

IL BILANCIO

*sociale*

di CASA S.p.A.



# gruppo di lavoro

## GRUPPO DI PROGETTO:

Arch. Marco Barone

*Dirigente Servizio Tecnico*

Dott.ssa Francesca Busato

*Responsabile Ufficio Gestione Sociale*

Geom. Alessandro Caioli

*Referente attività di sostituzione generatori di calore, adeguamento impianti e incentivi per risparmio energetico presso l'Ufficio Risorse Manutentive*

Ing. Dimitri Celli

*Responsabile Ufficio Impianti*

Dott.ssa Letizia Di Marco

*Coordinatore Area Bilancio-Ragioneria*

Dott.ssa Rita Rossella Ministeri

*Responsabile Ufficio Morosità e Contenzioso*

Geom. Giacomo Nannini

*Responsabile Ufficio Patrimonio*

Geom. Alessio Romagnoli

*Responsabile Ufficio Manutenzione*

Dott. Dario Sveldezza

*Dirigente Servizio Amministrativo*

## COORDINAMENTO DEL GRUPPO:

Dott.ssa Letizia Di Marco

*Coordinatore Area Bilancio-Ragioneria*



Questo bilancio sociale è stato verificato secondo la norma **AA1000** da Bureau Veritas



Questo bilancio sociale è stato stampato su carta Favini Shiro Echo prodotta con il 100% di fibre riciclate post-consumo conformi alla direttiva **FSC-C001810**



Progettazione e impaginazione grafica **Arck studio** - Firenze  
21 novembre 2022

Stampato presso la tipografia **Teraprint** - Roma

# *il bilancio sociale 2021*

*Presentiamo il nostro Bilancio Sociale relativo all'anno 2021, alla fine di un percorso, quello del biennio precedente, assai complicato e segnato dall'impatto della pandemia da Covid 19 che ha ovviamente molti aspetti sociali del mondo relativo all'abitare e.r.p..*

*La crisi economica sopraggiunta ad inizio 2022 in una Europa sconvolta dal conflitto tra Russia e Ucraina e condizionata dal tema delle risorse energetiche ha rimesso in gioco un sistema assai fragile sotto molti punti di vista: le nostre comunità, in particolare quelle più vulnerabili dell'e.r.p., hanno e stanno raddoppiando gli sforzi per affrontare solitudini e nuove emergenze sociali, sulle quali comunque cerchiamo farci trovare pronti quotidianamente.*

*Con grande soddisfazione anche quest'anno, secondo gli standard di riferimento e i principi di Accountability AA1000 AS2008, abbiamo riproposto la scelta di Casa S.p.A. sul Bilancio Sociale, al fine di valorizzare al meglio il nostro impegno, illustrando i risultati e gli aspetti dell'attività Aziendale, non limitandoci ai soli dati economici e finanziari.*

*Bureau Veritas, ha condotto l'importante lavoro di analisi, conclusosi poi positivamente con il rilascio della Dichiarazione di Veridicità, cioè ha svolto una verifica indipendente del Bilancio*

*Sociale con l'obiettivo di attestare l'affidabilità, correttezza e accuratezza delle informazioni e dei dati riportati e di verificare la coerente applicazione della metodologia di rendicontazione prescelta.*

*Confermiamo in questo senso come a medio-lungo termine gli obiettivi della Società, in coerenza con le indicazioni strategiche dei soci, si siano ancora una volta incentrate sul consolidamento delle attività svolte e sull'implementazione di processi e servizi di innovazione sociale, rivolgendosi a tutte le tipologie di edilizia sociale pubblica e attivando una gestione sociale degli abitanti dell'e.r.p. che rispondesse alle problematiche esistenti. Obiettivi da perseguire accanto al processo di razionalizzazione dei costi e di efficienza societaria, aderendo ai principi di Responsabilità e Rendicontazione Sociale sottesi agli standard SA8000 e AA1000.*

*Il lavoro che andiamo a presentare, in un momento generale assai difficile, ci offre la possibilità, ancor più che nelle edizioni precedenti, di riflettere sull'attività sociale in molteplici settori, in particolare quelli legati alle comunità su cui interveniamo ogni giorno.*

*Ing. Luca Talluri  
Presidente Casa S.p.A.*

# INDICE

Nota metodologica	pag. 6
-------------------	--------

## L'IDENTITÀ E GLI INTERLOCUTORI

● La storia	pag. 10
● La missione aziendale	pag. 10
● L'attività di Casa S.p.A.	pag. 11
● La struttura aziendale e il sistema di governo	pag. 12
● I principi ed i valori	pag. 14
● Il disegno strategico	pag. 15
● Gli strumenti di Casa S.p.A.	pag. 17
● Gli interlocutori (stakeholder)	pag. 17

## LE PERFORMANCE ECONOMICHE

● Bilancio d'esercizio di Casa S.p.A. 2021	pag. 23
● Prospetto di rilevazione dei dati economici	pag. 24
● La distribuzione del valore economico	pag. 25
Distribuzione ricavi globali	pag. 25
Distribuzione ricavi globali al netto della gestione e.r.p.	pag. 25
● Distribuzione dei ricavi globali non erp	pag. 27

Ricavi di vendita e prestazioni	pag. 29
● <b>Altri elementi di valutazione</b>	pag. 31

## L'ATTUAZIONE DELLE TEMATICHE AMBIENTALI



● <b>Progettazione/realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica</b>	pag. 36
Progettazione ad energia zero (nZEB)	pag. 36
Firenze - Via Torre degli Agli	pag. 36
Firenze- Viale Giannotti e via Traversari	pag. 38
● <b>Efficientamento energetico del patrimonio edilizio erp</b>	pag. 42
Conto termico	pag. 42
Fondo nazionale per l'efficienza energetica	pag. 44
Out Amianto – In Fotovoltaico	pag. 45
Progetto EnergyMatching	pag. 46
Infinite – Bando di ricerca Horizon 2020 – EEB	pag. 48
● <b>Le informazioni ambientali</b>	pag. 50
Impegno concreto di Casa S.p.A.	pag. 50
Lo smaltimento dei rifiuti	pag. 51

## L'ATTUAZIONE DELLE TEMATICHE SOCIALI



● <b>Il supporto ai comuni per l'attuazione delle politiche per la casa</b>	pag. 54
Nuove Costruzioni, Manutenzioni e Recuperi	pag. 56
Le vendite del patrimonio e.r.p.	pag. 58
Gestione fondo sociale	pag. 61

Gestione morosità	pag. 64
Partecipazione a Commissioni	pag. 64
Contributi per la prevenzione sfratti per morosità	pag. 65
Attività ufficio controlli	pag. 66
Gestione sociale	pag. 68
Educazione alla Cittadinanza e all’Abitare	pag. 71
● <b>Agenzia sociale per la casa</b>	pag. 74
● <b>Il servizio prestato agli assegnatari</b>	pag. 76
Canoni e redditi- raffronto tra gennaio 2019 e gennaio 2022	pag. 78
Caratteristiche degli utenti	pag. 78
L’interlocuzione con le Autogestioni	pag. 82
● <b>Caratteristiche e crescita professionale del personale</b>	pag. 84
Riassetto organizzativo della Società	pag. 84
Caratteristiche del Personale	pag. 85
Turnover del personale	pag. 88
Crescita professionale	pag. 89
Comunicazione	pag. 90
Tirocini e stage	pag. 90
Trasparenza e anticorruzione	pag. 90
● <b>La sicurezza sul lavoro</b>	pag. 92
Sicurezza in azienda	pag. 92
Sicurezza sui cantieri	pag. 92

<b>Dichiarazione di assurance di Bureau Veritas indirizzata agli stakeholder di Casa S.p.A</b>	pag. 94
--	---------

# nota metodologica

*Il Bilancio Sociale di Casa S.p.A. nell'edizione del 2021 si conforma – come avviene ormai dal 2007 – allo standard AA1000 strumento internazionale di rendicontazione sociale che consente la valutazione di credibilità e qualità degli elementi relativi all'organizzazione che effettua la rendicontazione stessa, come i report e i sottostanti processi, sistemi e competenze che sono all'origine della realizzazione delle politiche aziendali.*

*Il documento ha mantenuto la suddivisione in quattro parti, come per la precedente impostazione, (Profilo, Performance Economica, Performance Ambientale e Performance Sociale).*

*La parte dedicata alla Performance Economica descrive la dimensione economica delle sostenibilità con gli impatti sulle condizioni economiche dei propri stakeholder.*

*Tenuto conto dell'attività della Società e di quanto rendicontato con i precedenti criteri di valutazione economica, la rilevazione dei dati economici fa riferimento ai ricavi globali e alla sua distribuzione per stakeholder.*

*Come per le precedenti edizioni del Bilancio Sociale sono stati presi in esame altri indicatori di valutazione delle performance della Società che evidenziano alcune peculiarità dovute all'assetto amministrativo gestionale di Casa S.p.A. - come meglio specificato in premessa della Parte II - non riscontrabili limitandosi al mero utilizzo della rilevazione dei dati economici.*

*Casa S.p.A. ha fatto propri pertanto i sette principi chiave:*

★ **la trasparenza**, intesa come la capacità di “rendere conto” agli interlocutori (stakeholder)

★ **la rispondenza**, intesa come la capacità di dare risposta alle aspettative degli interlocutori stessi

★ **l'impatto interno ed esterno**, inteso come monitoraggio periodico delle proprie azioni nel contesto di riferimento.

★ **la conformità** alle norme di legge, agli standard, ai codici, ai principi, alle politiche ed altri regolamenti volontari avviando un percorso volto all'applicazione del principio dell'inclusività (Inclusivity), che significa:

– Impegno dell'organizzazione ad identificare e comprendere le proprie performance in termini di impatto sociale, ambientale ed economico, ed il relativo punto di vista dei suoi interlocutori.

– Impegno a considerare e rispondere coerentemente (sia positivamente che negativamente) alle aspettative ed ai bisogni dei propri interlocutori attraverso le proprie politiche e prassi.

– Impegno a fornire un resoconto ai propri interlocutori delle decisioni, azioni e impatti di cui è responsabile.

*Proprio in riferimento a quanto suggerito dalla serie AA1000, Casa S.p.A. ha attivato e continua ogni anno il seguente processo di gestione, all'interno del proprio Sistema Integrato (Qualità-Responsabilità Sociale) del coinvolgimento e della rendicontazione (materialità):*

- identifica gli obiettivi strategici del coinvolgimento degli interlocutori;*
- identifica al proprio interno l'impegno e/o l'azione per il raggiungimento nell'anno dell'obiettivo strategico;*
- verifica la rilevanza degli impegni/azioni rispetto agli interlocutori;*
- studia ed implementa un piano di lavoro su ciascun impegno/azione individuando precise modalità di coinvolgimento degli interlocutori;*
- monitora l'impatto, cioè l'effetto di comportamenti, prestazioni e risultati, dal punto di vista qualitativo e quantitativo attraverso l'analisi periodica del contesto interno ed esterno;*
- gestisce il processo di rendicontazione in riferimento allo Standard AA 1000, che si concretizza nel presente documento.*

*Il processo di rendicontazione e redazione del Bilancio Sociale prevede quindi l'individuazione e definizione dell'evoluzione dei contenuti, la raccolta delle informazioni quantitative e descrittive necessarie, l'aggregazione dei dati e delle informazioni raccolte, la discussione e condivisione con il gruppo di lavoro, l'elaborazione dei medesimi sulla base delle linee guida di riferimento.*

*La qualità del processo di formazione del Bilancio Sociale e delle informazioni in esso contenute, è garantita dall'applicazione dei principi base tra i quali trasparenza, coerenza, neutralità, competenza di periodo, prudenza, comparabilità, comprensività, chiarezza ed attendibilità.*

*I dati quantitativi, nella maggior parte dei casi, sono stati rapportati a tre annualità precedenti (fatto salvo per la parte della Performance Economica che è riferita a due anni in linea con le regole per la stesura il Bilancio d'Esercizio), per rendere più chiara e immediata l'informazione. La loro rappresentazione è in tabelle e grafici a volte comparate con percentuali, nelle quali è specificata l'unità di misura in cui sono espressi valori.*

*In una tabella di riepilogo in versione consuntiva, relativa all'anno rendicontato, sono raccolti obiettivi strategici, tematiche ed indicatori, rappresentati alla fine della prima parte del presente Bilancio Sociale.*

*Eventuali scostamenti rispetto a quanto in previsione pubblicato sul Bilancio Sociale 2020, sono evidenziati in tale tabella a consuntivo pubblicata sul presente Bilancio.*

*I risultati delle azioni condotte da Casa S.p.A. in conformità al processo descritto sono esposti nella Performance Sociale, contenuta nelle parti terza e quarta dedicate rispettivamente all'attuazione delle tematiche ambientali ed all'attuazione delle tematiche sociali.*

*Appositi segnali grafici indicano il collegamento al sito internet di Casa S.p.A. per ulteriori approfondimenti ed aggiornamenti in materia, anche mediante l'utilizzo di qr-code.*





7

L'IDENTITA'  
E GLI  
INTERLOCUTORI



## LA STORIA

Fondazione dell'Istituto Case Popolari, prima a livello della città di Firenze, ma poi con competenza estesa a tutta la Provincia. *1908*

Dal secolo scorso lo IACP diventa il soggetto principale dell'edilizia residenziale pubblica, in cui confluiscono i patrimoni di numerosi enti soppressi, compresa la GesCaL; *anni '70*

Con legge regionale lo IACP diviene ATER (Azienda Territoriale Edilizia Residenziale) rimanendo un ente pubblico non economico. *1986*

Una riforma più profonda è attuata a seguito della L.R. 3/11/1998 n. 77, che sopprime l'ATER, passa il suo patrimonio ai Comuni territorialmente competenti (33 nell'ambito LODE fiorentino), i quali costituiscono un proprio soggetto gestore cui affidare la realizzazione e la gestione del patrimonio comunale. *2002*

Casa S.p.A., comincia ad operare il 1/3/2003, secondo il Contratto di Servizio sottoscritto con i Comuni Soci. *2003*

## LA MISSIONE AZIENDALE

Impegno per la tutela e lo sviluppo del valore sociale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati a soddisfare la domanda di abitazione delle categorie socialmente deboli. L'obiettivo della Società è incentrato sul soddisfacimento del bisogno primario "casa" per tutti coloro che non possono accedere al libero mercato, attraverso:

- ❑ la gestione unitaria, efficiente e mutualistica del patrimonio immobiliare destinato alla locazione abitativa;
- ❑ l'ottimizzazione delle risorse finanziarie pubbliche e private disponibili;

- ❑ il recupero di aree dismesse e degradate con azioni volte a valorizzarne l'utilizzo in termini ambientali, sociali e di efficienza ed efficacia economica;
- ❑ l'adesione ai principi di Responsabilità Sociale come definiti dalla norma SA8000 e la loro diffusione presso tutti i propri interlocutori;
- ❑ l'adozione del modello previsto dal D. Lgs. n. 231/2001 e l'impegno a conformarsi ai principi etici enunciati nel relativo Codice;
- ❑ la rispondenza agli standard ISO45001 (già OHSAS18001) in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- ❑ l'adesione ai principi sottesi allo standard AA1000 con particolare riferimento alle regole dell'inclusività;
- ❑ attività aziendali nell'ottica dell'efficienza energetica

## L'ATTIVITÀ DI CASA S.p.A

Casa S.p.A. articola la sua "missione" istituzionale, secondo le direttive L.O.D.E. e nel rispetto del contratto di servizio, scaduto nel 2016 e attualmente in regime di proroga, in due macro categorie di attività:

### ATTIVITÀ GESTIONALE – AMMINISTRATIVA:

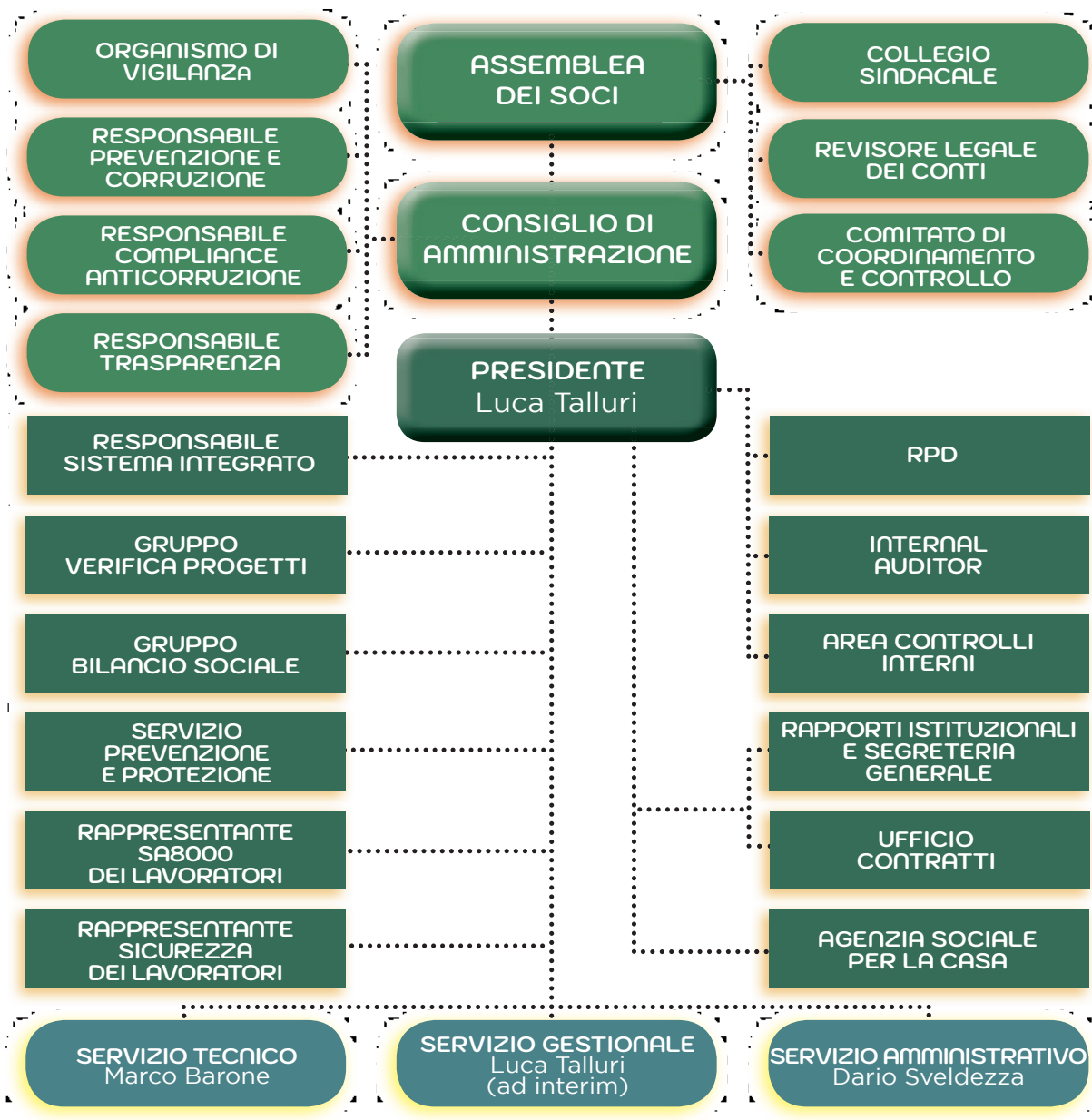
Casa S.p.A. gestisce circa 12.800 alloggi di edilizia residenziale pubblica relazionandosi sia con l'assegnatario ed il suo nucleo, sia con il Comune che è proprietario ed affidante il servizio di gestione.

### ATTIVITÀ TECNICO - FINANZIARIA:

Casa S.p.A. attraverso la fruizione di finanziamenti pubblici, gestisce l'intero ciclo (progettazione, gara d'appalto, direzione lavori) delle commesse di nuova costruzione, recupero e manutenzione straordinaria di alloggi di e.r.p., con attenzione particolare al coordinamento alla sicurezza e in generale al tema della sicurezza sui cantieri, anche monitorata nel Sistema di Gestione Integrato di Casa S.p.A..

Casa S.p.A. può realizzare anche, laddove vi siano le condizioni di fattibilità, utilizzando in tutto od in parte fondi propri, interventi costruttivi non appartenenti all'e.r.p. ma che si inseriscono nel più ampio concetto di "edilizia sociale" in quanto destinati all'affitto permanente a canone sostenibile per famiglie con redditi superiore a quelli dell'e.r.p. ma non in grado di procurarsi l'abitazione sul mercato libero.

# LA STRUTTURA AZIENDALE E IL SISTEMA DI GOVERNO



Un indicatore che si ritiene rilevante per caratterizzare la prestazione di Casa S.p.A. nel suo specifico settore, è il rapporto tra il numero dei dipendenti e immobili gestiti. Al 31 dicembre tale relazione è pari a circa 164,93<sup>1</sup> alloggi a dipendente (più contenuta rispetto al risultato dell'esercizio precedente), rimanendo però ben superiore alla media regionale che per il 2020 si attestava ad 134,7 alloggi gestiti.

2019 171,75      2020 171,72      2021 164,93

RELAZIONE NUMERO DIPENDENTI SU ALLOGGI GESTITI



La sede di Casa S.p.A in via Fiesolana a Firenze

## note

- 1 Calcolato su totale unità immobiliari (alloggi erp, non erp, immobili non ad uso abitativo) al 31.12.2020 pari a 13.051 rispetto al totale dipendenti al 31.12.2020 pari a 76.
- 2 Rif. *Abitare in Toscana 2021 – Decimo rapporto sulla condizione abitativa.*



## I PRINCIPI ED I VALORI

Casa S.p.A. provvede ad erogare il servizio di gestione di edilizia residenziale pubblica nel rispetto dei principi propri dei Servizi pubblici e dei diritti degli utenti, nonché di quelli relativi alla Responsabilità Sociale (SA8000) e dello standard di rendicontazione AA1000.

Tali principi rappresentano i valori su cui si basa l'attività svolta dall'azienda:

*uguaglianza*  
*imparzialità*  
*cortesìa ed accoglienza*  
*continuità*  
*partecipazione*  
*efficacia ed efficienza*  
*trasparenza*  
*inclusività*  
*misura degli impatti*  
*materialità*  
*salute e sicurezza*





## IL DISEGNO STRATEGICO

Gli obiettivi a medio-lungo termine della Società, in coerenza con le indicazioni strategiche dei soci, si incentrano sul consolidamento delle attività svolte e sull'implementazione di processi e servizi di innovazione sociale per offrire tutte le tipologie di edilizia sociale pubblica, ma anche per attivare una gestione sociale degli abitanti dell'e.r.p. che risponda alle problematiche esistenti.

