti legali (per affidamento di incarichi non superiori ad € 100.000)

L'elenco dei fornitori di beni, servizi e lavori è suddiviso in categorie (ritenute rilevanti e strategiche per l'attività aziendale) ed in fasce di importo. Le categorie di cui è costituito l'elenco sono le seguenti:

1. Opere edili ed affini
2. Opere idrauliche
3. Opere elettriche
4. Fornitura e/o posa in opera di infissi
5. Opere da fabbro
6. Servizi di giardinaggio
7. Servizi di disostruzione
8. Fornitura materiali edili
9. Fornitura e/o posa in opera manutenzione ascensori
10. Servizi di vigilanza
11. Demolizione di opere
12. Ripristino alloggi
13. Installazione e manutenzione impianti fotovoltaici
14. Installazione e manutenzione impianti solari-termici
15. Installazione e manutenzione impianti fissi anti-caduta

16. Fornitura materiale termoidraulico

17. Servizi di facchinaggio

Di seguito si riportano le fasce di importo:

- fino ad € 40.000
(all'interno di tale fascia vi è un ulteriore sottogruppo per gli affidamenti a rotazione da zero fino a € 4.000)
- da € 40.000 ad € 100.000
- da € 100.000 ad € 150.000
- da € 150.000 ad € 258.000
(per i servizi il limite è € 221.000 quale attuale soglia individuata dalla normativa)
- da € 258.000 ad € 516.000
- da € 516.000 ad € 1.000.000

Modalità di approvvigionamento di lavori, forniture e servizi

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

Riflessioni sull'impatto della telematizzazione delle procedure

La telematizzazione delle procedure di scelta del contraente ha avuto un impatto molto positivo all'interno dell'azienda in termini di:

- ✘ snellimento delle procedure
- ✘ miglioramento delle tempistiche per l'espletamento delle sedute di gara
- ✘ considerevole riduzione della circolazione di documenti cartacei, in piena aderenza al principio di dematerializzazione, secondo quanto previsto dal Codice dell'Amministrazione Digitale.

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

Programmazione dei lavori, servizi e forniture

Al fine di una migliore ed efficace gestione dei lavori, servizi e forniture, oltre che in ottemperanza al vigente obbligo normativo, CASALP ha redatto ed adottato un Piano Triennale per Lavori (per approvvigionamenti di importo superiore ad € 100.000) ed un Piano Biennale per Servizi e Forniture (per approvvigionamenti di

importo superiore ad € 40.000), approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 31/01/2018. Tale piano è pubblicato sul sito istituzionale nella relativa sezione all'interno della Società Trasparente.

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

Introduzione degli Accordi Quadro

Nell'anno 2018 sono stati stipulati i seguenti accordi quadro, attuando quello che, nel Bilancio Sociale 2015/2016, era stato individuato come obiettivo strategico:

- Accordo Quadro Manutenzione Edile Livorno e Collesalveti
- Accordo Quadro Manutenzione Edile Val di Cecina e Val di Cornia
- Accordo Quadro Manutenzione Idraulica provincia di Livorno isole escluse
- Accordo Quadro Manutenzione Elettrica provincia di Livorno isole escluse
- Accordo Quadro Manutenzione Edile, Idraulica ed Elettrica Isola d'Elba
- Accordo Quadro Ripristino alloggi provincia di Livorno.

L'introduzione di tale strumento ha garantito il principio

dell'economicità grazie all'applicazione dei ribassi offerti in gara anche ai singoli interventi di importo inferiore ad € 4.000 ed ha significativamente snellito le procedure per l'affidamento degli incarichi di importo inferiore ad € 40.000 evitando una pluralità di affidamenti diretti, causa di una gestione complessa di numerosi operatori economici. Gli accordi quadro si sono concretamente rivelati un prezioso strumento di agilità operativa.

La scelta di insistere per la concretizzazione degli accordi quadro, è motivata dal fatto che trattasi di uno strumento particolarmente idoneo alla gestione di prestazioni aventi carattere ripetitivo e costante nel tempo, ma a priori indeterminabile nelle sue caratteristiche di dettaglio.

Dato l'ottimo risultato ottenuto, sono in corso le nuove procedure di gara per l'attuazione dei nuovi accordi quadro con durata biennale anziché annuale.