Obiettivi da perseguire naturalmente di pari passo con il processo di razionalizzazione dei costi e di efficienza societaria, aderendo ai principi di Responsabilità e Rendicontazione Sociale sottesi agli standard SA8000 e AA1000.

Il tema principale continua ad essere costituito dalla volontà di qualificare l'azione della Società come strumento operativo delle politiche abitative dei Comuni soci. Casa S.p.A. ha colto nel tempo le politiche nazionali con finanziamenti rivolti all'adeguamento sismico e all'efficientamento energetico, ma anche alla riqualificazione e rigenerazione urbana.

Le politiche di rigenerazione urbana si spiano particolarmente bene con quelle per l'efficienza energetica e l'ecosostenibilità del costruire, ed è su questi campi che la Società continuerà a sviluppare esperienze e a proporre progetti innovativi, così come già fatto nel recente passato.

Le direttive europee in materia di riduzione dei consumi energetici e di efficientamento energetico degli edifici residenziali - prima con la riduzione delle emissioni di CO2 del 20% entro il 2020 (aumentando nel contempo del 20% il livello di efficienza energetica e del 20% la quota di utilizzo delle fonti di energia rinnovabile sul totale del mix energetico), poi con gli edifici NZEB (Near Zero Emission Building) - hanno indirizzato la Società a studiare e progettare edifici ad altissima efficienza energetica, tali da collocarsi stabilmente nella classe A ex D.M. 26.06.2009, incamminandosi anche sulla via della realizzazione di edifici cosiddetti NZEB (Nearly-Net Zero Energy Buildings) privilegiando modalità progettuali incentrate sulla ventilazione naturale e sull'alta efficienza del pacchetto murario, realizzato con materiali e componenti naturali (il legno in particolare), l'utilizzo di tecnologie moderne e la messa a punto di dispositivi avanzatissimi per l'ottimizzazione degli apporti energetici naturali e per lo stoccaggio di parte dell'energia prodotta. Il primo di questi interventi, i 45 alloggi nell'area ex Longinotti a Firenze, è stato consegnato a dicembre 2016, mentre gli 88 alloggi in Via Torre Agli a Firenze sono in avanzata fase di costruzione.

La sfida più ardua è quella di aumentare l'offerta abitativa sociale. In questo senso stiamo utilizzando tutti gli strumenti come



il Piano Qualità per l’Abitare, la Delibera Cipe 22.12.2017, il fondo complementare al PNRR e lo stesso PNRR.

Si tratta di lavorare sulla rigenerazione urbana di aree pubbliche dismesse e sulla rigenerazione urbana mediante demolizione e ricostruzione con aumento degli indici di edifici di e.r.p. che hanno raggiunto il fine vita edilizio.

Rimane l’importanza dell’efficientamento energetico del patrimonio esistente da attuare con programmi di manutenzione straordinaria mirati, incentrati su importanti innovazioni quali la centralizzazione degli impianti di riscaldamento, il miglioramento del pacchetto di coibentazione, la produzione di parte dell’energia da fonte rinnovabile, fino allo stoccaggio dell’energia prodotta da fonte rinnovabile nei mesi estivi.

In quest’ottica la Società ritiene di possedere i requisiti per proporsi anche nel futuro in questo particolare settore dell’edilizia residenziale pubblica e in più in generale in quella sociale.

E’ evidente che si stanno materializzando nuove esigenze, la prima è l’aumento degli alloggi sociali pubblici sia di e.r.p. che di e.r.s., per poter rispondere alla domanda che è crescente e comunque significativa e che anche l’utilizzo completo del patrimonio esistente non potrebbe soddisfare. In questo senso la società propone ai decisori politici policy di risposta ai bisogni, partendo dalle best practice implementate.

Accanto alla ristrutturazione del patrimonio esistente e alla pianificazione e costruzione di nuovi alloggi, c’è la necessità di introdurre prassi e procedure di gestione efficaci ed efficienti amministrative e soprattutto prassi e procedure per la gestione sociale degli abitanti dell’e.r.p. per mitigare o risolvere conflitti e gestire fragilità umane, stando in rete con gli Enti territoriali socio-sanitari e le forze dell’Ordine.

In questa logica emerge in modo sempre più esplicito l’esigenza di gestire con servizi standardizzati le fragilità degli individui, la mediazione dei conflitti e l’accompagnamento all’Abitare secondo principi di resilienza.

I temi della gestione ottimale del patrimonio e.r.p. continueranno a costituire uno dei punti centrali del disegno strategico societario. Significative innovazioni nel quadro normativo e legislativo di riferimento, sia in materia di vendite del patrimonio e.r.p. che di canoni, si sono concretizzati e ulteriori novità proprio in materia di canoni e forme di governance sono in fase di gestazione.

Un ulteriore tema che costituisce un primario obiettivo strategico aziendale è lo sviluppo di competenze e capacità all’interno del personale dell’azienda per approntare modelli gestionali e servizi capaci di far fronte ai crescenti bisogni sociali connessi al tema dell’abitare.

## GLI STRUMENTI DI CASA S.P.A

(riferimento ad approfondimenti su sito Internet)

**il sistema di qualità e  
responsabilità sociale  
integrato con il modello previsto  
dal d. lgs. 231/2001**

**la carta dei servizi**

**il codice etico**

## GLI INTERLOCUTORI (stakeholder)

Con il termine stakeholder ci si riferisce agli interlocutori pubblici e privati, singoli e collettivi con i quali un'organizzazione (impresa od ente che sia) si relaziona nello svolgimento della propria attività.

Casa S.p.A. ha identificato i suoi interlocutori e ha individuato le modalità e gli strumenti di volta in volta utilizzati per il loro coinvolgimento.



Interlocutore	Caratteristiche	Modalità di coinvolgimento e rendicontazione
<b>Comuni</b>	Soci ed affidanti il servizio di costruzione e gestione degli alloggi erp Link: <a href="http://www.casaspa.it/azienda/Uffici/soci.asp">http://www.casaspa.it/azienda/Uffici/soci.asp</a>	<input type="checkbox"/> Riunioni di coordinamento <input type="checkbox"/> Incontri con assessorati <input type="checkbox"/> Conferenze stampa <input type="checkbox"/> Informative al comitato esecutivo LODE <input type="checkbox"/> Pubblicazioni su sito/giornalino/depliant <input type="checkbox"/> Focus group
<b>Utenti</b>	Destinatario del servizio di costruzione e gestione degli alloggi erp, sia come singolo che nella forma organizzata dell'autogestione	<input type="checkbox"/> Pubblicazioni su sito/giornalino/depliant <input type="checkbox"/> Incontri diretti <input type="checkbox"/> Riunioni informative <input type="checkbox"/> Indagini di gradimento <input type="checkbox"/> Informazioni su bollettino
<b>Sindacati dell'Utenza</b>	Organizzazioni sindacali che tutelano gli assegnatari, il cui ruolo è riconosciuto da CASA S.p.A.	<input type="checkbox"/> Protocolli di intesa <input type="checkbox"/> Riunioni - incontri diretti <input type="checkbox"/> Iniziative congiunte
<b>Personale</b>	Elemento imprescindibile per la prestazione del servizio	<input type="checkbox"/> Incontri diretti <input type="checkbox"/> Riunioni informative <input type="checkbox"/> Indagini sul clima interno <input type="checkbox"/> Focus group
<b>Sindacati dei Lavoratori</b>	Organizzazioni che si interfacciano necessariamente con la Società e da questa pienamente riconosciute	<input type="checkbox"/> Incontri diretti <input type="checkbox"/> Riunioni informative
<b>Fornitori</b>	Soggetti ai quali CASA SpA richiede un rapporto di fornitura improntato non soltanto alla qualità del prodotto/servizio prestato, ma anche al rispetto dei principi di Responsabilità Sociale	<input type="checkbox"/> Incontri diretti <input type="checkbox"/> Riunioni informative <input type="checkbox"/> Accordo sicurezza <input type="checkbox"/> Questionari di autovalutazione <input type="checkbox"/> Impegno formale al rispetto dei principi di Responsabilità Sociale <input type="checkbox"/> Verifiche interne <input type="checkbox"/> Focus group
<b>Associazioni rappresentative</b>	Soggetti che rappresentano la categoria (Federcasa, Cispel, Confservizi)	<input type="checkbox"/> Riunioni informative <input type="checkbox"/> Organizzazione eventi <input type="checkbox"/> Partecipazione a Commissioni ed incontri <input type="checkbox"/> Pubblicazioni
<b>Istituzioni</b>	Le istituzioni di riferimento, in particolare Comuni e Regione, si relazionano con CASA S.p.A. per attività di programmazione ed individuazione delle risorse necessarie allo svolgimento della missione di CASA S.p.A.	<input type="checkbox"/> Riunioni ad alto livello <input type="checkbox"/> Partecipazioni ad incontri, commissioni o gruppi di lavoro <input type="checkbox"/> Iniziative congiunte
<b>Collettività</b>	La missione sociale di CASA S.p.A. fa sì che la collettività sia identificata come interlocutore quale beneficiaria "diffusa" del servizio prestato	<input type="checkbox"/> Archivio <input type="checkbox"/> Sito internet <input type="checkbox"/> Pubblicazioni grafiche e multimediali <input type="checkbox"/> Giornalino <input type="checkbox"/> Trasmissioni televisive <input type="checkbox"/> Seminari <input type="checkbox"/> Collaboraz. a progetti con il terzo settore

Obiettivo Strategico	Tematiche	Stakeholder di riferimento	Indicatore	Risultato
<b>Efficienza Organizzativa</b>	Miglioramento continuo del sistema integrato per il livello di servizio, la responsabilità sociale, la sicurezza, la responsabilità amministrativa, la rendicontazione	Personale	Mantenimento delle certificazioni	Conferma certificazioni
	Normativa anticorruzione e relativa applicazione a Casa S.p.A.	Comuni Utenza	Aggiornamento del Piano della Prevenzione della Corruzione	Rendicontato in parte IV
<b>Miglioramento Clima Interno</b>	Riunioni periodiche degli uffici	Personale	Effettuazione riunioni periodiche	n. riunioni 13
	Indagine del clima interno	Personale	Valore medio percentuale della distribuzione del gradimento su una scala di valutazione che considera: insufficiente, sufficiente, discreto, buono, molto buono per area di valutazione	Rendicontato in modo descrittivo in parte IV
<b>Gestione dei Rapporti di Lavoro</b>	Riassetto organizzativo della Società	Personale	Mantenimento equilibrio turnover del personale	Tasso di turnover complessivo: 14,51%
<b>Miglioramento della Collaborazione con i Comuni</b>	Efficienza gestionale	Personale - Comuni	Relazione numero dipendenti su alloggi gestiti	164,93
	Mantenimento equilibrio economico finanziario	Azienda-Personale Comuni-Collettività	Risultato economico esercizio 2021	€ 596.927
	Impiego risorse per manutenzione	Comuni-Utenti Collettività	Manutenzione su monte canoni incassato	52,68%
	Gestione ripristini alloggi sfitti	Comuni Utenti	Effettuazione del ripristino alloggi sfitti utilizzando le varie fonti di finanziamento	n. alloggi ripristinati 353
	Gestione dei controlli sui redditi e sulle possidenze immobiliari per la verifica della correttezza del canone, anche in collaborazione con iniziative dei Comuni	Comuni	Verifica dei nuclei familiari con applicazione della clausola di salvaguardia (anziché decadenza)	n. posizioni controllate: 548
	Gestione della morosità	Comuni	Mantenimento del livello di morosità	4,09%
	Gestione del Fondo Sociale	Comuni-Utenti Fornitori	Erogazi. importi annuali del fondo n. nuclei beneficiari	€ 148.653,73 205
	Mediazione e coesione sociale	Utenti - Comuni Collettività	Attività Ufficio Gestione Sociale	Rendicontato in parte IV
	Contributi a sostegno della locazione. Prevenzione sfratti per morosità.	Comuni	Erogazione somme stanziata su indicazione dei comuni competenti	importo compl. erogato € 82.477,20
	Commissioni e.r.p. con espressa previsione di partecipazione	Comuni	Autorizzazione del proprio personale alla partecipazione alle commissioni	n. dipendenti autorizzati 6
	Attuazione L.R.T. n. 5/2014 sulle vendite alloggi e.r.p.	Comuni - Utenti	incassato vendite alloggi	€ 779.488,3
	<b>Risparmio Energetico</b>	Agenzia Sociale Casa	Comuni - Utenti	numero contatti proprietari-utenti
Conto termico		Comuni Collettività	Monitoraggio procedure di contrattualizzazione pratiche di rimborso	n. pratiche presentate 277
Out Amianto - In Fotovoltaico		Comuni Collettività	Riduzione emissioni di CO2 Produzione da fotovoltaico	9.470.838 kWp 5.029,01 kg
Progetto EnergyMatching		Utenti - Comuni Collettività	Attuazione del progetto	Rendicontazione in parte III
Progetto Infinite	Utenti-Comuni Collettività	Studi preliminari del progetto	Rendicontazione in parte III	





2

LE  
PERFORMANCE  
ECONOMICHE

*Casa S.p.A. opera quale gestore dell'edilizia residenziale pubblica del patrimonio dei Comuni Soci in forza di un Contratto di Servizio, che prevede per tale attività un compenso mensile parametrato al numero di alloggi gestiti.*

*Il Contratto stabilisce che Casa S.p.A. operi in nome e per conto dei Comuni sul lato delle entrate da canoni e come mandatario sul lato delle spese.*

*Tale tipologia di gestione si riflette sul sistema di contabilità della Società che è costituito da una contabilità propria con una rendicontazione nel Bilancio d'esercizio tipico delle Società per Azioni e contabilità separate per ciascuno dei Comuni Soci per la rendicontazione delle entrate da canoni e delle spese sostenute per l'attività di gestione dell'e.r.p..*

*Ciò comporta che il bilancio di Casa S.p.A. sia influenzato positivamente solo dal compenso di gestione e non dagli introiti da canoni di affitto e.r.p..*

*In maniera neutra, invece, incidono sul bilancio i costi sostenuti per l'attività di e.r.p. dal momento che tali costi sono ribaltati sulle contabilità separate dei Comuni stessi.*

Via Fiesolana, 5 - 50121 Firenze - C.F. e P.I. 05264040485

tel +39.055.22.624.1 info@casaspa.org

CASA SPA

HOME AZIENDA LOGIN E SERVIZI BANDI E GARE CANTIERI COLLABORAZIONI

BENVENUTO NEL NUOVO SITO DI  
**CASA SPA**

La gestione del patrimonio ERP dell'area fiorentina:  
qualità di progettazione e qualità di vita.

Per l'Utente

Per i Comuni

Per i Fornitori

Accedi

Accedi

Accedi



# BILANCIO D'ESERCIZIO 2021

STATO PATRIMONIALE	2021	2020	CONTO ECONOMICO	2021	2020
<b>ATTIVO</b>					
Crediti v/soci per vers. dovuti	0	0	Valore della produzione	28.489.742	26.250.311
Immob. Immateriali	2.823.637	3.050.594	Costo materie prime	5.914	31.889
Immob. Materiali	8.164.645	8.482.822	Costo servizi e canoni	22.495.859	20.204.215
Immob. Finanziarie	3.878.563	4.253.439	Costo per godimento beni di terzi	151.831	136.801
Totale immobilizzazioni	14.866.845	15.786.855	Costi del personale	3.825.032	3.847.248
			Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	833.415	766.614
Crediti	6.859.118	5.215.420	Oneri diversi	321.579	342.987
Attività finanziarie non immobilizzate	0	0	Costo della Produzione	27.633.630	25.329.754
Liquidità	24.186.293	24.374.531			
Totale attivo circolante	31.045.411	29.589.951	<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>856.112</b>	<b>920.557</b>
Ratei e risconti	22.020	106.751	<b>RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>-100.508</b>	<b>-81.752</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>45.934.276</b>	<b>45.483.557</b>	<b>RISULTATO DELLA GEST. STRAORDINARIA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVO</b>					
Capitale	9.300.000	9.300.000	Risultato ante imposte	755.604	838.805
Riserva da sovrapprezzo azioni	53.231	53.231	Imposte	-158.677	-155.754
Riserva legale	525.084	490.931	<b>RISULTATO D'ESERCIZIO</b>	<b>596.927</b>	<b>683.051</b>
Altre riserve	576.413	576.415			
Utile/perdita a nuovo	0	0			
Utile/perdita d'esercizio	596.927	683.051			
Totale patrimonio netto	11.051.655	11.103.628			
Fondo rischi e oneri	81.110	81.110			
Trattamento di fine rapporto	550.018	567.086			
Debiti	34.236.034	33.661.391			
Ratei e risconti	15.459	70.342			
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>45.934.276</b>	<b>45.483.557</b>			

Valori espressi in Euro



# PROSPETTO DI RILEVAZIONE DEI DATI ECONOMICI

INFORMAZIONE O DATO RICHIESTO	INFORMAZIONE O DATO ANNO DI RIFERIMENTO	INFORMAZIONE O DATO ANNO PRECEDENTE
	2021	2020
<b>Ricavi globali</b>	€ 28.620.776,00	€ 26.419.466,00
di cui ricavi della gestione erp	€ 21.272.460,00	€ 18.952.882,00
<b>Ricavi globali escluso gestione erp</b>	€ 7.348.316,00	€ 7.466.584,00
Remunerazione al personale	€ 3.983.463,00	€ 3.980.170,00
<b>Percentuale dei ricavi globali distribuito al personale</b>	13,92%	15,07%
Costi operativi (materie prime, sussidiarie, di consumi e merci - spese per servizi)	€ 22.343.342,00	€ 20.103.182,00
di cui costi operativi della gestione erp	€ 21.272.460,00	€ 18.952.882,00
Altri costi non operativi (costi per i Comuni)	€ 216.513,00	€ 198.491,00
<b>Percentuale dei ricavi globali distribuito ai fornitori</b>	78,82%	76,84%
<b>Percentuale dei ricavi globali ai fornitori (attività e.r.p.)</b>	74,33%	71,74%
<b>Percentuale dei ricavi globali ai fornitori (no attività e.r.p.)</b>	4,50%	5,11%
Interessi passivi ed altri proventi percepiti da istituti di credito e creditori	€ 231.542,00	€ 250.907,00
<b>Percentuale dei ricavi globali distribuito al capitale di credito</b>	0,81%	0,95%
ammortamenti, accantonamenti e riserve legali	€ 863.261,00	€ 796.460,00
<b>Percentuale dei ricavi globali destinata all'Azienda</b>	3,02%	3,01%
contributi associativi di categoria	€ 51.463,00	€ 53.313,00
<b>Percentuale dei ricavi globali distribuito ad associazioni rappresentative</b>	0,18%	0,20%
Imposte e tasse ed altri trasferimenti alla PA	€ 364.111,00	€ 383.738,00
<b>Percentuale dei ricavi globali distribuito alla PA</b>	1,27%	1,45%
Utili accantonati a riserva legale	€ 29.846,00	€ 34.153,00
Utili accantonati ad altre riserve	€ 267.081,00	€ 323.898,00
Utili distribuiti	€ 300.000,00	€ 325.000,00
<b>Percentuale dei ricavi globali distribuito agli azionisti</b>	1,05%	1,23%
<b>Percentuale dei ricavi globali reinvestito in edilizia residenziale pubblica</b>	0,93%	1,23%

# LA DISTRIBUZIONE DEL VALORE ECONOMICO

Al fine di individuare le modalità con le quali Casa S.p.A. ha distribuito il valore nel 2020-2021 assume particolare importanza la determinazione dell'insieme dei portatori di interesse che beneficiano della ricchezza creata dalla Società.

Tra i destinatari del valore, sono stati individuati i seguenti soggetti: personale, fornitori, pubblica amministrazione, capitale di credito, capitale di rischio e comunità.

Il prospetto di rilevazione dei dati considera inoltre alcuni adattamenti sinteticamente descritti in corrispondenza dei commenti alla distribuzione del valore economico agli interlocutori individuati da Casa S.p.A..

DISTRIBUZIONE DEI RICAVI GLOBALI	2021	2020
Percentuale dei ricavi globali distribuito al PERSONALE	13,92%	15,07%
Percentuale dei ricavi globali distribuito ai FORNITORI	78,82%	76,84%
Percentuale dei ricavi globali distribuito al CAPITALE DI CREDITO	0,81%	0,95%
Percentuale dei ricavi globali trasferito all'AZIENDA	3,02%	3,03%
Percentuale dei ricavi globali distribuito ad ALTRI STAKEHOLDER (ass. di categoria)	0,18%	0,20%
Percentuale dei ricavi globali distribuito alla PUBBLICA AMMINISTRAZIONE	1,27%	1,45%
Percentuale dei ricavi globali distribuito agli AZIONISTI	1,05%	1,23%
Percentuale dei ricavi globali reinvestito in EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	0,93%	1,23%
	100,00%	100,00%

Nella distribuzione del Valore Economico i maggiori beneficiari sono i fornitori, ai quali è destinato il 78,82% del ricavi globali nel 2021 (76,84% nel 2020).

Tale valore è lievemente più contenuto se

rapportato ai soli costi sostenuti per l'attività derivante direttamente dal Contratto di Servizio con i Comuni Soci (74,33% nel 2021 e 71,74% nel 2020).

E' beneficiario rilevante il personale dipen-

dente, con la destinazione del 13,92% del ricavo globale nel 2021 (15,07% nel 2020). Il terzo beneficiario rilevante è l'Azienda con il 3,02% nel 2021 (3,03% nel 2020), a seguire gli Azionisti (Comuni Soci) con l'1,98% nel 2021 (2,46% nel 2020), e per concludere la Pubblica Amministrazione con l'1,27% nel 2021 (1,45% nel 2020).

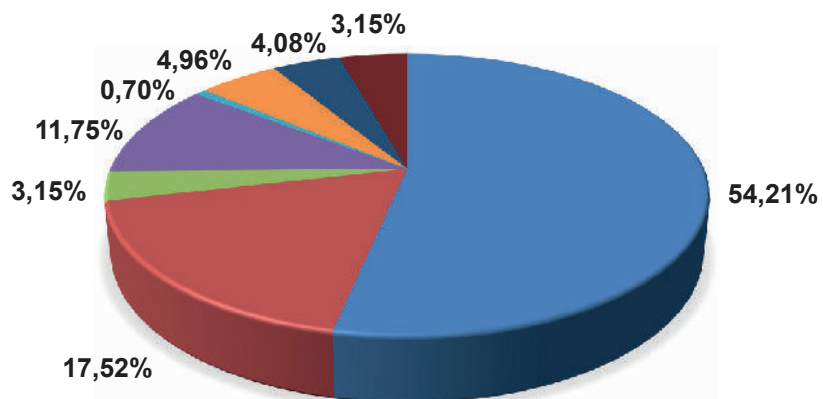
Gli azionisti (Comuni Soci) hanno scelto, in occasione dell'approvazione del bilancio d'esercizio 2021 di distribuire una quota dell'utile (percentuale ricavi globali distribuiti agli azionisti 1,05%) e in parte reinvestirlo in interventi/progetti per i Comuni Soci lasciando temporaneamente in azienda, così come accaduto nell'anno precedente, dedicando a tale scopo nel 2021 lo 0,93% dei ricavi globali e nel 2020 l'1,23.

Da evidenziare è anche la percentuale di ricavi globali distribuita al capitale di credito pari ad 0,81% nel 2021 e 0,95% nel 2020 e quella destinata ad altri stakeholder pari al 0,18% nel 2021 e 0,20% nel 2020.

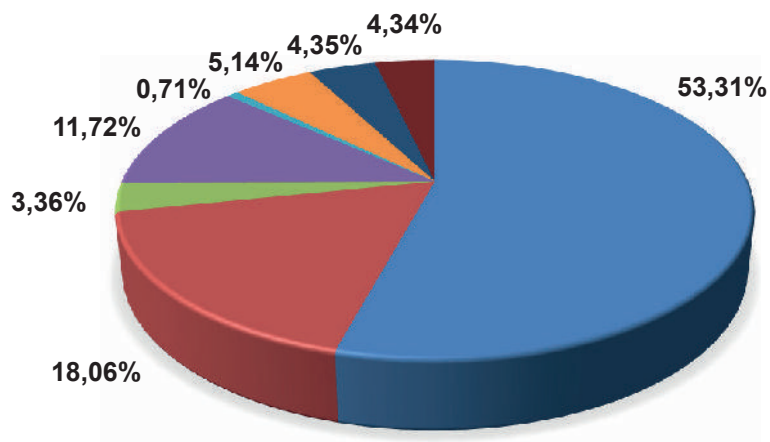
Considerando i ricavi globali depurati dai costi sostenuti per l'attività da Contratto di Servizio svolta per conto dei Comuni Soci, per i quali la Società ha una contropartita corrispondente nella voce del Valore della Produzione, le percentuali di distribuzione dei ricavi globali (non e.r.p.) agli stakeholder, prende la consistenza peculiare delle aziende di servizi, con una rilevanza della distribuzione al personale dipendente, seguito dai fornitori, dall'azienda stessa, dagli azionisti, dal capitale di credito e dalla pubblica amministrazione, nonché dagli altri interlocutori.

<b>DISTRIBUZIONE DEI RICAVI GLOBALI AL NETTO DELLA GESTIONE E.R.P.</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Percentuale dei ricavi globali distribuito al PERSONALE	54,21%	53,31%
Percentuale dei ricavi globali distribuito ai FORNITORI	17,52%	18,06%
Percentuale dei ricavi globali distribuito al CAPITALE DI CREDITO	3,15%	3,36%
Percentuale dei ricavi globali trasferito all'AZIENDA	11,75%	10,72%
Percentuale dei ricavi globali distribuito ad ALTRI STAKEHOLDER (ass. di categoria)	0,70%	0,71%
Percentuale dei ricavi globali distribuito alla PUBBLICA AMMINISTRAZIONE	4,96%	5,14%
Percentuale dei ricavi globali distribuito agli AZIONISTI	4,08%	4,35%
Percentuale dei ricavi globali reinvestito in EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	3,63%	4,34%
	100,00%	100,00%

# DISTRIBUZIONE DEI RICAVI GLOBALI NON ERP



2020



## Remunerazione del personale

Con il termine “personale” si intende il gruppo di soggetti che intrattengono con l’azienda rapporti di lavoro per i quali l’interesse economico personale è legato in termini prevalenti e duraturi con quello dell’azienda stessa.

Le remunerazioni del personale comprendono tutte quelle componenti, finanziarie o in natura, che concorrono a misurare il beneficio economico, immediato o differito, che il dipendente ricava dal rapporto con l’azienda, oltre ai contributi sociali e ad altri benefici quali: formazione, tutela per permessi, ferie, malattie, maternità, ecc..

## Remunerazione dei fornitori

La remunerazione dei fornitori che hanno lavorato per la Società in quanto operante per conto dei Comuni Soci in virtù del Contratto di Servizio per la gestione dell’edilizia residenziale pubblica e anche per le attività dell’azienda come tale per le sue caratteristiche tipiche.

## Remunerazione della pubblica amministrazione

L’aggregato in oggetto rappresenta il beneficio economico acquisito dalla Pubblica Amministrazione, in termini diretti, per effetto dell’operare dell’azienda, nei limiti dei dati risultanti dal bilancio di esercizio. La remunerazione dell’aggregato potrà avere segno positivo o negativo. Gli elementi costitutivi dell’aggregato Remunerazione della Pubblica Amministrazione sono:

- imposizione diretta;
- imposizione indiretta;
- (-) sovvenzioni in c/esercizio.

## Remunerazione del capitale di credito

Costituiscono interlocutori dell’aggregato in oggetto, i fornitori di capitale ad interesse esplicito: di funzionamento o di finanziamento; di breve o di lungo termine. Dall’analisi dei dati di bilancio di Casa S.p.A. risulta la prevalenza di “oneri per capitali a lungo termine” riconducibili ad interessi passivi su mutui.

## Remunerazione dell’azienda

In questo contesto l’azienda è considerata interlocutore autonomo. Ai fini della distribuzione del valore aggiunto si considera esclusivamente la parte trattenuta dell’ “Utile di esercizio” (riserve). Nel 2019, l’intero utile è stato destinato a riserva vincolata agli interventi di edilizia residenziale pubblica. Nel 2020 l’utile, come da decisione dei Soci, è stato in parte distribuito agli azionisti una volta operato l’accantonamento a riserva legale e l’accantonamento a riserva vincolata agli interventi sugli immobili di e.r.p o ad altri progetti, così come nel 2021.

E' considerata remunerazione dell'azienda anche l'ammortamento in quanto rappresentante di quota parte di valori pluriennali di proprietà della Società.

### Remunerazione degli azionisti

La remunerazione degli azionisti è data dall'ammontare dei dividendi o degli utili distribuiti alla proprietà.

In sede di Assemblea per l'approvazione del Bilancio 2021 i Comuni Soci hanno richiesto in parte la remunerazione del Capitale di Rischio e, quindi, la distribuzione dell'utile al netto della riserva legale e di quota parte da destinare a reinvestimento in edilizia residenziale pubblica e ad altri progetti con accantonamento a riserva straordinaria.

### Associazioni rappresentative

Casa S.p.A. inserisce le principali associazioni di categoria (Federcasa, Cispel, Confservizi) tra gli interlocutori per l'esercizio dell'attività ed il miglioramento delle performance d'impresa anche attraverso lo scambio e la condivisione delle comuni esperienze fra soggetti ed imprese appartenenti alla realtà dei pubblici servizi. Gli accordi stipulati tra le parti prevedono dei benefici all'ente in termini di contributi versati.

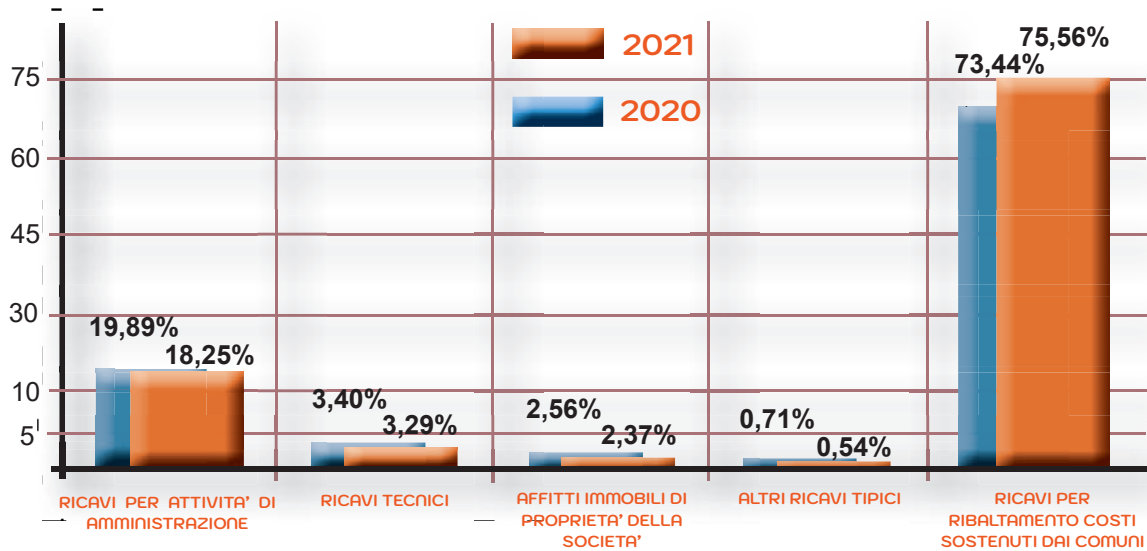
## Ricavi di vendita e prestazioni

Il volume d'affari è influenzato da quanto Casa S.p.A. compie per conto dei Comuni – proprietari degli alloggi di e.r.p.- in termini di ricavi come Stazione Appaltante e Gestore del servizio.

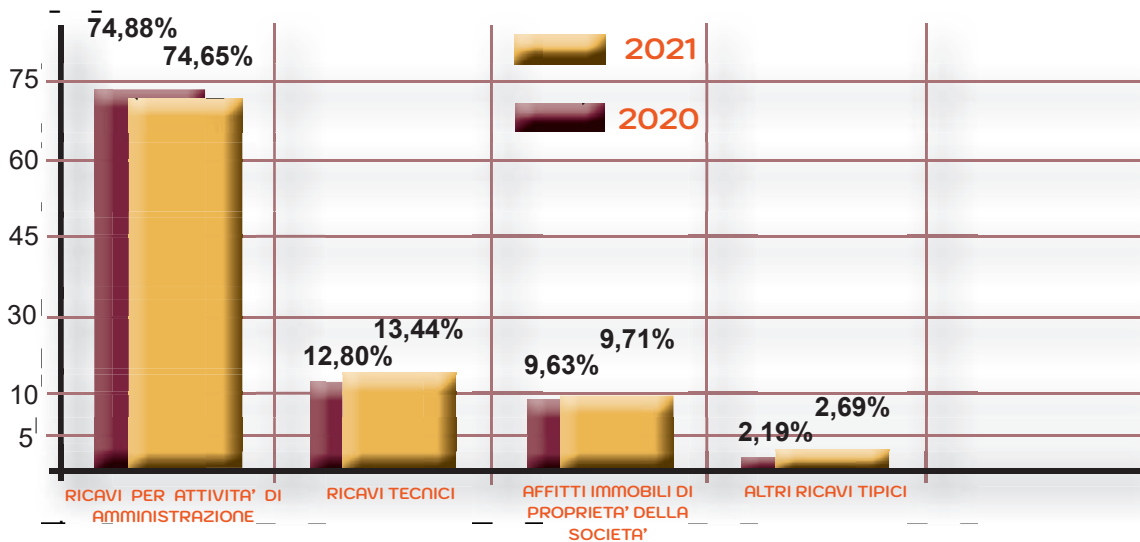
Se dai Ricavi globali della Società si prendono in esame solo i ricavi di vendita e prestazioni di Casa S.p.A. è possibile mettere in evidenza quanto questi ultimi sono influenzati dall'attività con i Comuni (Ricavi per ribaltamento costi sostenuti per conto dei Comuni e costi per inquilini).

	2021	2020
<b>Ricavi di vendite e prestazioni</b>	<b>28.154.280</b>	<b>25.808.024</b>
Ricavi per attività di amministrazione	5.137.337	5.133.280
Ricavi tecnici	925.100	877.176
Affitti immobili di proprietà della Società	668.375	660.373
Altri ricavi tipici	151.008	184.313
Ricavi per ribaltamento costi sostenuti per conto dei Comuni	21.272.460	18.952.882

## DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEI RICAVI DI VENDITA E PRESTAZIONI LORDE



## DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEI RICAVI DI VENDITA E PRESTAZIONI NETTI



I Ricavi di vendita e prestazioni (al netto dei ricavi per ribaltamento costi sostenuti per conto dei Comuni) sono composti da quattro voci principali, con l'incidenza maggiore (74,65%) data dai ricavi per attività di amministrazione (compenso per la gestione degli alloggi di proprietà dei Comuni) e dai ricavi tecnici (13,44%).

## ALTRI ELEMENTI DI VALUTAZIONE

Come richiamato in premessa, Casa S.p.A. ha un proprio bilancio e contabilità separate per singoli Comuni.

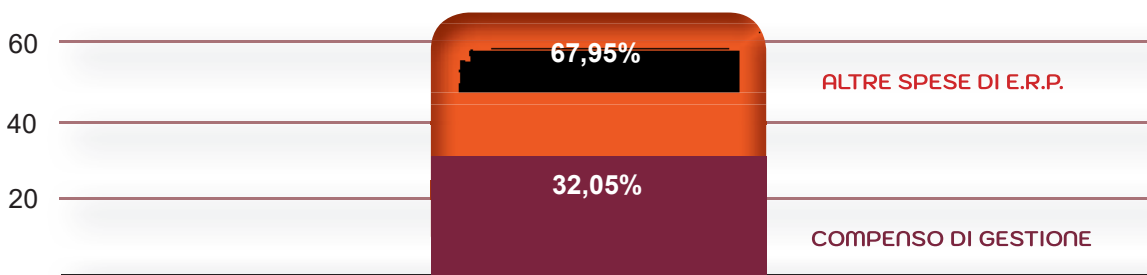
E' possibile quindi prendere ad esame altri indicatori che fanno evidenziare la correlazione tra le contabilità.

Gli elementi base di valutazione presi in esame sono:

- **Incassato da canoni**
- **Compenso di gestione**
- **Costi sostenuti su immobili dei Comuni**

Nel complesso i tre elementi influenzano la contabilità dei Comuni. Casa S.p.A. incide direttamente per la quota relativa al compenso di gestione, stabilito dal Contratto di Servizio.

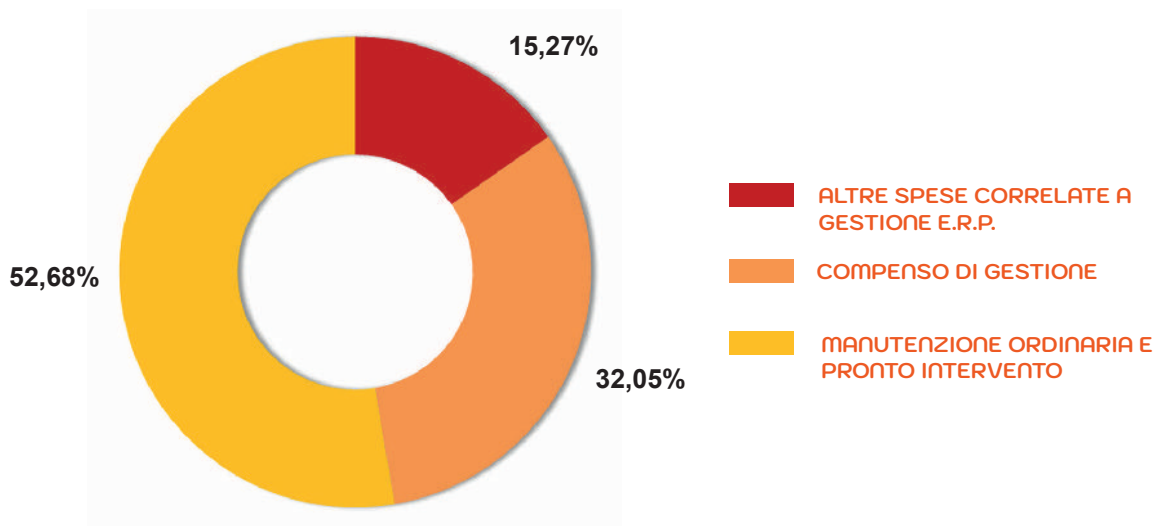
Tale contratto per la gestione degli immobili, infatti, prevede un corrispettivo pattuito con i Comuni soci pari a 25 Euro ad alloggio gestito/mese, adeguato annualmente dell'indice ISTAT (dal 2003), e pari quindi nell'anno 2021 a € 31,75 che costituisce, rispetto al monte canoni incassato 2021 del patrimonio e.r.p. gestito (Euro 18.849.540,87), una percentuale del 32,05. La quota restante del monte canoni (67,95%) è dedicata alle altre spese correlate alle attività di gestione dell'edilizia residenziale pubblica.



**DISTRIBUZIONE PERCENTUALE SPESE E.R.P. SU MONTE CANONI 2021**



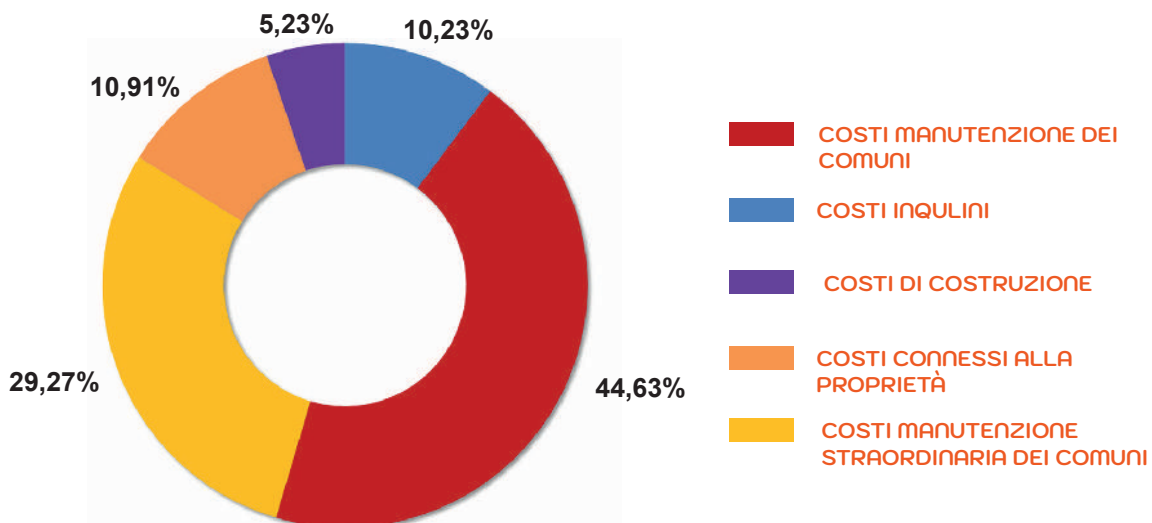
## DISTRIBUZIONE PERCENTUALE SPESE E.R.P. SU MONTE CANONI 2021



La manutenzione insieme ad altre voci di spesa, sono contabilizzate tra i costi sostenuti per conto dei Comuni e costi per inquilini, sulla contabilità di Casa S.p.A. al netto dell'imposta sul valore aggiunto, tenuto conto della natura della Società.

La composizione di tali costi è evidenziata nel grafico.

## COSTI SOSTENUTI SU IMMOBILI DEI COMUNI E COSTI PER INQUILINI





*Intervento di recupero del fabbricato in Via Vittorio Veneto a Campi Bisenzio*





3

L'ATTUAZIONE  
DELLE TEMATICHE  
AMBIENTALI

*L'efficienza energetica e il rispetto per l'ambiente costituiscono il filo rosso che caratterizza tutta l'attività tecnica di Casa S.p.A., a sua volta finalizzata alla realizzazione del primario obiettivo strategico di essere "braccio operativo" dei Comuni nella risposta al problema casa.*

*In questa sezione del Bilancio Sociale si rendicontano le tematiche e le iniziative di carattere "ambientale" attuate nell'anno 2021 che hanno tenuto conto dei principi di "Bioedilizia" e di "Efficienza Energetica" applicata agli immobili realizzati o recuperati.*

## **P**ROGETTAZIONE/REALIZZAZIONE DI EDIFICI AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA

### **Progettazione ad energia zero (nZEB)**

Gli edifici nZEB (nearly Zero Energy Building) sono caratterizzati da un involucro edilizio progettato in modo da avere un comportamento invernale ed estivo che richieda un fabbisogno energetico quasi nullo, da impianti tecnologici efficienti e dalla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Casa S.p.A. ha applicato tali dettami specificatamente in due edifici, quello di viale Giannotti-Via Traversari (già ultimato e abitato) e quello di Via Torre degli Agli (in corso di ultimazione), entrambi a Firenze.

#### **FIRENZE – VIA TORRE DEGLI AGLI esempio concreto di riqualificazione urbana, di "costruire sul costruito", in attuazione del p.r.g. cosiddetto "a volumi zero"**

Il complesso edilizio, in corso di costruzione, per 88 nuovi alloggi E.R.P. ad altissima efficienza energetica, nZEB (nearly Zero Energy Building) prende il posto del complesso E.R.P. realizzato negli anni 50 composto da sei edifici condominiali di 4 o 5 piani per 64 alloggi, che è stato demolito.

Il complesso edilizio dà attuazione al protocollo di intesa firmato nel giugno 2011 tra Regione Toscana, Comune di Firenze e CASA SpA, che a fronte di un finanziamento complessivo di circa 20 milioni di euro (messi a

disposizione dalla Regione Toscana attingendo dai residui dei fondi ex GESCAL) ha previsto un complesso e articolato programma di riqualificazione urbana del complesso ERP degradato, con la realizzazione di 64 alloggi volano, la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione dei nuovi 88 alloggi ERP, ad altissima efficienza energetica e dotati al piano terra di ampi spazi per attrezzature e servizi pubblici.

I nuovi edifici sono alti 7 piani, sono realizzati in legno massiccio a strati incrociati secon-

do la tecnologia XLAM e grazie alla notevole coibentazione e all'adozione di un coordinato sistema impiantistico (per riscaldamento e raffrescamento) basato sull'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili è in linea con lo standard NZEB, cioè ridottissima necessità di energia per riscaldamento e raffrescamento con produzione della stessa per almeno per

sata su collettori termodinamici che alimentano gruppi frigoriferi ad assorbimento per la produzione di acqua calda e refrigerata e di energia elettrica, installati sulla copertura dell'edificio.