Gestione, controllo e liquidazione della prestazione

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

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

- Controllo posto in essere da parte di CASALP:
 - elaborazione di materiale fotografico prima e dopo l'intervento;
 - potenziamento delle visite ispettive di controllo a campione (programmate e non), per verificare sul campo l'effettivo operato del fornitore; calando il controllo sulle caratteristiche dell'approvvigionamento. Si prevede dal 2019 di poter programmare controlli sistematici su tutti gli affidamenti di importo superiore ad € 4.000, mentre per gli affidamenti inferiori a tale importo procedendo mediante controlli a campione (se compreso tra 2.000 e 4.000 controlli sul 50% degli incarichi – se minore di 2.000 controlli sul 10% degli incarichi).
 - condivisione con i fornitori delle criticità emerse, per intraprendere azioni correttive concordate e condivise;
 - emissione di certificati di regolare esecuzione anche per servizi e forniture;
- Controllo posto in essere da parte dell'UTENTE:
 - segnalazione, in corso di svolgimento di un intervento, di eventuali esecuzioni non a regola d'arte, anche a mezzo di documentazione fotografica da inviare a CASALP (in modo da poter correggere

l'attività dell'impresa esecutrice della prestazione, quando ancora si è in corso d'opera);

- Sottoscrizione insieme alla Ditta da parte dell'utente che ha richiesto l'intervento, di apposito modulo con descrizione del tipo e della quantità dei lavori eseguiti.

Obiettivi strategici

Telematizzazione degli elenchi fornitori

A seguito della telematizzazione delle procedure di scelta del contraente, si rende auspicabile la conversione della gestione dell'elenco fornitori, dalla modalità cartacea a quella telematica, con accreditamento degli operatori economici da apposita piattaforma, propria del sito web aziendale.

La procedura di inserimento nell'elenco fornitori sarà gestita on line in ogni sua fase, dalla presentazione della domanda da parte dell'operatore economico (corredata da ogni documento necessario), fino alla gestione di ogni vicenda durante la permanenza del soggetto all'interno dell'elenco.

Il prodotto finale di tale opera di telematizzazione, sarà un sistema in grado di ricevere online le domande di inserimento nell'elenco, garantendo la esclusiva gestione online di ogni posizione, in piena aderenza ai principi di dematerializzazione.

TRASPARENZA ANTICORRUZIONE E PRIVACY

Le recenti modifiche normative hanno comportato l'esigenza di riunire in capo ad un unico soggetto la responsabilità della prevenzione della corruzione e della trasparenza, soggetto che di norma deve essere un dirigente di ruolo, e la possibilità di adempiere alle previsioni normative attraverso l'integrazione del MOG predisposto ai sensi del D.Lgs. 231/01.

Le "Nuove linee guida per l'attuazione della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza da parte della società e degli enti di diritto privato controllati e partecipati dalle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici economici" approvati dall'ANAC con deliberazione del 8 novembre 2017 n. 1134, al punto 3.1.1, dispongono che "in una logica di coordinamento delle misure e di semplificazione degli adempimenti, le società integrano, dove adottato, il "modello 231" con misure idonee a prevenire anche i fenomeni di corruzione e di illegalità in coerenza con le finalità della legge n. 190 del 2012". Da ciò deriva la necessità che CASALP integri il proprio Modello di organizzazione e gestione ai sensi del D. Lgs. 231/01, ai fini della prevenzione della corruzione di cui alla L. 190/2012.

Le misure volte alla prevenzione dei fatti di corruzione ex legge n. 190 del 2012, sono elaborate dal Responsabile in stretto coordinamento con l'Organismo di Vigilanza e sono adottate dall'Organo di gestione della società controllata.

Nella attuale revisione, in ottemperanza a quanto disposto dalle linee guida ANAC, viene proposta l'integrazione del MOG ex legge 231/2001 con le misure idonee a prevenire anche i fenomeni di corruzione e di illegalità in coerenza con le finalità della legge 190/2012. L'adeguamento di alcuni regolamenti e l'eliminazione di altri afferenti ad ambiti già strettamente disciplinati da normative specifiche, ha consentito l'eliminazione dell'eccessivo proliferare dell'attività regolamentare, che, comportava anche un appesantimento dell'operatività riducendo la possibilità di concentrare l'attenzione sul monitoraggio continuo dell'osservanza dei procedimenti fondamentali per la prevenzione della corruzione.