Nel 2016 la Convenzione è proceduta con la messa a punto degli elaborati del progetto esecutivo a seguito della gara d'appalto de-



il 55%, da fonte rinnovabile.

In materia di fonti energetiche rinnovabili, a seguito della Convenzione quadro stipulata nell'aprile 2013 tra il Dipartimento di Ingegneria Industriale dell'Università degli Studi di Firenze e Casa S.p.A, avente ad oggetto "Sviluppo e messa a punto di sistemi per l'efficientamento energetico degli alloggi e.r.p. ed integrazione con energia da fonti rinnovabili", nell'edificio in oggetto verrà testata la tecnologia "Solar Heating & Cooling" ba-

gli 88 alloggi, prevedendo oltre alla messa in opera sulla copertura del fabbricato di dispositivi di solar cooling anche di un deposito di accumulo per parte dell'energia prodotta durante i mesi estivi da utilizzare durante l'inverno.

Nel 2017 è iniziata la costruzione del fabbricato di Via Torre degli Agli a Firenze per le parti di interrato e della struttura in legno di uno dei quattro corpi di fabbrica; nel contempo, il dipartimento di Ingegneria Indu-

striale dell'Università degli Studi di Firenze ha continuato lo sviluppo del prototipo di pannello solare innovativo che verrà installato nel fabbricato in oggetto.

Nel 2019 è proseguita l'attività di ricerca da parte del Dipartimento di Ingegneria Industriale sia sui dispositivi di solar cooling (collettori solari termodinamici) che sul deposito di accumulo termico.

Per i primi sono stati approfonditi gli aspetti legati ai materiali costruttivi più idonei per la loro realizzazione mentre per il secondo è stata fatta un'ottimizzazione delle dimensioni tale da poter permettere la posa dello stesso esternamente al fabbricato in posizione interrata.

Nell'anno 2020 è stato completato il deposi-

to di accumulo previsto per contenere l'acqua calda prodotta tramite i collettori solari ed è iniziata l'attività di montaggio dei collettori solari stessi.

Nell'anno 2021 è stata completata l'installazione dei collettori termodinamici per la produzione di acqua calda.

Al termine della realizzazione dell'edificio, prima della consegna degli alloggi agli inquilini, verranno effettuate le operazioni di collaudo di tutte le parti impiantistiche, compreso l'impianto in oggetto.

Successivamente, quando gli alloggi saranno abitati, inizierà la fase di monitoraggio dell'impianto basato sulla tecnologia "Solar Heating & Cooling", a cura dell'Università di Firenze, per verificarne il funzionamento e il rendimento in condizioni reali di utilizzo.

## **FIRENZE – VIALE GIANNOTTI E VIA TRAVERSARI** *attività di monitoraggio*

Nell'anno 2021 prosegue il controllo sulle prestazioni degli impianti fotovoltaici presenti sull'edificio situato in Viale Giannotti 75-77-79-Via Traversari 79A a Firenze (39+6 alloggi, già descritto nel bilancio sociale 2016).

L'edificio in oggetto è caratterizzato dalla presenza di quattro impianti fotovoltaici a servizio delle utenze condominiali; vista l'importanza dell'utilizzo dell'energia elettrica in tale tipologia di fabbricato, Casa S.p.A. ha deciso di proseguire il monitoraggio a questi impianti anche per l'anno 2021.

I tre impianti fotovoltaici di Viale Giannotti

75-77-79 sono stati allacciati alla rete elettrica nazionale al termine del mese di luglio 2017, dopo l'espletamento delle pratiche richieste, mentre l'impianto di Via Traversari 79A è stato allacciato nel mese di agosto 2017.

Un tecnico di Casa S.p.A. si reca mensilmente presso l'edificio e acquisisce, tramite apposito software di interfaccia tra PC e impianto, i dati di produzione di energia elettrica dai quattro impianti e ne verifica la rispondenza rispetto alle previsioni di progetto elaborando grafici di produzione mensili.

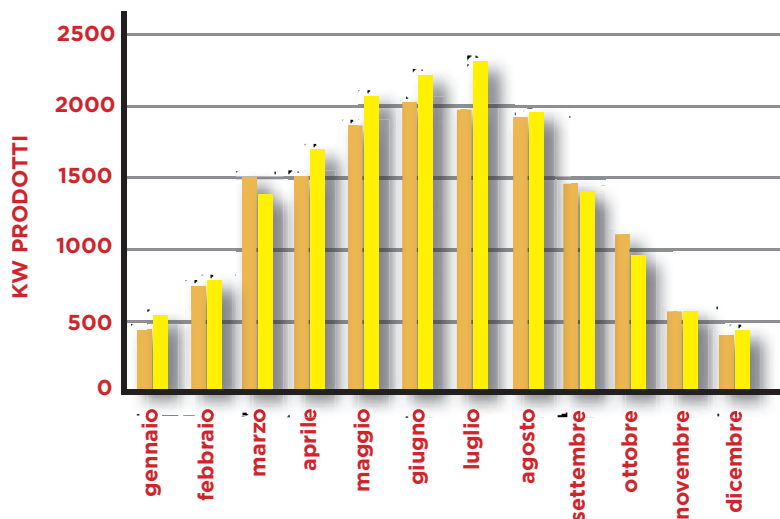
Nei grafici seguenti sono riportati gli andamenti della produzione di energia elettrica per l'anno 2021, per ciascun impianto, raf-

frontati con il valore calcolato in fase di progetto.

**VIALE GIANNOTTI, 75  
VANO SCALA A  
EDIFICIO A**

2021

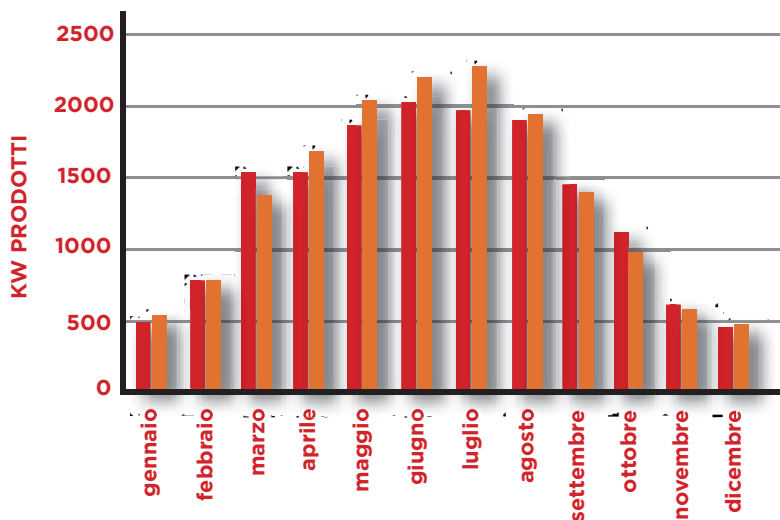
■ VALORE IN ESERCIZIO  
■ VALORE DI PROGETTO



**VIALE GIANNOTTI, 77  
VANO SCALA B  
EDIFICIO A**

2021

■ VALORE IN ESERCIZIO  
■ VALORE DI PROGETTO





Per l'edificio di Via Traversari 79A, il grafico riporta il confronto del dato di produzione reale con il dato di produzione di progetto originario e con il dato di produzione di progetto considerando gli ombreggiamenti sull'implan-

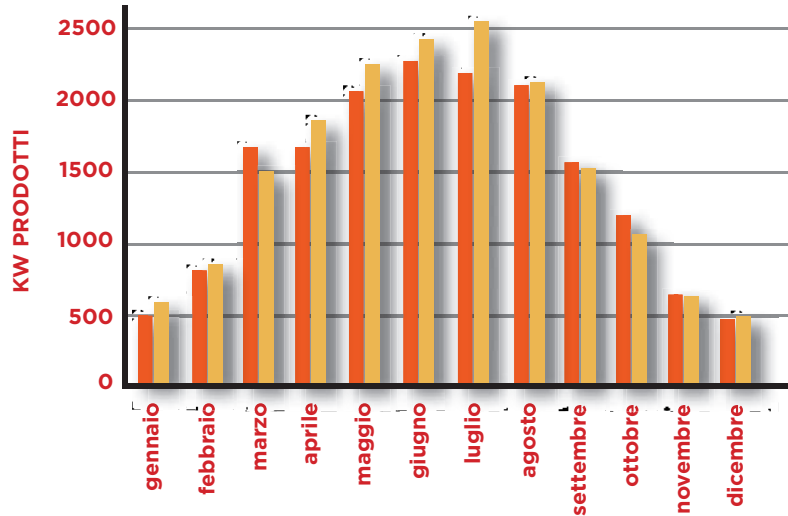
to fotovoltaico posto in copertura dati da due edifici limitrofi fronte sud inizialmente non previsti.

Sugli altri tre impianti fotovoltaici non ci sono invece ombre riportate da ostacoli adiacenti.

**VIALE GIANNOTTI, 79  
VANO SCALA C  
EDIFICIO A**

2021

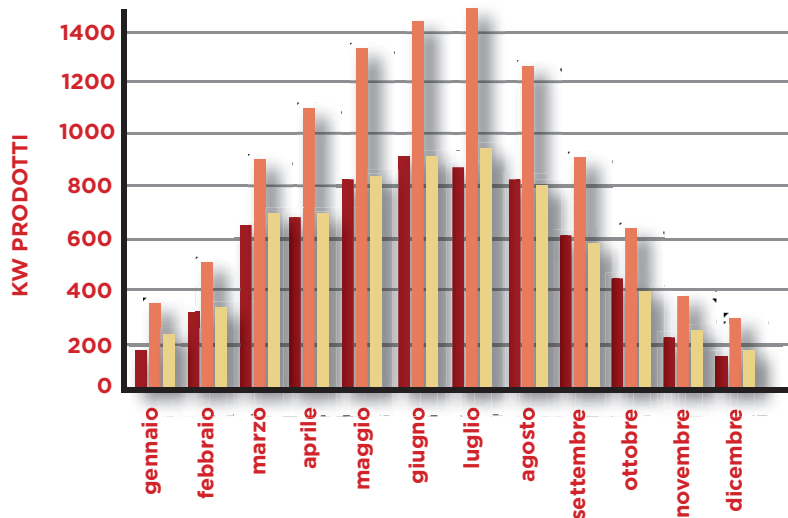
- VALORE IN ESERCIZIO
- VALORE DI PROGETTO



**VIA TRAVERSARI, 79/A  
EDIFICIO B**

2021

- VALORE IN ESERCIZIO
- VALORE DI PROGETTO
- VALORE DI PROGETTO CONSIDERANDO OMBREGGIAMENTI



Nella tabella seguente si riporta invece un confronto tra la produzione annuale prevista a progetto e quella nel reale esercizio per gli anni 2019, 2020 e 2021.

EDIFICIO	Producibilità da Progetto (kWh)	Produzione anno 2019 (kWh)	Produzione anno 2020 (kWh)	Produzione anno 2021 (kWh)
VIALE GIANNOTTI, 75	16.218	15.774	16.333	15.513
VIALE GIANNOTTI, 77	16.218	16.166	19.025	15.692
VIALE GIANNOTTI, 79	17.808	17.553	18.055	17.113
VIA TRAVERSARI, 79A	6.680 <sup>1</sup>	6.879	8.204	6.666
<b>TOTALE</b>	<b>56.924</b>	<b>56.373</b>	<b>61.616</b>	<b>54.984</b>

Sia dai grafici sopra riportati che dalla tabella, si evince che la produzione complessiva per l'anno 2021 è risultata leggermente inferiore al dato di progetto, ma il valore di riduzione pari a circa il 3% rientra comunque in un range tollerabile se si considera che il calo di prestazioni "fisiologico" per tali tipi di impianti è di circa 0,8-1% l'anno.

Il picco di produzione occorso nell'anno 2020 è in linea con il fatto che tale anno è stato caratterizzato da una piovosità ridotta, p.e. rispetto all'anno 2021.

### Risparmio di combustibile

Viene di seguito indicato il dato, espresso in TEP (Tonnellate Equivalenti di Petrolio), relativo al risparmio di combustibile reso possibile dagli impianti fotovoltaici, corrispondente alla quantità di petrolio che sarebbe servito per produrre una equivalente quantità di energia elettrica tramite combustibili fossili.

Il fattore di conversione TEP/MWh permette di convertire l'energia espressa in MWh in una diversa unità di misura, il TEP, grazie alla quale è possibile confrontare forme di energia derivate da diverse fonti ed espresse in diverse unità di misura.

RISPARMIO DI PETROLIO NON CONSUMATO	anno 2021
FATTORE DI CONVERSIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA IN ENERGIA PRIMARIA (TEP/MWH) (*)	0,187
T.E.P. RISPARMIATE NELL'ANNO 2019 (0,187x61.616)	11.522

### note

<sup>1</sup> Valore di Progetto ottenuto considerando gli ombreggiamenti degli edifici limitrofi. TOT. 735,8mm di pioggia ANNO 2021 TOT.685, 4mm di pioggia ANNO 2020 - Fonte: [www.lamma.rete.toscana.it](http://www.lamma.rete.toscana.it) - Stazione metereologica di Sesto Fiorentino

(\*) Fonte dati: L'Autorità Italiana per l'energia elettrica e il gas, con la Delibera EEN 3/08[2] del 20-03-2008 (GU n. 100 del 29.4.08 – SO n.107), ha fissato il valore del fattore di conversione dell'energia elettrica in energia primaria in 0,187 x 10<sup>-3</sup> tep/kWh; ai fini del rilascio di titoli di efficienza energetica di cui ai DM 20/07/2004.

# EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ERP

Conto termico

*indicatore*

N. PRATICHE PRESENTATE: 277

Il “Conto Termico”, in vigore a seguito dell’emanazione del D.M. 28 Dicembre 2012 che disciplina l’incentivazione di interventi per l’incremento dell’efficienza energetica in edifici esistenti e interventi di piccole dimensioni per produzione di energia termica da fonti rinnovabili, è stato fino ad oggi utilizzato da Casa S.p.A. come strumento incentivante per portare risorse aggiuntive a quelle correnti per la realizzazione degli interventi sul patrimonio di e.r.p. gestito.

L’entrata in vigore del c.d. “Conto Termico 2.0” in data 31.05.2016, oltre a potenziare e semplificare il meccanismo di sostegno già introdotto dal D.M. 28/12/2012, ha esteso gli incentivi a ulteriori tipologie di interventi.

La Società ha quindi sempre più utilizzato (dal 2014 ad oggi) il meccanismo incentivante messo a disposizione dal Gestore dei Servizi Energetici (GSE), accedendo ad incentivi riservati alle Pubbliche Amministrazioni (incluso gli ex Istituti Autonomi Case Popolari), per le seguenti categorie di interventi:

**1.A** *“Isolamento termico di superfici opache delimitanti il volume climatizzato” inerenti la riqualificazione dell’involucro edilizio per mezzo dell’isolamento termico delle pareti esterne degli edifici, il cosiddetto “cappotto”;*

**1.C** *“Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con generatori di calore a condensazione” inerenti la sostituzione dei generatori di calore esistenti negli alloggi (le così dette caldaie singole da appartamento) con nuovi generatori di calore a condensazione e contestuale adeguamento dell’impianto termico per mezzo dell’installazione di sistemi di regolazione e controllo;*

**1.E** *“Trasformazione in edifici a energia quasi zero” inerenti la trasformazione di edifici esistenti, dotati di impianto di climatizzazione, in “edifici a energia quasi zero” (nZEB).*

Casa S.p.A. ha ulteriormente standardizzato le proprie procedure interne per gestire in maniera efficace le richieste di incentivo.

Le tabelle che seguono restituiscono i dati globali dell’attività svolta per ciascuna categoria d’intervento, sia in relazione al numero di pratiche ammesse all’incentivo che a quelle incasate ripartite per anno di competenza:

## ATTIVITA' SVOLTA

### INTERVENTI 1-C Sostituzione generatori di calore

N. PRATICHE	COMPETENZA	N. CONTRATTI	INCENTIVO RICONOSCIUTO
3	2014	3	€ 4.414,57
35	2015	25	€ 37.179,50
267	2016	216	€ 303.345,66
409	2017	377	€ 508.447,54
404	2018	460	€ 576.400,96
423	2019	415	€ 527.247,01
453	2020	460	€ 579.138,58
277	2021	273	€ 348.439,31
0	2022	0	€ -
	in valutazione	34	€ 42.376,31
	da integrare	2	€ 2.541,76
	integrata	0	€ -
	preavv. rigetto	3	€ 3.630,54
	rigettata	3	€ 3.804,11
<b>2271</b>	<b>TOTALI</b>	<b>2271</b>	<b>€ 2.936.965,85</b>

### INTERVENTI 1-A Riqualficazione involucro edilizio

N. PRATICHE	COMPETENZA	N. CONTRATTI	INCENTIVO RICONOSCIUTO
3	2015	3	€ 289.483,36
2	2021	2	€ 259.668,32
<b>5</b>	<b>TOTALI</b>	<b>5</b>	<b>€ 549.151,68</b>

### INTERVENTI 1-E Trasformazione edifici in nZEB

N. PRATICHE	COMPETENZA	N. CONTRATTI	INCENTIVO RICONOSCIUTO
1	2017	1	€ 1.057.903,20
<b>1</b>	<b>TOTALI</b>	<b>1</b>	<b>€ 1.057.903,20</b>

**2277**      **GLOBALE ATTIVITA'**      **2277**      **€ 4.544.020,73**

## INCASSI

### INTERVENTI 1-C Sostituzione generatori di calore

INCENTIVO RICONOSCIUTO	N° CONTRATTI	COMPETENZA
€ -	0	2014
€ -	0	2015
€ 249.779,14	172	2016
€ 574.348,31	426	2017
€ 539.467,65	431	2018
€ 518.330,01	407	2019
€ 575.758,67	458	2020
€ 344.128,03	270	2021
€ -	0	2022
<b>€ 2.801.811,81</b>	<b>2164</b>	<b>TOTALE INCASSATO</b>
€ 52.352,72	42	in valutazione
€ 82.801,32	65	data prevista 31/01/2022
<b>€ 135.154,04</b>	<b>107</b>	<b>TOTALE DA INCASSARE</b>

### INTERVENTI 1-A Riqualficazione involucro edilizio

INCENTIVO RICONOSCIUTO	N° CONTRATTI	COMPETENZA
€ 289.483,36	3	2015
<b>€ 259.668,32</b>	<b>2</b>	<b>2021</b>
<b>€ 549.151,68</b>	<b>5</b>	<b>TOTALE INCASSATO</b>
€ -	0	<b>TOTALE DA INCASSARE</b>

### INTERVENTI 1-E Trasformazione edifici in nZEB

INCENTIVO RICONOSCIUTO	N° CONTRATTI	COMPETENZA
€ 1.057.903,20	1	2017
<b>€ 1.057.903,20</b>	<b>1</b>	<b>TOTALE INCASSATO</b>
€ -	0	<b>TOTALE DA INCASSARE</b>

**€ 4.408.866,69**      **2170**      **GLOBALE INCASSATO**

**€ 135.154,04**      **107**      **GLOBALE DA INCASSARE**

Quanto indicato nella tabella conferma l'attitudine e la volontà di Casa S.p.A. nel continuare ad utilizzare lo strumento messo a disposizione dal GSE, che fornendo risorse economiche preziose da reimpiegare negli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, consente a Casa S.p.A. di raggiungere un elevato standard in materia di efficientamento energetico.

A differenza degli anni precedenti, il trend incrementale ha avuto un brusco arresto, dovuto sia alla carenza di personale dedicato a tale attività che alla indisponibilità del personale stesso impegnato su altre commesse.

Le maggiori perdite si sono avute soprattutto nel primo semestre, mentre nel secondo abbiamo cercato di recuperare grazie all'implementata forza lavoro, riuscendo ad inoltrare n. 277 pratiche di sostituzione caldaie su n. 690 perdendo comunque incentivi per 534.112,25 €. pari a n. 413 pratiche per un costo medio di 1.293,25 €/cad.

## Fondo nazionale per l'efficienza energetica

### *Realizzazione di interventi edilizi per il miglioramento dell'efficienza energetica di edifici di edilizia residenziale pubblica*

Il Fondo Nazionale per l'Efficienza Energetica (Decreto MISE 22.12.2017) è finalizzato a favorire il finanziamento di interventi necessari per il raggiungimento degli obiettivi nazionali di efficienza energetica realizzati dalle imprese e dalla pubblica amministrazione, compresi quelli di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici destinati ad uso residenziale con particolare riguardo all'edilizia popolare.

Federcasa, associazione nazionale di categoria alla quale Casa S.p.A. è associata, ha rilevato che la normativa richiamata nel provvedimento per definire le "pubbliche amministrazioni" impediva l'accesso al Fondo a gran parte dei soggetti associati (IACP, ATER, soggetti gestori ex IACP comunque denominati), sottoponendo ai Ministri competenti apposita segnalazione sulla sostanziale impossibilità per il "Sistema degli ex istituti autonomi per le case popolari" comunque denominati e trasformati dalle Regioni di accedere alle agevolazioni previste dal Fondo.

Il MISE ha preso atto delle osservazioni e delle richieste di Federcasa modificando il portale<sup>2</sup>. E' stata presentata una domanda di partecipazione nel mese di ottobre 2019 e nel 2020 la domanda è stata ammessa.

### *note*

---

<sup>2</sup> Le richieste sono ricomprese nel decreto direttoriale, richiamato nel Decreto MISE 22.12.2017, del 5.04.2019: inserita infatti la dicitura riferita a "gli ex istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati e trasformati dalle Regioni". Nella prima parte del 2019 Casa S.p.A. ha effettuato una ricognizione dei potenziali interventi realizzabili sul patrimonio e.r.p. gestito utilizzando i finanziamenti messi a disposizione dal MISE. Ha così individuato con i Comuni interessati gli interventi proponibili per l'ottenimento dei finanziamenti agevolati.

Nel 2021 è stato sottoscritto il contratto di finanziamento ed il contratto d'Appalto con l'Impresa aggiudicatrice; conseguentemente è stato firmato anche il Verbale di Inizio lavori dal quale decorrono 360 giorni n.s.c. per concludere l'intervento.

## Out amianto – In fotovoltaico

Il Programma Out Amianto – In Fotovoltaico (sostituzione di coperture contenenti cemento amianto con nuove coperture coibentate e messa in opera di impianti fotovoltaici sia totalmente che parzialmente integrati), realizzato in due tranche (2008/2009 e 2011) ha fatto complessivamente realizzare n. 23 impianti fotovoltaici per una estensione complessiva di 8.563 mq e 1.125 kWp installati.

La realizzazione dei nuovi impianti ha contribuito al completamento- pressoché attuato anche attraverso opere di incapsulamento, rimozione e sostituzione- della messa in sicurezza del patrimonio di edilizia residenziale pubblica dell'area LODE fiorentino.

Dal monitoraggio della produzione di energia – pubblicato anche sul sito internet con specifico riferimento ad ogni singolo impianto – risulta che la produzione totale per l'anno 2021 degli impianti che costituiscono il programma è stata di 478.675 kWh, per una riduzione di anidride carbonica nell'atmosfera pari a 254,18 tonnellate<sup>3</sup>.

Al 31.12.2021 il programma IN-OUT, ha prodotto un totale di 9.470.838 kWh per una riduzione globale di CO<sub>2</sub> pari a 5.029,01 Ton dalla data di prima messa in servizio degli impianti. Nella tabella sottostante riportiamo il trend incrementale riferito solo all'ultimo triennio.

	2019	2020	2021
<b>PRODUZIONE CO<sub>2</sub> CUMULATA AL 31.12 (KWP)</b>	<b>8.477.471</b>	<b>8.992.163</b>	<b>9.470.838</b>
<b>RIDUZIONE CO<sub>2</sub> CUMULATA AL 31.12 (TON)</b>	<b>4.501,54</b>	<b>4.774,84</b>	<b>5.029,01</b>

### note

<sup>3</sup> Valore di energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico per il fattore del mix elettrico italiano anno 2008 (anno di inizio realizzazione del progetto): 0,531 Kg CO<sub>2</sub>/kWhel.



## Progetto EnergyMatching

*EnergyMatching – Bando di ricerca HORIZON 2020 – EeB07-2017  
Un finanziamento europeo per la sperimentazione  
nel campo del rinnovamento energetico*

Casa S.p.A. ha partecipato al Bando di ricerca Horizon 2020 EeB07-2017 “Integration of Energy harvesting at building and district level” con il progetto “Energy Matching”, proponendo un caso studio, costituito da edifici ERP, su cui realizzare l’intervento di riqualificazione con prodotti e tecnologie sperimentali.

Il progetto nasce con la proposta di partecipazione alla Comunità Europea nel 2016, costruita con un accordo di partnership con altri operatori europei di varie nazionalità; ogni partner aveva l’onere di supportare il progetto con le proprie professionalità, i propri prodotti sperimentali e/o indicando, come nel caso di Casa S.p.A., edifici come “caso studio” per la sperimentazione di nuove tecnologie.

Casa S.p.A. individuò come caso studio un fabbricato costruito all’inizio degli anni ‘80, posto nel Comune di Campi Bisenzio, in Via Marconi 12-14.

La Comunità Europea si pronunciò a favore del progetto “EnergyMatching” ad aprile del 2017, riconoscendo a CASA SpA il ruolo di collaborazione e supporto nonché installazione dei prodotti e delle tecnologie sperimentali che sarebbero state sviluppate dai vari partners nell’ambito del progetto, attribuendo l’importo complessivo di € 365.187,50 di cui

€ 255.631,25 come contributo della Comunità Europea di cui ai fondi Horizon 2020.

Si è quindi avviato il processo di collaborazione tra Casa SpA e i partners europei, fra i quali figurano centri di ricerca internazionali, università di varie nazioni e aziende all’avanguardia, per individuare le tecnologie che meglio si adattavano al fabbricato indicato, in funzione del suo utilizzo, della sua esposizione e delle condizioni climatiche al contorno.

Fra le soluzioni ritenute possibili, si è proceduto ad installare infissi altamente performanti con sistema integrato di ventilazione meccanica controllata e produzione di energia elettrica fotovoltaica, pareti con sistemi integrati di riscaldamento dell’aria e pompe di calore ad alta efficienza energetica per la climatizzazione degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria; tutte tecnologie che rientrano nella sfera delle fonti rinnovabili quali il sole e l’aria, che determinano una riduzione diretta della fonte di emissione di gas serra, componente essenziale delle strategie comunitarie per la riduzione della CO2.

Durante la fase di sviluppo e definizione delle tecnologie sperimentali, Casa S.p.A. ha preliminarmente eseguito sull’edificio alcuni interventi tradizionali di manutenzione straordinaria, volta all’efficientamento energeti-

co dell' involucro edilizio (superfici opache), predisponendo accorgimenti architettonici e strutturali finalizzati ad accogliere le tecnologie che nel frattempo venivano prodotte con sequenzialmente alla fase di sviluppo e test dei mock-ups presso i vari centri di ricerca. Tali interventi hanno interessato la sostituzione completa del manto di copertura contenente cemento-amianto, la predisposizione di una terrazza a tetto per ospitare parte dell'impianto di climatizzazione (unità ventilate della pompa di calore) e l'installazione di sistemi di ancoraggio per la parete metallica necessaria al pre-trattamento dell'aria nonché l'installazione del canale necessario a trasferire l'area pretratta alla batteria dell'unità ventilante. Si è infine proceduto alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio installando sia materiali isolanti termici in copertura nonché installando un sistema a cappotto per l'intero involucro edilizio (pareti e pilastri).

Nel 2021 è stata assegnata la gara per la realizzazione della centrale termica a servizio

dell'edificio e sono attualmente in corso i lavori di collaudo del nuovo impianto termico al quale seguirà, ad esito positivo, la progressiva dismissione degli impianti termici singoli.

Casa SpA, ha anche partecipato ai consueti incontri semestrali del costituito team Energy Matching che si sono svolti per il 2021 nei mesi di Aprile e Ottobre (sesto e settimo meeting) in modalità telematica (video conferenza) tenuto conto delle ancora vigenti restrizioni Covid19.

Il progetto europeo vedrà dunque la sua conclusione nell'estate del 2022 (in esito positivo dei collaudi prestazionali previsti per la climatizzazione sia invernale che estiva) periodo in cui è prevista l'attivazione della seconda fase di monitoraggio che restituirà progressivamente i dati necessari a misurare il grado di efficientamento energetico raggiunto, mettendo appunto a paragone i dati del PRE-monitoring con quelli del POST-monitoring che avrà una durata prevista di un anno.





## Infinite – Bando di ricerca Horizon 2020 – EEB

*Altro finanziamento europeo per la sperimentazione  
nel campo del rinnovamento energetico*

Casa S.p.A. ha partecipato al Bando di ricerca Horizon 2020 EEB “Research and Innovation Framework Programme Integration of Energy harvesting at building and district level” con il progetto “Infinite”, proponendo un caso studio, costituito da edifici ERP, su cui realizzare l’intervento di riqualificazione con prodotti e tecnologie sperimentali.

Il progetto nasce con la proposta di partecipazione alla Comunità Europea nel 2020, costruita con un accordo di partnership con altri operatori europei di varie nazionalità; ogni partner ha l’onere di supportare il progetto con le proprie professionalità, i propri prodotti sperimentali e/o indicando, come nel caso di Casa S.p.A., edifici come “caso studio” per la sperimentazione di nuove tecnologie.

Casa S.p.A. ha individuato come caso studio un piccolo complesso edilizio, costituito da due edifici gemelli costruiti alla fine degli anni ‘70 posti nel Comune di Greve in Chianti, in Via di Colognole, 55 e 57.

La Comunità Europea si è pronunciata a favore del progetto “Infinite” ad aprile 2020, riconoscendo a Casa S.p.A. il ruolo di collaborazione e supporto nonché installazione dei prodotti e delle tecnologie sperimentali che saranno sviluppate dai vari partners

nell’ambito del progetto, attribuendo l’importo complessivo di € 358.762,50 di cui € 251.133,75 come contributo della Comunità Europea di cui ai fondi Horizon 2020.

I partners europei coinvolti sono 19, fra cui figurano centri di ricerca internazionali, università di varie nazioni e aziende all’avanguardia e che dovranno individuare quali tecnologie meglio si adattano ai due fabbricati, in funzione del loro utilizzo, della loro esposizione e delle condizioni climatiche al contorno.

Il progetto europeo avrà una durata complessiva di quattro anni, di cui uno dedicato al monitoraggio di quanto realizzato.

Nel 2021 Casa S.p.A., ha anche partecipato ai consueti incontri semestrali del costituito team Infinite che si sono svolti nei mesi di Aprile e Ottobre (secondo e terzo meeting) di cui il primo in modalità telematica (video conferenza), mentre il secondo nuovamente in presenza, ospitando l’intera delegazione sia a Firenze per il meeting che direttamente presso il Demo Case alla presenza anche delle autorità del Comune di Greve in Chianti che hanno così potuto conoscere l’intero gruppo di lavoro che concretizzerà l’intervento di riqualificazione degli immobili di loro proprietà.

*Meeting del gruppo di lavoro del progetto "Infinite" che si è tenuto nell'ottobre 2021 a Villa Medici a Firenze*



*Firenze ospita la delegazione del progetto "Infinite" presso il Demo Case alla presenza delle autorità del Comune di Greve in Chianti.*

# LE INFORMAZIONI AMBIENTALI

## Impegno concreto di Casa S.p.A.

L'attenzione che la Società ha sempre posto alle tematiche del risparmio energetico, si traduce anche in una costante sensibilizzazione ai temi relativi del proprio personale cui è richiesto di adottare alcuni accorgimenti e regole di condotta consapevoli, quali:



Lo spegnimento delle luci all'uscita dalla stanza al termine dell'orario di lavoro o comunque per periodi di consistente durata, provvedendo inoltre, nelle giornate soleggiate, quando l'illuminazione naturale è sufficiente, a tenere spente le luci;



Lo spegnimento del PC, nei casi indicati sub a), compreso lo spegnimento del monitor e quant'altro sia dotato di stand by;



L'utilizzo di apparecchi di raffrescamento dell'aria solo nel caso in cui la temperatura lo richieda effettivamente, mantenendoli ad un livello idoneo e non eccessivo di raffrescamento e comunque curando la chiusura delle finestre durante l'utilizzo di tali apparecchi.



Il non utilizzo di alcun tipo di apparecchio a lampade alogene.



La verifica che gli apparecchi frigoriferi esistenti siano regolati sul minimo sufficiente all'uso.

## Consumi

2019 2020 2021

<b>ELETTRICITÀ (mW)</b>	<b>111</b>	<b>81</b>	<b>100</b>
<b>GAS (mc)</b>	<b>7.041</b>	<b>12.333</b>	<b>10.936</b>
<b>ACQUA (mc)</b>	<b>467</b>	<b>585</b>	<b>604</b>
<b>BENZINA (lt)</b>	<b>5.555</b>	<b>3.089</b>	<b>3.397</b>
<b>METANO PER AUTOTRAZIONE (mc)</b>	<b>118</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Nonostante le caratteristiche di azienda di Servizi, i consumi di Casa S.p.A. sopra riportati evidenziano l'impatto ambientale diretto, seppur contenuto, della Società.

I consumi di elettricità sono più elevati rispetto all'anno precedente, in linea con il 2019, tenuto conto che il 2020 è stato influenzato dal periodo di lock down correlato alla pandemia Covid-19.

Più contenuto, invece il consumo del gas per l'effetto di una stagione meno fredda per l'inverno 2021-2022 e per la riqualificazione di un impianto. Risulta lievemente più elevato invece il consumo di acqua probabilmente correlato ad una periodicità stretta dei processi di pulizia e sanificazione prevenzione Covid.

Il consumo di carburante da trazione è stato poco più elevato rispetto al periodo precedente, ma più contenuto rispetto al 2019 per effetto del graduale riutilizzo delle auto post effetto delle limitazioni dovute alla pandemia.

Il 2021 conferma l'andamento degli anni precedenti sulla tendenza all'utilizzo dei sistemi informatici (mail – pec) per le comunicazioni interne ed esterne, con una riduzione dell'utilizzo della carta. Tale aspetto è stato influenzato anche dalla pandemia che ha caratterizzato quasi tutta l'annualità anche in fase successiva alla chiusura totale della sede aziendale con attività da remoto.

Il quantitativo delle acquisizioni delle risme di carta ordinate nel 2020, è stato più elevato rispetto al fabbisogno dell'anno di riferimento, in vista delle attività da svolgere dall'inizio del 2020 correlata agli adempimenti previsti da norma regionale per la gestione dell'e.r.p.. Rimane la scelta di ridurre ancora l'utilizzo della carta, anche se il sistema degli acquisti con mercato elettronico sta influenzando la soglia minima degli acquisti, con conseguente presenza di scorte in azienda. Non è infatti registrata un'acquisizione per l'anno 2021, con l'utilizzo di quanto già in azienda con acquisti precedenti.



Piccole quantità di carte speciali e di altri formati sono comunque acquisiti dalla Società, ma con un impatto contenuto rispetto al quantitativo utilizzato per le comunicazioni (formati A4-A3).

### Smaltimento rifiuti

I rifiuti generati da Casa S.p.A., vista la prevalente attività di ufficio, sono i materiali di consumo, (toner e carta) e le apparecchiature elettroniche fuori uso.

Sono previsti due ritiri l'anno dei toner da smaltire e un ritiro l'anno per le apparecchiature elettroniche, affidandosi a ditta specializzata.



4

L'ATTUAZIONE  
DELLE TEMATICHE  
SOCIALI

Questa Parte Quarta del “Bilancio Sociale” è dedicata alla rendicontazione agli interlocutori delle tematiche ed iniziative di carattere “sociale” attuate in riferimento agli obiettivi strategici della Società per l’anno 2021.

Ogni iniziativa è frutto dell’ascolto costante degli interlocutori e della valutazione di fattibilità dell’azione da parte di Casa S.p.A..

## IL SUPPORTO AI COMUNI PER L’ATTUAZIONE DELLE POLITICHE PER LA CASA

Il primo obiettivo strategico di Casa S.p.A. non può essere che quello di porsi quale primario punto di riferimento dei Comuni per rispondere efficacemente al problema dell’abitare sul territorio.

Tutto questo si traduce innanzi tutto nell’espletare attività tecnica e gestionale, che non si limita al solo ambito dell’edilizia sovvenzionata.

Nella tabella qui riportata, è evidenziato il numero degli immobili e.r.p. gestiti da Casa S.p.A. per conto dei Comuni dal 2019 al 2021 (dati al 31.12).

Analizzando i dati dell’ultimo biennio, si evidenziano alcuni aspetti:

- 👉 gli immobili abitativi in gestione risultano quasi invariati complessivamente dal 2020 al 2021 (-19 alloggi). Tale saldo è dovuto alla realizzazione di vendita di alcuni alloggi.
- 👉 i Comuni che detengono il maggior numero di immobili abitativi gestiti da Casa S.p.A. sono:

### **Firenze**

(62,27% nel 2020 e 62,23% nel 2021)

### **Sesto Fiorentino**

(6,11% nel 2020 e 6,12% nel 2021)

### **Campi Bisenzio**

(4,32% nel 2020 e 4,33% nel 2021)

### **Scandicci**

(4,24% nel 2020 e 4,25% nel 2021).

ELENCO IMMOBILI E.R.P. GESTITI DA CASA S.P.A.

COMUNE	n. IMMOBILI		VARIA ZIONE	n. IMMOBILI		VARIA ZIONE
	dic-19	dic-20	2019-2020	dic-20	dic-21	2020-2021
Bagno a Ripoli	290	295	5	295	295	0
Barberino di Mugello	136	136	0	136	136	0
Barberino val d'Elsa	0	0	0	0	0	0
Barberino Tavarnelle	111	111	0	111	111	0
Borgo San Lorenzo	214	214	0	214	214	0
Calenzano	133	133	0	133	133	0
Campi Bisenzio	556	556	0	556	556	0
Dicomano	32	32	0	32	32	0
Fiesole	37	37	0	37	37	0
Figline e Incisa Valdarno	202	202	0	202	202	0
Firenze	8.018	8.006	-12	8.006	7.989	-17
Firenzuola	71	71	0	71	71	0
Greve in Chianti	132	137	5	137	136	-1
Impruneta	159	159	0	159	159	0
Lastra a Signa	164	164	0	164	164	0
Londa	20	20	0	20	20	0
Marradi	80	80	0	80	80	0
Palazzuolo sul Senio	13	13	0	13	13	0
Pelago	60	60	0	60	60	0
Pontassieve	268	268	0	268	268	0
Reggello	81	81	0	81	81	0
Rignano sull'Arno	66	66	0	66	65	-1
Rufina	47	47	0	47	47	0
San Casciano val di Pesa	171	171	0	171	171	0
San Godenzo	46	46	0	46	46	0
Scandicci	545	545	0	545	545	0
Scarperia e San Piero	166	166	0	166	166	0
Sesto Fiorentino	785	785	0	785	785	0
Signa	156	156	0	156	156	0
Tavarnelle val di Pesa	0	0	0	0	0	0
Vaglia	4	4	0	4	4	0
Vicchio di Mugello	95	95	0	95	95	0
<b>TOTALE</b>	<b>12.858</b>	<b>12.856</b>	<b>-2</b>	<b>12.856</b>	<b>12.837</b>	<b>-19</b>



## Nuove costruzioni, manutenzioni e recuperi

Per gli interventi tecnici, di seguito si riporta la tabella riepilogativa del numero degli alloggi presenti in fabbricati oggetto di nuova costruzione, manutenzione straordinaria o recupero edilizio nell'anno 2021, che evidenzia il mantenimento di impegno rilevante dell'attività tecnica. <sup>1</sup>

L'annata si è caratterizzata dal completamento di interventi di manutenzione straordinaria su interi fabbricati prevalentemente dedicati a recuperi di tetti e di facciate anche con realizzazione di cappotti termici.

Nel corso del 2021 gli alloggi e.r.p. resisi sfitti

(\*) Sono escluse le ristrutturazioni alloggi con opere di manutenzione straordinaria inserite in altra tabella

### INTERVENTI EDILIZI DI CASA S.P.A. ANNO 2021

COMUNE	NUMERO ALLOGGI		
	Da nuova costruzione	oggetto di manutenz. straordinaria*	da recupero edilizio
Bagno a Ripoli	0	89	0
Barberino di Mugello	0	0	0
Barberino val d'Elsa - Tavarnelle V.P	0	11	0
Borgo San Lorenzo	0	0	0
Calenzano	0	30	0
Campi Bisenzio	0	53	0
Dicomano	0	11	0
Fiesole	0	0	0
Figline Valdarno - Incisa V.no	0	0	0
Firenze	0	302	12
Firenzuola	0	24	0
Greve in Chianti	0	64	0
Impruneta	0	5	0
Lastra a Signa	0	7	0
Londa	0	0	0
Marradi	0	0	0
Palazzuolo sul Senio	0	0	0
Pelago	0	4	0
Pontassieve	0	0	0
Reggello	0	0	0
Rignano sull'Arno	0	0	0
Rufina	0	0	0
San Casciano val di Pesa	0	24	0
San Godenzo	0	6	0
Scandicci	0	162	0
Scarperia - San Piero a Sieve	0	10	0
Sesto Fiorentino	0	151	0
Signa	0	28	0
Vaglia	0	0	0
Vicchio di Mugello	0	0	0
<b>Totali</b>	<b>0</b>	<b>981</b>	<b>12</b>

### note

<sup>1</sup> La tabella riepiloga gli interventi conclusi, progettazioni e cantieri in corso, programmi in via di attivazione. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono su parti comuni non singoli alloggi.

I dati sono riferiti al numero di alloggi il cui fabbricato è oggetto di nuova costruzione, manutenzione straordinaria o recupero edilizio.

## RISTRUTTURAZIONE ALLOGGI DI RISULTA DEL PATRIMONIO ERP ANNO 2021

COMUNE	NUMERO ALLOGGI	COSTO
Bagno a Ripoli	14	€ 196.063,72
Barberino di Mugello	1	€ 8.940,07
Borgo San Lorenzo	8	€ 121.811,16
Calenzano	7	€ 83.243,83
Campi Bisenzio	8	€ 269.414,96
Dicomano	2	€ 128.989,25
Fiesole	1	€ 1.894,41
Figline e Incisa Valdarno	7	€ 88.519,32
Firenze	187	€ 3.309.680,06
Firenzuola	4	€ 18.177,54
Greve in Chianti	2	€ 22.034,60
Impruneta	6	€ 84.735,15
Lastra a Signa	1	€ 11.329,74
Londa	0	€ -
Marradi	6	€ 64.377,20
Palazzuolo sul Senio	0	€ -
Pelago	2	€ 21.245,26
Pontassieve	12	€ 160.496,05
Reggello	3	€ 26.112,36
Rignano sull'Arno	3	€ 29.252,85
Rufina	1	€ 10.399,35
San Casciano val di Pesa	8	€ 111.826,81
San Godenzo	1	€ 19.627,88
Scandicci	23	€ 337.032,37
Scarperia e San Piero	5	€ 61.441,01
Sesto Fiorentino	32	€ 551.274,95
Signa	3	€ 63.473,42
Tavarnelle val di Pesa - Barberino V. E.	3	€ 48.165,05
Vaglia	0	€ -
Vicchio di Mugello	3	€ 50.585,17
<b>Totale</b>	<b>353</b>	<b>€ 5.900.143,54</b>

ammontano a 353 unità immobiliari per le quali le necessità di ristrutturazione sono state solo in parte soddisfatte nel corso dell'anno.

L'entità degli alloggi ripristinati, indicati in tabella, sono in parte rappresentati anche da quelli resisi sfitti nell'anno e che hanno trovato risorse finanziarie ad essi destinabili.

Gli altri, non rientranti nel numero ristrutturato, sono stati oggetto di verifica e di rendicontazione ai Comuni di riferimento per l'individuazione delle risorse necessarie da investire per renderli di nuovo assegnabili.

La Società ha ampiamente attinto a finanziamenti vari per interventi di ristrutturazione alloggi.

Agli interventi per l'ordinaria manutenzione e pronto intervento (comprensiva della rimessa in pristino degli alloggi di risulta del patrimonio gestito, necessitanti di lavori di non cospicua entità), è stato destinato nel 2021 il 52,68% del monte canoni e.r.p. incassato.



Tale rapporto è particolarmente significativo rispetto alle scelte economiche effettuate dai gestori di edilizia residenziale pubblica.

Confrontando il dato di Casa S.p.A. con quello delle altre 10 aziende per la casa della Toscana, la Società si attesta tra le migliori<sup>2</sup> per rapporto incassato da canoni/manutenzione ordinaria.