A questo fine è stata sottoposta all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione:

- la revisione del Regolamento relativo al procedimento amministrativo;
- la revisione delle linee guida sulla morosità
- l'approvazione del Regolamento per l'affidamento di lavori, servizi e forniture
- l'approvazione del Regolamento per la garanzia dell'accesso civico semplice e generalizzato

Inoltre la Società sta elaborando un regolamento recante parametri per l'individuazione e gestione dei conflitti di interesse nell'attività dell'azienda.

Al fin di dare completa attuazione alla normativa in ma-

teria di trasparenza, CASALP ha acquistato l'utilizzo del Portale Amministrazione Trasparente (PAT) – soluzione applicativa iscritta al Catalogo Nazionale dei programmi riusabili (Agid). È attualmente in corso il popolamento del PAT con i contenuti presenti nella sezione Società Trasparente del sito Casalp. Si prevede il passaggio definitivo a tale piattaforma entro il 1° semestre 2019.

È ancora in corso il processo di aggiornamento e di ampliamento degli applicativi informatici in uso, per adeguarli ai necessari livelli di sicurezza, semplificare le attività di gestione dei dati, facilitare l'accesso alle informazioni da parte degli Utenti, ampliare la copertura funzionale del complessivo sistema informativo. Le attività stanno procedendo con difficoltà operative dovute all'assenza di personale con competenze informatiche, per il quale è in corso una selezione per l'assunzione di n. 1 ingegnere informatico e di cui si prevede l'entrata in organico ad inizio 2019.

In data 25 Maggio 2018 è divenuto operativo il Regolamento UE 679/2016 recante norme per la tutela dei dati

personali. Ferma restando la immediata applicabilità delle disposizioni contenute nel citato regolamento, la Repubblica italiana ha adeguato la propria normativa al Regolamento UE con il D.lgs. 101/2018 che è andato a modificare il Codice Privacy del 2003.

CASA Livorno e Provincia durante il 2018 ha avviato le procedure per la individuazione del Responsabile per la protezione dei dati (Data Protection Officer), che verrà designato ad inizio 2019 e ha provveduto ad intraprendere un percorso di adeguamento della propria attività e delle proprie strutture alla normativa europea.

In considerazione di ciò è stata inviata agli utenti e messa a disposizione sul sito www.casalp.it l'informativa prevista dal Regolamento Ue sui diritti degli utenti e sulle modalità del trattamento dei dati effettuato da CASALP. La stessa informativa è stata comunicata anche ai fornitori, imprese e professionisti, e resa consultabile presso la sede nei luoghi di ricezione al pubblico.

Oltre a tali attività rivolte all'utenza e ai fornitori, si prevede, in occasione dell'assegnazione del personale 2019, di modificare la macro-struttura aziendale creando una struttura dedicata alla tutela dei dati personali.



Livorno – Via della Padula, 32 alloggi

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 2017 è stato di € 3.143.051, pari al 15,98%, del valore aggiunto.

Quasi un terzo di tali importi riguarda i trasferimenti erariali (tasse), fortunatamente a partire dall'anno 2015, la Società ha potuto portare interamente in deduzione il costo del personale ai fini dell'imposta Irap. Si segnala, che con l'anno 2017, entrerà in vigore la riduzione del 50% dell'aliquota IRES anche per le Società per azioni gestori dei servizi ERP.

Non c'è dubbio che un'erosione del 44% dei canoni di locazione Erp, a favore di trasferimenti per la Pubblica Amministrazione in genere (imposte e tasse, canone concessorio, fondi sociali per l'Erp), rappresenti un problema rispetto all'obiettivo auspicato di una gestione davvero efficiente ed efficace.