## Le vendite del patrimonio e.r.p.

La legge Regione Toscana n. 5 del 22 gennaio 2014<sup>3</sup> disciplina le vendite agli assegnatari del patrimonio di e.r.p. in Toscana con le seguenti finalità:

- reperimento di risorse per il finanziamento dell'erp,
- eliminazione o riduzione dei fabbricati in proprietà mista (condomini),
- mantenimento del patrimonio e.r.p. toscano con l'inserimento di un limite annuo alle vendite, calcolato sugli alloggi ultimati nell'anno a livello regionale. Il numero massimo di alloggi alienabili annualmente viene stabilito con Delibera Regionale. Il plafond totale all'anno 2021 è di n. 322 alloggi.

L'istruttoria propedeutica all'alienazione degli alloggi è affidata a Casa S.p.A..

La tabella che segue riporta i dati delle vendite a partire dall'anno in cui è stato stipulato il primo contratto di compravendita ed il relativo incasso. Il Piano regionale di cessione del patrimonio ERP è stato approvato con Deliberazione regionale del 3 marzo 2015

### note

<sup>2</sup> Tenuto conto di quanto riportato sul "Rapporto sulla condizione abitativa", pubblicazione annuale della Regione Toscana, nelle edizioni disponibili al momento della redazione del Bilancio Sociale 2020 di Casa S.p.A., la Società si attesta al primo posto per gli anni 2017 e 2018 ed al secondo per l'anno 2019.

<sup>3</sup> Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) finalizzata alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

<b>L.R.T. 5/2014 - RIEPILOGO VENDITE ALLOGGI</b>	<b>31.12 2017</b>	<b>31.12 2018</b>	<b>31.12 2019</b>	<b>31.12 2020</b>	<b>31.12 2021</b>
N. PRATICHE SELEZIONATE DAL PIANO DI CESSIONE PER LA VENDITA	264	0	372	0	0
N.PRATICHE SCARTATE DALLA SELEZIONE PER INSUSSISTENZA REQUISITI ASSEGNATARI	33	0	60	0	0
N. COMUNICAZIONI PRELIMINARI INVIATE	231	0	312	0	0
N. ALLOGGI LOCATI ALIENATI	4	6	15	4	15
N. ALLOGGI ALL'ASTA ALIENATI	0	3	5	1	0
<b>TOTALE INCASSATO VENDITE ALLOGGI LOCATI ALLA STIPULA CONTRATTO</b>	€ 136.180,00	289.827,00	566.878,60	0,00	<b>1.008.720,80</b>
<b>TOTALE INCASSATO VENDITE ALLOGGI LOCATI DAL RATEIZZO CAPITALE RESIDUO</b>	€ 2.141,100	10.615,09	38.363,42	58.702,87	<b>90.599,52</b>
<b>TOTALE INCASSATO VENDITE ALLOGGI ALL'ASTA</b>	0,00	317.053,00	519.500	0,00	<b>687.704,00</b>
<b>TOTALE CUMULATO</b>	€ 138.621,10	617.495,09	1.124.742,02	58.702,87	<b>1.787.024,32</b>

L'attuazione del Piano di Alienazione LRT 5/2014 avviene attraverso le seguenti fasi:

**1** Formazione dei lotti annuali: il numero di alloggi selezionati è determinato sulla base del numero massimo di alloggi alienabili stabilito annualmente dal plafond regionale ed in funzione dell'avanzamento delle pratiche in corso.

**2** Comunicazione preliminare: stabilito il numero di alloggi viene fatto un primo controllo del possesso dei requisiti base dell'assegnatario per poter avere diritto all'acquisto (regolarità del contratto di locazione, morosità ecc.); gli alloggi che presentano anomalie di questo tipo vengono scartati dalle fasi successive, aggiornamento dei valori OMI nel database, calcolo del prezzo di stima e trasmissione della comunicazione preliminare di interesse agli assegnatari, tramite raccomandata A/R con allegato modulo per la manifestazione di interesse preliminare.

**3** Preliminare interesse: per gli assegnatari che manifestano l'interesse di acquisto viene creata la pratica digitale e cartacea in cui vengono contenuti tutti i documenti per procedere con la determinazione del prezzo definitivo. Questa fase prevede anche la formazione del calendario sopralluoghi da effettuare presso gli



alloggi, la comunicazione della data di sopralluogo all'assegnatario ed eventuali accordi.

4

Stima e comunicazione del prezzo definitivo: questa fase prevede la ricerca delle planimetrie catastali, il sopralluogo per il rilievo geometrico dell'alloggio e delle sue pertinenze e la restituzione grafica. Il calcolo della stima definitiva è basato sulle superfici lorde rilevate, sui valori OMI, sui dati catastali e la vetustà verificata attraverso gli interventi sostenuti sull'immobile. Infine viene redatta la comunicazione del prezzo definitivo trasmessa agli assegnatari tramite raccomandata A/R con allegato modulo per l'accettazione dell'offerta di vendita.

5

Redazione documentazione tecnica da allegare al contratto di compravendita: una volta pervenuta l'accettazione dell'offerta di vendita l'ufficio predisponde la nota tecnica di inquadramento generale dell'immobile contenente la conformità catastale, la conformità urbanistica e l'attestazione di prestazione energetica. Tale fase prevede la consultazione dei titoli edilizi presso gli uffici comunali, l'aggiornamento degli atti catastali ed il calcolo delle prestazioni energetiche.

6

Trasmissione della documentazione tecnica al proprietario ed al rogante: completati gli atti di natura tecnica, viene fatto il controllo dei requisiti soggettivi dell'assegnatario, previsto dalla normativa erp, e redatto il piano di ammortamento in caso di acquisto con rateizzo. La nota di trasmissione contenente l'esito dei controlli con allegati la documentazione tecnica ed il piano di ammortamento viene inoltrata al rogante, al Comune proprietario e al futuro acquirente. La trasmissione della documentazione tecnica stabilisce la conclusione dell'iter svolto da Casa SpA .

7

Gestione post vendita: una volta stipulato l'atto di compravendita si procede alla variazione del contratto di alienazione, annullamento del bollettino di locazione ed emissione dei bollettini mensili per la rata di ammortamento del capitale residuo. Casa SpA curerà la riscossione delle rate mensili fino alla fine del periodo di rateizzo previsto dalla norma (max 15 anni). Inoltre Casa SpA si occupa anche di rendicontare annualmente alla Regione lo stato di attuazione e dei proventi ricavati.

L'ufficio, inoltre, assiste e fornisce le necessarie informazioni agli assegnatari, ai Comuni ed ai roganti tramite contatto telefonico, mail e ricevimento del pubblico ed aggiorna il database per tutte le fasi descritte.

## Gestione fondo sociale

*indicatore*

**FONDO SOCIALE EROGATO:**  
**€ 148.653,73**

**NUM. NUCLEI BENEFICIARI:**  
**205**

Il Fondo Sociale, istituito con la L.R.T. 96/96 e che la L.R.T. 2/2019 disciplina agli artt. 31 e 34, è uno strumento di sostegno economico destinato a quei nuclei assegnatari che presentano specifiche caratteristiche riconducibili ad una situazione di particolare disagio economico prioritariamente connessa a stati di malattia o disoccupazione di componenti del nucleo familiare.

A seguito dell'aumento al 3% della quota annuale di entrate dai canoni da destinare al Fondo Sociale, introdotto dalla LRT 2/2019, Casa S.p.A. e i Comuni Soci hanno avviato una riflessione circa l'impiego dello strumento in riferimento a situazioni di nuclei assegnatari che necessitano un beneficio per il pagamento delle utenze o per compensare crediti inesigibili ovvero per la realizzazione interventi urgenti di manutenzione non precedentemente programmati. Tale riflessione ha condotto alla predisposizione, nel corso dell'anno 2020, di un nuovo Regolamento per l'erogazione del Fondo Sociale, condiviso con i Comuni Soci ed approvato in sede di Conferenza L.O.D.E. nel 2021, con formale entrata in vigore dal primo gennaio 2022. Il nuovo Regolamento prevede che una percentuale dell'ammontare complessivo del Fondo Sociale sia dedicata alla realizzazione di interventi urgenti di manutenzione, lasciando comunque come prioritario l'utilizzo dello stesso per le finalità di supporto diretto ai nuclei assegnatari in situazioni di disagio economico.

Nel corso del 2021, l'impiego del Fondo Sociale è stato esclusivamente rivolto a concorrere al pagamento delle quote per i servizi comuni degli assegnatari, attraverso un sostegno che beneficia, da un lato, il nucleo che manifesta una morosità in riferimento a queste voci e, nello stesso tempo, gli organismi delle Autogestioni e dei Condomini. La normativa regionale prevede inoltre la possibilità di accesso al Fondo Sociale per i nuclei assegnatari che vivono all'interno di fabbricati in gestione diretta Casa S.p.A..

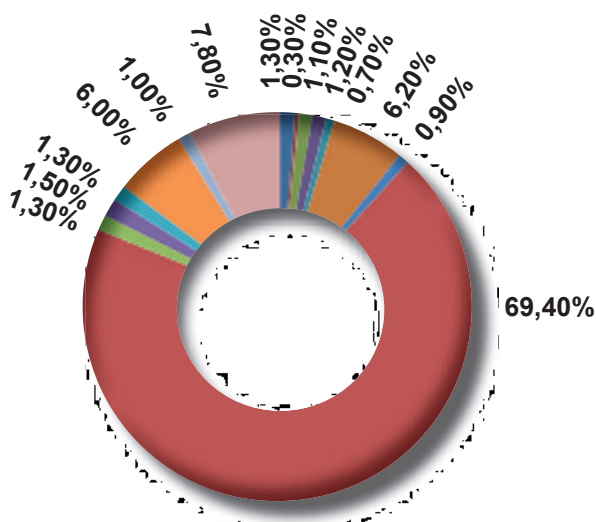
L'iter procedurale seguito da Casa S.p.A. prevede la raccolta e l'analisi delle domande provenienti dall'utente e/o dai Servizi Sociali, la predisposizione e l'invio di apposita istruttoria al Comune di competenza, l'interfaccia con il Servizio Sociale nei casi di formale presa in carico

ed infine l'erogazione trimestrale a seguito di parere positivo del Comune.

I nuclei assegnatari che nell'anno 2021 hanno beneficiato di un sostegno economico attraverso il Fondo Sociale sono risultati 205, per un importo erogato complessivamente pari a Euro 148.653,73.

Come mostra il grafico sottostante, e come possiamo ragionevolmente attenderci, la distribuzione dei nuclei beneficiari e dell'importo erogato vede la quota più elevata attestarsi in riferimento al Comune di Firenze, al quale seguono, nell'ordine, i Comuni di Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio e Scandicci.

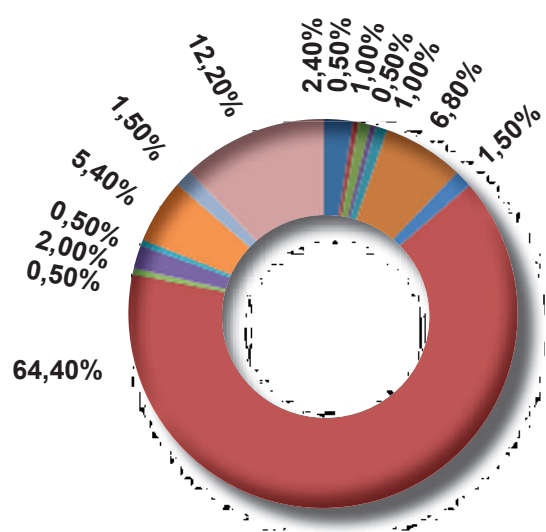
### IMPORTO EROGATO



- BAGNO A RIPOLI
- BARBERINO DI MUGELLO
- BARBERINO TAVERNELLE
- BORGIO SAN LORENZO
- CALENZANO
- CAMPI BISENZIO
- FIGLINE E INCISA VALDARNO

### NUCLEI FAMILIARI BENEFICIARI

- FIRENZE
- GREVE IN CHIANTI
- IMPRUNETA
- PELAGO
- SCANDICCI
- SCARPERIA E SAN PIERO
- SESTO FIORENTINO



## FONDO SOCIALE EROGATO ANNO 2021

COMUNE	NUCLEI FAMILIARI BENEFICIARI	IMPORTO EROGATO
BAGNO A RIPOLI	5	1.878,72 €
BARBERINO DI MUGELLO	1	460,99 €
BARBERINO TAVARNELLE	2	1.706,71 €
BORGO S. LORENZO	1	1.719,08 €
CALENZANO	2	1.076,71 €
CAMPI BISENZIO	14	9.228,02 €
FIGLINE E INCISA VALDARNO	3	1.327,09 €
FIRENZE	132	103.221,42 €
GREVE IN CHIANTI	1	1.916,05 €
IMPRUNETA	4	2.206,94 €
PELAGO	1	1.937,27 €
SCANDICCI	11	8.895,73 €
SCARPERIA E SAN PIERO	3	1.525,57 €
SESTO FIORENTINO	25	11.553,43 €
TUTTI I COMUNI	205	148.653,73 €



## Gestione morosità

# indicatore

MOROSITA' ASSEGNATARI:  
€ 148.653,73

L'Ufficio Morosità e Contenzioso svolge l'attività di recupero della morosità attraverso personale esperto e professionale, avvalendosi di legali esterni.

I risultati ottenuti dall'attività di contrasto agli inadempimenti contrattuali si confermano particolarmente positivi e in linea con gli anni precedenti, nonostante le difficoltà economiche manifestate da numerosi nuclei assegnatari a seguito della pandemia da Covid-19.

Sotto è indicata la percentuale di morosità calcolata considerando il rapporto tra emesso/scoperto dal 2003 (avvio attività di Casa S.p.A.).



PERCENTUALE DI MOROSITA'

## Partecipazione a Commissioni

# indicatore

N. DIPENDENTI COINVOLTI:  
6

Una significativa modalità di coinvolgimento che si realizza nel rapporto con l'interlocutore Comune è data dalla partecipazione a Commissioni istituite presso i Comuni Soci che deriva anche dalla particolare qualificazione tecnico-giuridica in materia di e.r.p. del personale di Casa S.p.A..

In questo quadro si colloca la partecipazione, in forza della riconosciuta esperienza in materia, di parte del personale di Casa S.p.A. alle Commissioni per le assegnazioni e la mobilità in



alloggi di e.r.p., riconfermata dell'entrata in vigore della LRT 2/19, che prevede espressamente la presenza di un membro nominato dalla Società nelle nuove Commissioni uniche ERP e Mobilità. E' appena il caso di sottolineare che la partecipazione diffusa a questi organismi costituisce un corposo impegno organizzativo e culturale che il personale di CASA S.p.A. assolve con precisione e competenza; è inoltre frequente un'attività di consulenza formale ed informale in materia e.r.p. fornita ai Comuni su tematiche a carattere giuridico e contabile.

Nello specifico ciascun dipendente, tra quelli individuati per lo svolgimento di queste attività, è coinvolto, quale membro effettivo o sostituto, mediamente in tre Commissioni, che, a seconda della dimensione del Comune interessato, hanno una complessità e frequenza differenziata. Più in generale ogni Commissione si riunisce almeno due volte l'anno. Il 2020 è stato caratterizzato da una riduzione del numero dei dipendenti autorizzati alla partecipazione a Commissioni, con un riassetto anche dei soggetti coinvolti.

Nel corso del 2021 il numero di dipendenti che è stato autorizzato a partecipare alle Commissioni, è stato di 6, pari al 7,59%<sup>4</sup> del personale di Casa S.p.A..

## Contributi per la prevenzione sfratti per morosità

*indicatore*

**CONTRIBUTI EROGATI NEL 2021:  
€ 82.477,20**

Prosegue anche nel 2021 l'esperienza della misura istituita dalla Regione Toscana con Delibera di Giunta n. 1088/2011 del 5/12/2011, e rinnovata negli anni successivi, per il contenimento del fenomeno degli sfratti per morosità con un finanziamento da erogarsi ad inquilini morosi per cause indipendenti dalla propria volontà.

Dalla logica di detti finanziamenti, esauriti nel 2016, i Comuni hanno messo a disposizione altre risorse con le stesse finalità, ma con riferimento a residui derivanti da altre norme statali.

Detti finanziamenti sono finalizzati ad evitare la convalida o l'esecuzione dello sfratto.

Casa S.p.A. fa da "ente erogatore" e i Comuni individuano i soggetti beneficiari.

*note*

<sup>4</sup> indicatore calcolato su 79 dipendenti inclusi i dirigenti



Il totale della somma erogata per conto dei Comuni del LODE Fiorentino è pari a Euro 82.477,20.

L'importo ricomprende principalmente quanto previsto per l'erogazione di Contributi straordinari per i nuclei riconosciuti morosi incolpevoli ai sensi della L. 124/2013, che ha visto parte attiva Casa S.p.A. con l'erogazione, su richiesta del Comune di Firenze, per l'anno 2021 di Euro 46.747,04.

Tali risorse sommate ad una quota residua relativa alla Delibera G.R.T. n. 664 del 12.07.2016, pari ad Euro 35.730,16, ha fatto erogare per le finalità previste un totale pari ad Euro 82.477,20.

## Attività Ufficio Controlli

*indicatore*

NUMERO POSIZIONI  
CONTROLLATE:  
954

NUMERO POSIZIONI  
SEGNALATE AI FINI  
DELLA DECADENZA:  
673

L'Ufficio Controlli e Gestioni extra erp effettua verifiche riguardanti il mantenimento dei requisiti che danno il diritto ad abitare in un alloggio di edilizia residenziale pubblica, secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale 2 del 2019.

Vengono pertanto verificati il superamento dei limiti di cui all'art 38 comma 3 della citata legge con particolare riferimento ai valori economico patrimoniali.

La base del controllo si incentra sull'analisi dei dati presenti nelle dichiarazioni ISEE.

## VALORE ECONOMICO PATRIMONIALE

Successivamente al controllo dei valori economici patrimoniali, le posizioni segnalate al Comune, ai fini della decadenza, sono state 267.

VALORI ECONOMICO PATRIMONIALI ISEE 2020	SUPERAMENTO DEL LIMITE PREVISTO DALL'ART. 38 COMMA 3 - LRT 2/2019	POSIZIONI CONTROLLATE
Nuclei familiari con patrimonio immobiliare, superiore a € 31.250,00	lettera m)	548
Nuclei familiari con valore della situazione economica equivalente (ISEE ) superiore a € 36.151,98	lettera n)	
Nuclei familiari con patrimonio mobiliare, riparametrato in base alla scala di equivalenza, superiore a € 75.000,00	lettera o)	
Nuclei familiari con patrimonio mobiliare, riparametrare in base alla scala di equivalenza, superiore a € 100.000,00	lettera p)	

## B MANCATA PRESENTAZIONE ISEE

L' accertamento individua anche quei nuclei familiari che non hanno provveduto a presentare la Dichiarazione Sostitutiva Unica – ISEE 2020 necessaria per il controllo dei requisiti per la permanenza.

Infatti la LRT 2/2019 all'art. 38 comma 3 lettera i) recita: *“si sia reso inadempiente senza giustificati motivi rispetto alla richiesta di informazioni e documentazione per l'accertamento della situazione economica e reddituale del nucleo familiare e degli altri requisiti per la permanenza”*.

Successivamente all'accertamento della presentazione dell' ISEE, le posizioni irregolari sono risultate 267.

## C TITOLARITA' AUTOVEICOLI

A questi si sono aggiunti anche i controlli riguardanti i nuclei familiari proprietari di autoveicoli con potenza superiore a 80 KW – Tabella A punto 2 lettera e3) *“Non di titolarità di un*

autoveicolo immatricolato negli ultimi 5 anni avente potenza superiore a 80 KW (110 CV)".

Dalla verifica dei dati acquisiti dall'archivio informatico della Regione Toscana gestione tassa automobilistica – bollo auto- nonché da accertamenti di autoveicoli presenti negli spazi condominiali di alloggi erp, sono emerse 65 posizioni.

### NUCLEI FAMILIARI SEGNALATI AL COMUNE

VALORI ECONOMICI  
PATRIMONIALI

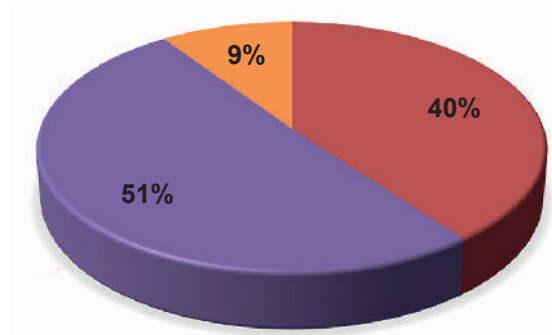
267

MANCATA PRESEN-  
TAZIONE ISEE

341

TITOLARITÀ  
AUTOVEICOLI

65



## Gestione sociale

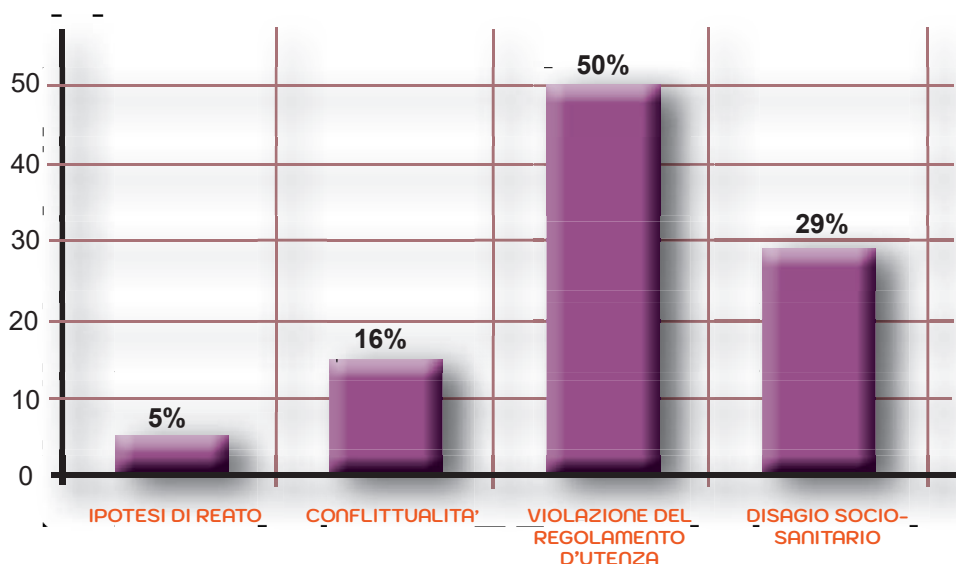
Nel corso del 2021 l'Ufficio Gestione Sociale, nell'ambito del territorio del Lode Fiorentino, ha condotto le proprie attività in linea con gli obiettivi previsti in tema di presa in carico delle situazioni di criticità sociale e di disagio socio/sanitario, di rispetto delle disposizioni previste dal Regolamento di Utenza, di gestione e prevenzione della conflittualità tra nuclei assegnatari, di promozione di iniziative in tema di educazione all'abitare.

Anche quest'anno, l'Ufficio ha raggiunto l'obiettivo del rinnovo di tutti i Protocolli di Intesa sottoscritti dai Comuni appartenenti al Lode Fiorentino e le Società della Salute presenti sul territorio la cui data di scadenza rientrava nell'anno di riferimento, confermando ancora una volta il valore innovativo della rete quale strumento di collaborazione tra Casa S.p.A. e gli Stakeholders del territorio.

A questo proposito, il personale dell'Ufficio Gestione Sociale ha proseguito l'attività di incontro nel corso dell'anno, compatibilmente con le misure restrittive vigenti per la pandemia da Covid-19, condividendo informazioni e concertando percorsi risolutivi relativamente alle situazioni di criticità e/o di disagio socio/sanitario individuati nell'ambito dell'attività di mappatura dei fabbricati del territorio comunale di riferimento.

L'ammontare complessivo delle situazioni prese in carico nel corso del 2021 è pari a 812, in riferimento all'intero territorio del Lode Fiorentino.

## DISTRIBUZIONE DELLE PROBLEMATICHE SECONDO LA TIPOLOGIA



La diffusione dei comportamenti inadempienti ha subito un ulteriore incremento rispetto agli anni precedenti, raggiungendo la quota del 50% della totalità delle problematiche riferite all'anno 2021.

Di significativa rilevanza e diffusione sono state anche le situazioni che si sono definite per la presenza significativa di elementi di disagio socio/sanitario. All'interno di questa quota sono rientrate sia situazioni per le quali era già presente una "presa in carico" da parte della Usl e/o del Servizio Sociale del Comune, sia situazioni per le quali questa è risultata assente e che pertanto ha reso necessario l'impiego di strumenti e lo svolgimento di attività talvolta complesse per la compresenza di criticità spesso molto eterogenee fra loro.

Anche per l'anno 2021, possiamo confermare l'importante e frequente rapporto di correlazione riscontrato, tra l'accertata presenza di disagio socio/sanitario all'interno del nucleo familiare e lo sviluppo di situazioni di inadempienza contrattuale nei confronti del Regolamento di Utenza o altre norme di legge, in alcuni casi anche con conseguenti ricadute in termini di pacifica convivenza tra i nuclei assegnatari.

Una nota particolare è quella relativa al tema della conflittualità all'interno dei fabbricati che ha subito un lieve incremento rispetto agli anni precedenti.

Nella lettura e interpretazione di questo dato appare importante considerare le ancora diffuse conseguenze in termini sociali, della pandemia da Covid-19.

La tabella sottostante riporta le distribuzioni delle problematiche prese in carico e gestite dall'Ufficio Gestione Sociale in riferimento agli ultimi tre anni, delineando tendenze che tuttavia devono essere interpretate tenendo in considerazione che le caratteristiche e la determinazione del campione di riferimento non sono statisticamente confrontabili. In particolare, l'operatività dell'Ufficio ha subito modifiche nel corso dei tre anni, sia in termini di strutturazione delle attività di gestione e analisi della presa in carico, sia in termini di strumenti utilizzati nella rendicontazione di queste.

Nel corso dell'anno 2021, sono state effettuate alcune modifiche al software Utopia che hanno permesso una maggiore razionalizzazione delle informazioni archiviate e che ha comportato l'eliminazione della categoria "altro", presente nelle distribuzioni degli anni precedenti, confluita nelle categorie più idonee.

### DISTRIBUZIONE DELLE PROBLEMATICHE SECONDO LA TIPOLOGIA E L'ANNO DI RIFERIMENTO

DISTRIBUZIONE PROBLEMATICHE GESTITE	2019	2020	2021
VIOLAZIONE DEL REGOLAMENTO	23%	40%	50%
DISAGIO SOCIO/SANITARIO	59%	41%	29%
CONFLITTUALITÀ	8%	11%	16%
IPOTESI DI REATO	6%	5%	5%
ALTRO	4%	3%	---

Tra gli strumenti operativi che l'Ufficio ha impiegato trasversalmente nello svolgimento dell'operatività, il sopralluogo si è confermato nella sua inequivocabile efficacia, soprattutto in termini di mappatura del fabbricato. Complessivamente, il personale dell'Ufficio ha svolto 96 sopralluoghi nei vari territori comunali.

Sempre accolte molto positivamente, queste occasioni hanno permesso la costruzione e il consolidamento di quel rapporto fiduciario che incide positivamente anche sulle dinamiche connesse alla morosità e all'inadempienza contrattuale in generale.

L'Ufficio Gestione Sociale ha inoltre organizzato ed effettuato oltre 95 incontri e assemblee, per la quasi totalità presso i fabbricati, e con il coinvolgimento di circa 30 Responsabili e membri dei comitati di Autogestioni.

La realizzazione di queste iniziative, che si sono confermate come validi strumenti di promozione del rispetto del Regolamento di Utenza quale presupposto per una pacifica convivenza all'interno del fabbricato, hanno mostrato importanti ricadute in termini di contenimento di quei processi di degrado progressivo delle strutture abitative legati ad una impropria fruizione del bene comune nonché un valore aggiunto all'interno di quei processi di coesione sociale la cui promozione e valorizzazione rappresentano sempre più un obiettivo comune per tutte le Istituzioni.

## Educazione alla Cittadinanza e all'Abitare

Il progetto **“Educazione alla Cittadinanza e all'Abitare”** nasce con l'obiettivo di sviluppare percorsi, attività e programmi progettualmente inseriti nella cornice delle strategie della resilienza per affrontare i cambiamenti e le sfide sociali ed economiche delle città. L'origine del progetto scaturisce da una collaborazione tra Federcasa, Casa S.p.A., Itea Trento S.p.A., MM Milanesi S.p.A., per le case popolari e l'edilizia sociale allo scopo di elaborare, insieme agli inquilini e ai gestori di e.r.p., un sistema di linee guida e buone pratiche per uno stile di vita resiliente rispetto agli alloggi, ai servizi e al quartiere. Raccomandazioni e strumenti sono stati raccolti e sono confluiti in un manuale denominato **“Manuale per l'Abitare consapevole di case, edifici e città”**.





Casa S.p.A., nel perseguire l'obiettivo di strutturare un prototipo partendo dall'implementazione del Manuale e degli strumenti progettati all'interno, nel 2021 ha avviato un percorso coinvolgendo alcuni Uffici della Società che si è concretizzato in attività di affiancamento, formazione e co-design. Il contesto individuato idoneo ad accogliere questa progettualità e sperimentazione è stato il fabbricato di e.r.p. di Viale Giannotti 75-79/Via Traversari 79/A a Firenze.

La sfida è stata quella di abilitare il personale di Casa S.p.A. ad utilizzare il Manuale e gli strumenti in esso contenuti per promuovere lo sviluppo di comunità di inquilini nei confronti del tema dell'abitare consapevole; perseguendo l'obiettivo di sensibilizzare i beneficiari a divenire anche attori protagonisti di un processo di cambiamento e trasformazione delle comunità in cui vivono.

Gli obiettivi della formazione e dell'implementazione sono stati quelli di comprendere l'inevitabilità e la necessità del cambiamento, la capacità di gestire le resistenze alla trasformazione anche attraverso il coinvolgimento di altre persone, la capacità di motivare e ingaggiare le persone nel processo di mutamento e, infine, la capacità di imparare dagli propri ed altrui errori.

Il progetto pilota è partito da un piccolo gruppo formato da 10 inquilini del fabbricato e.r.p. di Viale Giannotti/Via Traversari e da 8 dipendenti di Casa S.p.A., individuati nel Servizio Gestionale dell'Azienda.

Le macro fasi del percorso sono state le seguenti:

- 1** Presentazione dei risultati del progetto agli addetti di Casa S.p.A.;
- 2** Co-progettazione del progetto pilota: quali strumenti e in quale ordine;
- 3** Condivisione dello strumento per misurare l'impatto in ogni fase del percorso;
- 4** Co-progettazione con gli addetti di Casa S.p.A.;
- 5** Presentazione dei risultati agli inquilini di Viale Giannotti/Via Traversari.

La formazione si è svolta presso il fabbricato di Viale Giannotti con cadenza settimanale nel periodo settembre-ottobre 2021.

Le immagini riportano una breve rappresentazione della formazione rivolta ai dipendenti di Casa S.p.A. e del primo prototipo di presentazione realizzato con gli inquilini degli alloggi e.r.p. del fabbricato scelto.

# Formazione

operatori Casa spa



## Sessioni di allineamento e valutazione

(da remoto con i dipendenti di Casa Spa)

Presentazione delle fasi precedenti e dei risultati, del manuale, degli strumenti progettati e dell'esercizio di empatia



## Sessioni di test e co-design

(da remoto con i dipendenti di Casa Spa)

Co-progettazione del corso di formazione, della roadmap e dello strumento di misurazione dell'impatto



## 4 sessioni di co-design dei workshop

(da remoto con i dipendenti di Casa Spa)

Co-progettazione dei workshop, delle attività e delle agende delle 4 sessioni di workshop con gli inquilini



## 2 sessioni di retrospettiva

(da remoto con i dipendenti di Casa Spa)

Sessioni di feedback sui progressi della formazione e della prototipazione e sulle dinamiche di gruppo

# Primo prototipo

Firenze, Viale Giannotti 75 - 79



## Workshop di attivazione

2 ore e mezza in presenza con gli operatori di Casa Spa e gli Inquilini.

### Obiettivi:

- coinvolgere e conoscere i partecipanti
- innescare una collaborazione positiva e costruttiva
- disinnescare atteggiamenti distruttivi
- allineare i partecipanti alle fasi precedenti e ai risultati
- attivare 3 gruppi di lavoro



## Workshops: cura e manutenzione del bene comune

2 ore e mezza in presenza con gli operatori di Casa Spa e gli inquilini.

### Obiettivi:

- condividere i contenuti del capitolo
- testare e sperimentare lo strumento per la gestione del bene comune
- riconoscersi tra gli archetipi di inquilino
- allenare l'empatia e mettersi nei panni degli altri inquilini



## Workshop: senso di appartenenza e comunità

2 ore e mezza in presenza con gli operatori di Casa Spa e gli Inquilini.

### Obiettivi:

- coinvolgere i partecipanti
- innescare una collaborazione positiva e costruttiva
- disinnescare atteggiamenti distruttivi
- costruire un patto di convivenza e un manifesto di valori
- condividere lo scenario futuro immaginato



## Workshop: diversità come opportunità e risorsa

2 ore e mezza in presenza con gli operatori di Casa Spa e gli Inquilini.

### Obiettivi:

- coinvolgere e responsabilizzare i partecipanti
- innescare una collaborazione positiva e costruttiva
- disinnescare atteggiamenti distruttivi
- condividere i contenuti del capitolo
- testare e sperimentare gli strumenti
- "Banche delle risorse, competenze e favori" e "Attività e rituali".



# AGENZIA SOCIALE PER LA CASA

In data 3 maggio 2021 è stato siglato il disciplinare operativo che ha attivato il rapporto tra Casa S.p.A. e il Comune di Firenze per la gestione dell'Agenzia Sociale per la Casa con l'obiettivo di creare una sinergia tra l'intervento pubblico e l'iniziativa privata nell'ambito del social housing.



L'ufficio è stato attivato in data 15 giugno 2021 ed il progetto è ufficialmente partito in data 22 settembre 2021 con la pubblicazione del bando da parte del Comune di Firenze rivolto a potenziali beneficiari di appartamenti a canone calmierato.

Il progetto prevedeva un termine di scadenza inizialmente fissato al 31/12/2022 e poi esteso al giugno 2023.

Al 31/12/2021 il numero degli idonei al Bando Agenzia Sociale per la casa è risultato pari a 96, ma nessuna delle richieste pervenute ha ottenuto riscontro positivo.

Il social housing, che integra le misure abitative con quelle prettamente sociali, è stato introdotto nel 2008 e sebbene in Italia gli alloggi in affitto sociale riguardino una percentuale ancora bassa, vi sono esempi virtuosi in alcune regioni come la Lombardia.

L'esperienza in Italia dimostra che nessun soggetto pubblico o privato che sia, è in grado da solo di garantire l'organicità dell'intervento per:

-  Valorizzare un patrimonio edilizio spesso inutilizzato da convertire e/o ristrutturare;
-  Produrre un'offerta abitativa in affitto differenziata, in grado di fornire risposte idonee a chi pur non essendo considerato povero, non è in grado accedere agli affitti del libero mercato.

L'Agenzia Sociale per la Casa attivata per il Comune di Firenze, attraverso l'esercizio di un'attività professionale, ha il compito di reperire alloggi sul mercato libero tramite incentivi e garanzie offerti ai proprietari che vanno dagli sgravi fiscali alla costituzione di un fondo ed immetterli sul mercato, proponendo un canone calmierato ad una lista di beneficiari scelti attraverso un bando del Comune.

In particolare, per quanto riguarda gli incentivi fiscali, è prevista la riduzione dell'Imu, dell'aliquota applicata in caso si opti per la cedolare secca o della base imponibile in caso di applicazione del regime ordinario. Per quanto attiene agli incentivi economici è previsto un contributo una tantum originariamente stabilito in € 3.000, ma con possibilità di essere

umentato, da corrispondere al proprietario dietro presentazione delle fatture quietanzate in caso siano effettuati presso l'appartamento interventi di messa a norma degli impianti, certificazioni e opere di piccola manutenzione.

In aggiunta è prevista la costituzione di un Fondo di Garanzia con lo scopo di tutelare il proprietario in caso di mancata corresponsione del canone di affitto per un periodo massimo di dodici mesi.

L'Agenzia Sociale per la Casa lavora in stretta sinergia con la Direzione dei servizi sociali del Comune di Firenze, che svolge il ruolo di garante del progetto e avrà quindi il compito di:

- ☞ predisporre l'incontro tra la domanda e l'offerta secondo i requisiti di ciascuna parte;
- ☞ tutelare la proprietà rispetto ai pagamenti;
- ☞ tutelare l'inquilino rispetto ai canoni applicati;
- ☞ offrire strumenti economici e incentivi finalizzati al mantenimento dell'abitazione in locazione.

I criteri per la definizione dei livelli di canoni di affitto convenzionato sono definiti per l'Area Metropolitana in base all'accordo territoriale stipulato in data 25.06.2020 con le organizzazioni maggiormente rappresentative di proprietari e inquilini e applicabile al Comune di Firenze e limitrofi, dove sono indicati i valori massimi dei canoni di affitto.

In questi primi mesi di attività si è rilevato lo scarso numero di proprietari che si sono interessati al progetto anche solo per acquisire informazioni e pertanto la difficoltà ad acquisire immobili.

Per alimentare l'offerta l'ufficio ha preso diversi contatti con istituti bancari ed assicurativi, enti istituzionali ed associazioni del terzo settore, con l'intento di attingere dai cospicui patrimoni di cui dispongono, ma ad oggi anche in tal caso non vi è stato alcun seguito.

Nell'operatività è stata riscontrata una scarsa conoscenza del progetto che potrebbe essere migliorata con un'opera di divulgazione anche tramite l'utilizzo dei Social facendo leva sull'aggettivo "sociale" attribuito all'Agenzia che spesso è percepito come "assistenziale", mentre in questo ambito i destinatari del servizio sono soggetti garantiti e solvibili.

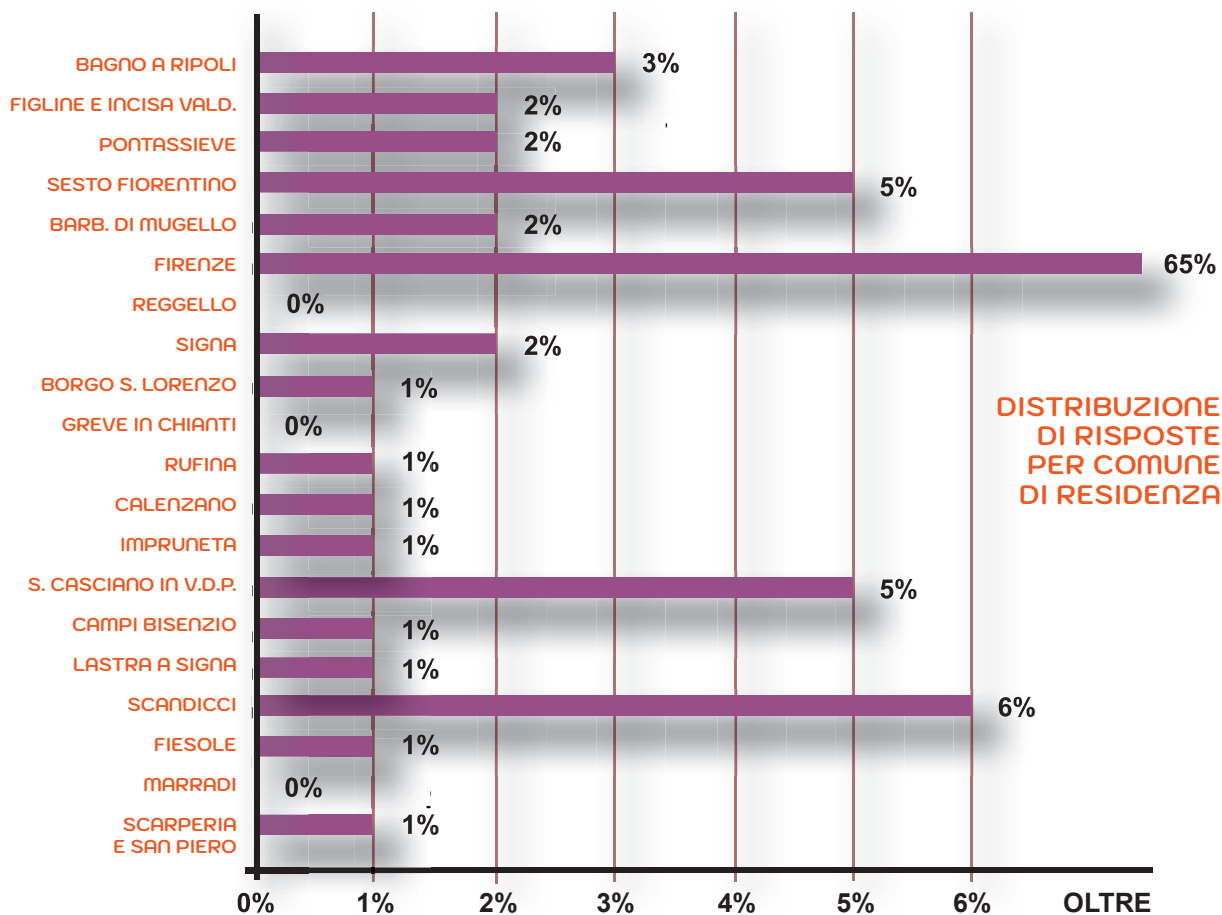
Nel lungo termine l'Agenzia potrebbe consolidare un'attività sull'organizzazione della domanda che può rappresentare per il Comune un modo diverso di affrontare la questione abitativa: a partire dal bisogno del singolo per impostare un percorso per l'inquilino che possa comprendere il passaggio dall'edilizia Residenziale pubblica all'Edilizia Residenziale Convenzionata.



## IL SERVIZIO PRESTATO AGLI ASSEGNATARI

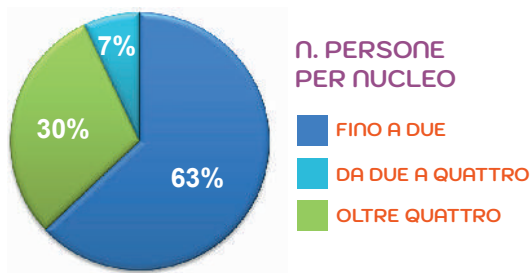
Il servizio prestato da Casa S.p.A. agli assegnatari, che costituiscono, con i Comuni, il principale interlocutore della Società non può che essere estremamente professionalizzato e teso ad un continuo miglioramento.

Per verificare il livello del servizio, in occasione della raccolta redditi dell'anno 2020 che si è svolta nel corso del 2021, come per le precedenti, è stata lanciata tra settembre e dicembre

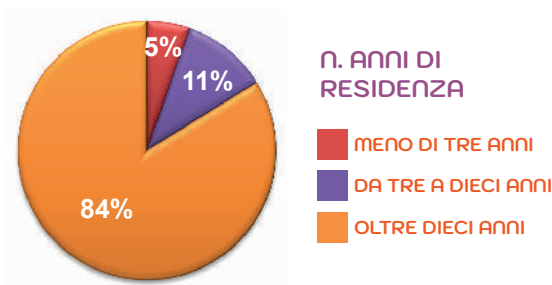


un'indagine on-line a campione<sup>5</sup> relativa al livello di soddisfazione degli utenti nei confronti dei servizi offerti dalla Società, i cui esiti hanno evidenziato una sostanziale soddisfazione degli utenti per i servizi prestati dalla Società.

### DISTRIBUZIONE PERCENTUALE PER NUCLEI COINVOLTI NEL SONDAGGIO



### DISTRIBUZIONE PERCENTUALE PER ANNI DI RESIDENZA DEI NUCLEI



### RIEPILOGO RISULTATI MEDI PER CATEGORIA

CATEGORIA	livello medio
<b>TRASPARENZA E LEGALITA'</b>	
Si ritiene soddisfatto dei servizi di Casa S.p.A. in termini di trasparenza e legalità?	1,95
Trasparenza dei servizi	1,94
Chiarezza e completezza delle informazioni rese disponibili	1,99
Correttezza e legalità nello svolgimento del servizio	1,93
<b>QUALITA' DI VITA – ALLOGGIO E FABBRICATO</b>	
Si ritiene soddisfatto della qualità di vita all'interno del fabbricato?	2,12
Condizioni e adeguatezza dell'alloggio	2,09
Qualità dei rapporti e delle relazioni con i vicini	2,13
Vivibilità all'interno del fabbricato	2,14
<b>SERVIZI AMMINISTRATIVI</b>	
Si ritiene soddisfatto dei servizi amministrativi di contatto con gli utenti offerti da Casa S.p.A.?	1,85
Disponibilità e cortesia del personale	1,81
Competenza e professionalità del personale	1,84
Chiarezza e completezza delle informazioni ottenute	1,89
<b>SERVIZI MANUTENTIVI</b>	
Si ritiene soddisfatto dei servizi di manutenzione offerti da Casa SpA?	2,35
Disponibilità e cortesia del personale	2,11
Tempestività degli interventi richiesti	2,46
Efficacia e qualità degli interventi	2,46

livello di soddisfazione: molto=1 - abbastanza=2 - poco=3 - per niente=4

### note

<sup>5</sup> Indagine rivolta ad un campione con compilazione a tempo di 600 utenti collegati per la procedura di raccolta redditi: 557 compilatori di cui 64 che hanno partecipato al sondaggio, ma non lo hanno completato le risposte.