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

- ◆ € 2.103.128 per canone concessorio;
- ◆ € 143.668 per l'accantonamento ai fondi per l'ERP;
- ◆ € 205.372 per imposta di registro
- ◆ € 201.448 per Imu
- ◆ € 338.913 per Iva indetraibile
- ◆ € 151.918 per le imposte dirette (Ires e Irap),

Anche per l'anno 2018 si conferma un'alta incidenza sui canoni di locazione Erp dei trasferimenti a favore della Pubblica Amministrazione in genere

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

- ◆ € 1.997.971 per canone concessorio;
- ◆ € 169.686 per l'accantonamento ai fondi per l'ERP;
- ◆ € 368.196 per imposta di registro
- ◆ € 200.805 per Imu
- ◆ € 396.571,5 per Iva indetraibile
- ◆ € 151.049 per le imposte dirette (Ires e Irap al lordo delle imposte differite ed anticipate)



OBIETTIVI DI MIGLIORAMENTO

La centralità dell'Utenza, concetto espresso chiaramente anche nel contesto normativo regionale di riferimento, orienta la Società a creare le condizioni per garantire un'attiva partecipazione degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, in tutte quelle situazioni che li coinvolgono proprio in qualità di Utenti ERP.

L'attuazione di ciò, implica il rafforzamento dei rapporti tra le istituzioni interessate e gli Utenti in uno spirito reciproco di collaborazione attraverso anche la valorizzazione degli strumenti di comunicazione e relazione sociale.

L'analisi della realtà cittadina fa emergere zone ad alta concentrazione di inquilini di alloggi di edilizia residenziale pubblica, caratterizzate da particolari fenomeni di povertà, marginalità, disagio sociale e conflittualità. Tale contesto rende necessario intervenire con forme di gestione e controllo del patrimonio per fornire risposta a tali diffuse realtà, complesse ed in continuo mutamento. Si intende quindi avviare dei progetti sul territorio, volti al miglioramento della qualità sociale dell'abitare; al contenimento ed alla prevenzione di situazioni di disagio e conflittualità nonché alla promozione della pacifica convivenza tra gli inquilini; improntando anche l'inquilino, ad una cura costante degli alloggi assegnati, motivandolo al rispetto delle regole ed alla partecipazione attiva alla custodia del bene pubblico utilizzato.

Tali progetti consisteranno nella creazione di punti di ascolto nei quartieri più "critici" della città. In tali punti di ascolto, dislocati in fondi di proprietà della Società, vi sarà la presenza dell'Azienda, del Comune e delle Associazioni di volontariato disponibili ed operanti sul territorio. Tali punti di ascolto avranno la funzione di coordinare azioni mirate di inclusione sociale e di individuazione e risoluzione di problematiche legate a disagi sociali ed all'abitare, nonché funzioni di assistenza all'Utenza che tramite appositi "totem" installati, potrà inoltrare richieste di erogazione di servizi alla Società. L'esperienza potrà essere estesa anche nei Comuni della provincia.

La Società intende inoltre percorrere la strada di un cambiamento in termini di comunicazione con la propria Utenza. Si vogliono creare forme di comunicazione interattiva con gli Utenti: dai contenuti del sito internet istituzionale, nel quale l'Utente possa interagire, a rendere possibile per l'Utente la presentazione on line delle proprie richieste.

Un ulteriore e fondamentale obiettivo al quale la Società intende mirare la propria futura attività, è l'incremento delle risorse per destinarle in via prioritaria alla valorizzazione del patrimonio. Una modalità che potrebbe permettere ciò è la progressiva eliminazione del canone di servizio corrisposto ai Comuni, che consentirebbe

un accantonamento delle rispettive somme in appositi fondi di bilancio, con notevoli e positivi risvolti sociali. Potrebbero essere finanziati gli interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio, attualmente del tutto a carico di fondi ministeriali, regionali e statali ed i Comuni avrebbero risorse aggiuntive per il mantenimento in buono stato di conservazione del proprio patrimonio, oltre che risorse per la valorizzazione del patrimonio medesimo, nell'ottica dello sviluppo dell'ERP.

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

di tutti i Comuni, di tale intervento assistenziale a favore dei soggetti che versano in condizioni di grave disagio sociale.

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

Tra l'Azienda ed il Comune di Livorno sarà siglato un accordo operativo per la gestione dei procedimenti di decadenza dall'assegnazione degli alloggi ERP per morosità ultrasemestrale. La sigla di un tale accordo (esperienza che potrà essere estesa a tutti i Comuni della provincia) creerà una sinergia ed un coordinamento tra la Società ed il Comune, al fine di fronteggiare in modo strutturato il fenomeno della morosità.

Finito di stampare nel mese di dicembre 2019
presso la Litografia I.P. di Firenze