## Canoni e redditi - raffronto tra gennaio 2019 e gennaio 2022



Il raffronto tra i dati relativi al canone medio rilevati il mese di gennaio, rispecchiano tendenzialmente il fisiologico andamento ciclico (su base biennale) del canone e.r.p. toscano che ha il suo picco massimo nel mese di gennaio degli anni pari (quando il complesso dei canoni viene ricalcolato sulla base dell'accertamento d'ufficio dei redditi, che viene effettuato con cadenza biennale) e successivamente, per effetto delle richieste di rideterminazione presentate dagli assegnatari a seguito di riduzioni reddituali, cala progressivamente sino ad arrivare al minimo (punto di flesso del ciclo) nel mese di dicembre dell'anno dispari.

## Caratteristiche degli utenti<sup>7</sup>

DICEMBRE (RILEVAZIONE GENNAIO)

REDDITI (ESCLUSO OSPITI)	2019	2020	2021
REDDITO MEDIO PER INQUILINO OCCUPATO	€ 12.483,12	€ 12.311,04	€ 12.160,10
REDDITO MEDIO PER INQUILINO	€ 8.078,28	€ 7.827,31	€ 7.749,12
n. INQUILINI CON REDDITO	18.622	18.241	17.877
n. INQUILINI SENZA REDDITO	10.154	10.449	10.176

### note

<sup>6</sup> Canone medio incluso canone sanzionatorio.

<sup>7</sup> I dati riportati in questa sezione si riferiscono tutti al mese di dicembre dell'anno di riferimento, ma sono tutti rilevati nel gennaio dell'anno successivo a quello indicato. Tale criterio omogeneizzante adottato da questa edizione può comportare lievi scostamenti dagli stessi dati riportati nelle edizioni precedenti. Le tabelle escludono le caratteristiche degli utenti che devono perfezionare la dichiarazione periodica prevista a cadenza biennale.

RIPARTIZIONE NUCLEI PER FASCE DI CANONE	NUMERO NUCLEI			PERCENTUALE DEL MONTE CANONI PRODOTTA		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
CANONE CONVENZIONALE 7%	3.149	3.225	3.234	8,60%	9,28%	8,71%
CANONE CONVENZIONALE 12%	5.613	5.723	5.504	37,61%	40,37%	36,04%
CANONE CONVENZIONALE 14%	2.372	2.292	2.001	33,62%	34,25%	28,06%
CANONE CONVENZIONALE 16%	521	425	353	14,42%	12,30%	9,60%
CANONE SANZIONATORIO (DOPPIO DEL CANONE OGGETTIVO)	163	41	420	2,40%	1,27%	14,42%
INDENNITÀ/CANONE OGGETTIVO	187	152	190	3,34%	2,54%	3,17%

DICEMBRE (RILEVAZIONE GENNAIO)

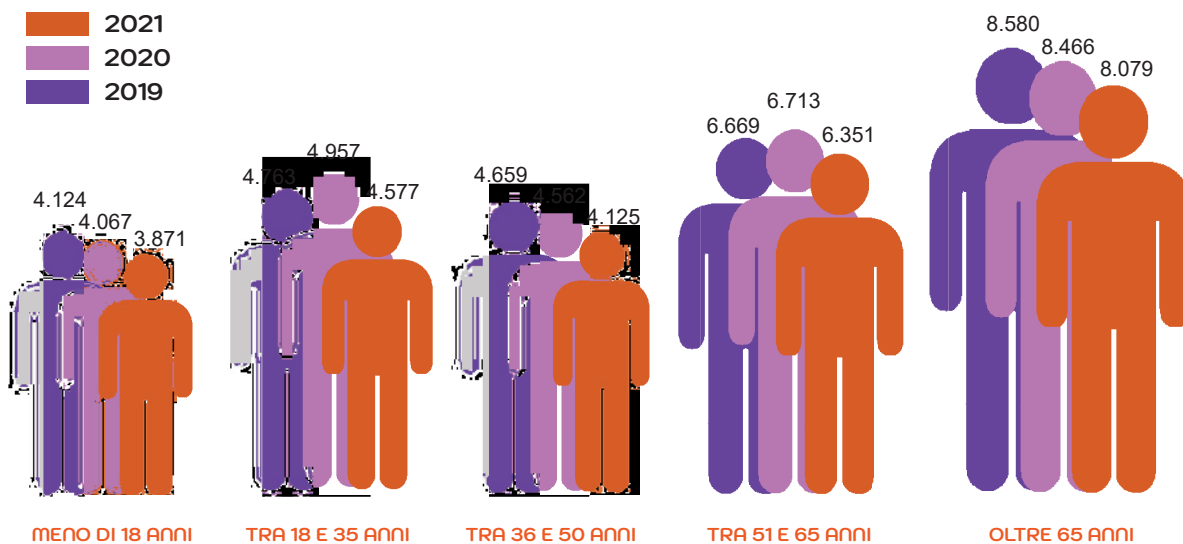
COMPOSIZIONE  
POPOLAZIONE E.R.P.  
(DATO COMPRENSIVO  
DEGLI OSPITI)

2019 2020 2021

TOTALE PERSONE RESIDENTI FEMMINE	15.717	15.673	14.772
TOTALE PERSONE RESIDENTI MASCHI	12.972	13.092	12.231
TOTALE RESIDENTI	28.689	28.765	27.003
DI CUI CITTADINI ITALIANI	23.184 (80,81%)	22.942 (79,76%)	21.544 (79,78%)
DI CUI CITTADINI U.E.	830 (2,89%)	864 (3,00%)	839 (3,11%)
DI CUI CITTADINI EXTRA U.E.	4.675 (16,30%)	4.959 (17,24%)	4.620 (17,11%)
ETÀ MEDIA (ANNI)	49	49	49
N.COMPONENTI MEDIO PER NUCLEO FAMILIARE	2,47	2,47	2,44



**RIPARTIZIONE PER FASCE D'ETÀ (DATO COMPRENSIVO DEGLI OSPITI)  
DICEMBRE (RILEVAZIONE GENNAIO)**



**COMPOSIZIONE NUMERICA DEI NUCLEI FAMILIARI  
DICEMBRE (RILEVAZIONE GENNAIO)**



La diffusione della Carta dei Servizi, oltre alla consegna a ciascun assegnatario in occasione della consegna delle chiavi dell'alloggio, è stata assicurata mediante l'inserimento nel Sito Internet e l'invio di copia alle OO. SS. dell'utenza.

Il prospetto indica, in percentuale, i valori di conformità ai tempi richiesti dalla Carta dei Servizi.

ATTIVITA'	TEMPISTICA	RISULTATO 2018	RISULTATO 2019	RISULTATO 2020
<b>Consegna chiavi</b>	Entro 2 giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune	99,02%	100,00%	<b>99,54%</b>
<b>Stipula contratto di locazione</b>	Entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune, completa di tutti i dati necessari	100,00%	100,00%	<b>100,00%</b>
<b>Effettuazione riduzione canone</b>	Secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	100,00%	100,00%	<b>99,71%</b>
<b>Emissione bolletta mensile</b>	Entro la prima decade di ogni mese	100,00%	100,00%	<b>100,00%</b>
<b>Effettuazione voltura del contratto</b>	Dal secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	96,12%	100,00%	<b>100,00%</b>
<b>Incremento del nucleo</b>	Entro primo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	98,26%	99,42%	<b>100,00%</b>
<b>Autorizzazione all'ospitalità</b>	Entro primo mese utile successivo alla presentazione completa della richiesta	100,00%	97,06%	<b>98,28%</b>
<b>Risposta alla richiesta autorizzazione esecuzione lavori</b>	Entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta completa	89,00%	96,40%	<b>93,84%</b>
<b>Verifica necessità o urgenza interventi di manutenzione</b>	Entro 2 giorni dalla ricezione della segnalazione	99,06%	100,00%	<b>93,36%</b>
<b>Addebito servizi a rimborso</b>	Prima bolletta utile successiva alla registrazione della fattura	100,00%	100,00%	<b>100,00%</b>
<b>Codici accesso area intranet comunicati</b>	Prima bolletta utile successiva alla richiesta	100,00%	100,00%	<b>100,00%</b>

Dall'analisi dei risultati si può rilevare che i valori, tutti di livello elevato, registrano alcuni scostamenti (in positivo e in negativo) rispetto al precedente esercizio che non incidono significativamente sul complesso della performance.



*La Carta dei Servizi è stata aggiornata nel 2017.*

*L'edizione 2017, rielaborata in conformità agli aggiornamenti normativi di settore (LRT 41/2015 - che modifica sensibilmente la disciplina e.r.p - e LRT 5/2014 - in materia di vendita di alloggi), contiene frequenti rinvii al sito internet, per approfondimenti e dati suscettibili di frequente modifica, pur assicurando una sostanziale completezza delle informazioni contenute nel documento cartaceo.*

*E' in corso la revisione in chiave con la nuova normativa introdotta dalla LRT 2/2019 che sarà da affiancare al contratto di servizio scaduto nel 2016 ancora da rinnovare.*

Con la fine dell'anno 2020 la Conferenza LODE ha approvato il nuovo Regolamento di Utenza, aggiornato alla nuova normativa e.r.p..

## L'interlocuzione con le Autogestioni

La Società considera particolarmente rilevante il proprio ruolo nella promozione, nella partecipazione e nel supporto alle Autogestioni, particolare forma di amministrazione di un fabbricato affidata agli assegnatari stessi. Casa S.p.A. partecipa – ed ospita nella propria sede – alla “Commissione per le Autogestioni”, che ha il compito di seguire la costituzione delle Autogestioni, verificarne il funzionamento ed eventuali reclami e che si riunisce mediamente 1 volta al mese.

Nel corso delle riunioni si esaminano i problemi emersi nelle Autogestioni e si danno pareri obbligatori in materia di entità delle quote di finanziamento, sugli eventuali commissariamenti, per l'eventuale subentro nel pagamento delle quote degli inquilini.

Nel corso del 2021 la Commissione per le Autogestioni è tornata a riunirsi regolarmente sia con sedute svolte da remoto che in presenza.

Casa S.p.A. in qualità di soggetto gestore favorisce e promuove l'autogestione come forma di gestione dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione ordinaria dei fabbricati di edilizia residenziale pubblica.

Come richiamato anche dalla nuova legge regionale (L.R.T. n. 2/2019): l'autogestione e i suoi organi di rappresentanza si configurano anche come organismi di riferimento di base, ai fini dell'attuazione delle politiche di coesione sociale, contrasto al degrado e rispetto del bene pubblico.

Nel 2021 si sono contati, su un totale di 1.077 immobili gestiti per conto dei Comuni, 301



immobili in Autogestione, con un'incidenza percentuale del 27,95% <sup>8</sup>.

La percentuale di incidenza, in considerazione degli immobili gestiti, è rimasta sostanzialmente invariata rispetto ai precedenti esercizi.

Obiettivo per il futuro esercizio è di operare per mantenere tale risultato, tenuto conto della costanza del numero dei fabbricati gestiti.

$$\text{INCIDENZA AUTOGESTIONI} = \frac{\text{Numero immobili in Autogestione}}{\text{Totale immobili}} = \frac{301}{1.077} = 27,95\%$$

### IMMOBILI IN AUTOGESTIONE

	2019	2020	2021
INCIDENZA PERCENTUALE	28,47%	27,87%	27,95%
IMMOBILI GESTITI	1.082	1.080	1.077



*Panchine viola come simbolo di gentilezza: iniziativa promossa dal Quartiere 4, con la collaborazione dell'Amministrazione comunale di Firenze, del progetto nazionale Costruiamo Gentilezza, di Cure2Children, del Museo Fiorentina, di Casa Spa e della Coop. Cepiss.*

*note*

<sup>8</sup> I dati sul numero di immobili sono estratti al 10.01.2022



# CARATTERISTICHE E CRESCITA PROFESSIONALE DEL PERSONALE

*La missione spiccatamente sociale di Casa S.p.A. non può prescindere da un personale consapevole, motivato e professionale; per questo la Società si impegna a creare e mantenere, anche tramite iniziative tese a misurare la soddisfazione dei dipendenti, un ambiente di lavoro soddisfacente.*

## Riassetto organizzativo della Società

Va premesso che Casa S.p.A. sta affrontando una fase piuttosto peculiare: il pensionamento, nel giro degli ultimi quattro anni, di un gran numero di dipendenti, oltre il 22% dell'organico medio.

Il motivo di ciò sta nel fatto che attorno alla metà degli anni '70 del secolo scorso, dopo la Riforma della Casa l'allora IACP raddoppiò il proprio organico, per far fronte ai nuovi compiti di cui alla L. 865/1971, che faceva appunto degli IACP gli unici soggetti di ERP.

I giovani dipendenti di allora sono appunto i pensionandi di oggi.

La potenziale problematica è stata tempestivamente affrontata sin dal 2016, con l'obiettivo di valorizzare gli strumenti esistenti e le esperienze fatte negli ultimi anni.

Il riassetto aziendale è stato realizzato nel pieno rispetto delle normative vigenti (D.Lgs. n. 175/2016 e deliberazione di indirizzo del Comitato di Coordinamento e Controllo) delle procedure e della regolamentazione di Casa S.p.A..

L'assetto organizzativo è stato caratterizzato dalla mancanza di una figura dirigenziale del Servizio Gestionale, venuta a mancare nel 2020 e ancora non sostituita. In fase transitoria si è preso carico della dirigenza ad interim il Presidente di Casa S.p.A..

Nella seconda parte dell'anno è stata effettuata l'indagine sul clima interno da rinnovare anche nel 2022 in quanto ancora in attuazione il riassetto organizzativo aziendale anche al di là del turnover.

L'evoluzione della struttura organizzativa, il riassetto dei ruoli e delle figure professionali aziendali che ha caratterizzato gli ultimi anni di attività della Società, ha avuto riflessi sui risultati dell'indagine sul clima aziendale interno.

La comunicazione interna e la definizione dei ruoli costituiscono le aree per un'opportunità di miglioramento. L'azienda sta lavorando ad un aggiornamento della valutazione dello stress correlato al quale seguirà un nuovo sondaggio interno per monitorare l'evoluzione e le azioni da intraprendere.

La situazione emergenziale ha visto l'applicazione delle misure di contenimento epidemiologico, nelle sue varie forme previste dalle disposizioni generali intercorse.

Tra le disposizioni, con il DPCM 21 marzo 2020, quanto previsto in relazione all'obbligo di chiusura di numerose attività produttive per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19, l'operativa aziendale di Casa S.p.A., dal 23 marzo si è svolta interamente da remoto.

L'attività della sede è ripresa con la riapertura in data 11 maggio 2020, limitatamente all'attività lavorativa dell'Ufficio rapporti istituzionali e Segreteria generale e l'Ufficio sistemi informativi, per poi riattivarsi in sede anche per tutti gli altri uffici il 13 maggio, previa sanificazione di tutti i locali della Sede e dei climatizzatori.

La riapertura degli sportelli per i servizi verso gli inquilini e ricevimento degli altri visitatori (dipendenti dei Comuni, assessori e sindaci, fornitori, consulenti e imprese), la data di apertura è stata il 18 maggio 2020.

La struttura organizzativa ha quindi svolto le attività con le modalità di lavoro agile per tutto il periodo di chiusura, garantendo la continuità del Servizio. Il 2021 è stato caratterizzato da un contenimento del lavoro in smart working, con la modalità della rotazione all'interno degli uffici.

## Caratteristiche del Personale

Il numero di dipendenti di Casa S.p.A. con riferimento al 31 dicembre è pari a 76 unità nel 2020 e 79 nel 2021.

La variazione dell'organico è correlato all'assunzione di 7 persone, oltre ad una risorsa che a seguito di selezione pubblica è passata da contratto a tempo determinato a tempo indeterminato, contro 4 cessazioni intervenute nell'anno di cui tre per pensionamento e una per dimissioni volontarie.

La suddivisione in Dirigenti, Quadri e Impiegati è riportato nella tabella che segue.

Nel 2021 il 94,94% dei dipendenti risulta avere la qualifica di "Impiegato" a fronte del 5,06% di "Quadro" e "Dirigente".

RIPARTIZIONE  
DEL PERSONALE

2020

2021

QUALIFICHE	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	MASCHI	FEMMINE	TOTALE
DIRIGENTI	2	0	2	2	0	2
QUADRI	1	1	2	1	1	2
IMPIEGATI	29	43	72	29	46	75
TOTALE	32	44	76	32	47	79

RIPARTIZIONE  
PER ANZIANITA'  
DI SERVIZIO

2020

2021

N. ADDETTI	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	MASCHI	FEMMINE	TOTALE
OLTRE 20 ANNI	4	11	15	6	11	17
DA 15 A 20 ANNI	10	6	16	8	9	17
DA 10 A 15 ANNI	7	7	14	6	3	9
DA 5 A 10 ANNI	4	2	6	3	2	5
MENO DI 5 ANNI	7	18	25	9	22	31
TOTALE	32	44	76	32	47	79

(RILEVAZIONE AL 31 GENNAIO)

RIPARTIZIONE  
PER ETÀ'

# 2020

# 2021

N. ADDETTI	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	MASCHI	FEMMINE	TOTALE
FINO A 30 ANNI	4	3	7	3	3	6
DA 31 A 40 ANNI	1	13	14	4	15	19
DA 41 A 50 ANNI	15	14	29	13	13	26
OLTRE 50 ANNI	12	14	26	12	16	28
TOTALE	32	44	76	32	47	79

RIPARTIZIONE  
PER TITOLO  
DI STUDIO

# 2020

# 2021

N. ADDETTI	MASCHI	FEMMINE	TOTALE	MASCHI	FEMMINE	TOTALE
LAUREA	12	21	33	12	25	37
DIPLOMA	18	19	37	19	18	37
LICENZA MEDIA	2	4	6	1	4	5
TOTALE	32	44	76	32	47	79

(RILEVAZIONE AL 31 GENNAIO)



## Turnover del personale

# indicatore

TASSO DI TURNOVER  
COMPLESSIVO: 14,51%

Tenuto conto dell'organico medio anno 2021, pari a 75,83, il turnover complessivo<sup>9</sup> dell'anno, considerati gli entrati e gli usciti è pari al 14,51%.



TURNOVER COMPLESSIVO

Il T.A.I. (Tasso di Attività Interna) rileva un'incidenza delle consulenze esterne rispetto alle risorse interne della Società pari a 6,29%, dato in lieve diminuzione rispetto al 2020 – che si attestava al 6,92% - per effetto della diminuzione del costo del personale interno non proporzionale alla diminuzione del costo del personale esterno, per effetto del riassetto aziendale dovuto al turnover tra pensionamenti e nuove assunzioni.



TASSO DI ATTIVITÀ INTERNA

L'andamento rispecchia la politica in materia di personale di Casa S.p.A. che data l'alta qualità valorizzata nel tempo dei propri addetti, si avvale prevalentemente del rapporto di lavoro subordinato, ed in misura ridotta di collaboratori esterni e consulenti (per attività specialistiche o per far fronte a picchi di lavoro in attività tecniche non svolgibili unicamente con il personale dipendente; tali collaboratori sono selezionati esclusivamente sulla base delle competenze e delle professionalità apportate).

*note*

---

$$^9 \text{ turnover complessivo} = \frac{\text{totale entrati} + \text{totale usciti}}{\text{organico medio annuo}} \times 100$$

## Crescita professionale

# indicatore

INDICATORE SULLA FORMAZIONE:  
EVP 2021: 0,53%

Anche la politica della formazione riveste un'importanza strategica tra le politiche di Casa S.p.A., la quale annualmente predispone un piano di formazione di tutto il personale correlato agli obiettivi stabiliti nella politica della Qualità e della Responsabilità Sociale.

Nell'ambito del piano 2021 il personale di Casa S.p.A. ha partecipato a corsi di formazione professionale organizzati e gestiti direttamente dall'azienda (corsi a gestione interna) e corsi organizzati e gestiti da un soggetto esterno (corsi a gestione esterna).



L'indice<sup>10</sup> 2021 evidenzia una consistente diminuzione delle ore dedicate alla formazione rispetto ai valori registrati nel 2020, non proporzionale al contenimento del numero di ore lavorate.

Il trend dell'anno precedente evidenzia la straordinarietà correlata alla facilitazione con l'uso di formazione on-line che ha garantito una maggiore partecipazione del personale.

Anche il 2021 si caratterizza per la conferma dell'accesso da parte di Casa S.p.A. al fondo Interprofessionale Fonservizi che ha consentito il finanziamento di un piano di formazione 2021-2022 specifico per il soddisfacimento dei fabbisogni del personale della Società.

### note

10 EVOLUZIONE PROFILI PROFESSIONALI (EVP) =  $\frac{\text{numero ore dedicate alla formazione dei dipendenti}}{\text{numero ore lavorate nell'anno}}$



Per visionare il “Piano triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza” si può accedere al sito con il link:  
<https://casaspa.portaletrasparenza.net/it/trasparenza/altri-contenuti/prevenzione-della-corruzione/piano-triennale-per-la-prevenzione-della-corruzione-e-della-trasparenza-1.html>

## Comunicazione

# indicatore

NUMERI RIUNIONI CONDOTTE  
ANNO 2021: 13

La comunicazione aziendale, verticale ed orizzontale, è per la realtà di Casa S.p.A. un fondamentale strumento per il mantenimento ed il miglioramento di un buon clima interno, oltre che una leva strategica per assicurare efficienza e qualità del proprio servizio.

## Tirocini e stage

Nel 2021 Casa S.p.A. ha proseguito l’adesione al programma di tirocini formativi della Regione Toscana, finalizzati all’inserimento dei giovani nel mondo del lavoro.

Nel corso dell’anno sono stati attivati o hanno proseguito l’attività di tirocinio (iniziativa “Giovani Sì” e tirocini formativi) presso Casa S.p.A. n. 8 risorse che hanno svolto una esperienza formativa nell’ambito di uffici: progetti e cantieri, risorse manutentive, impianti, patrimonio, utenza e in attività gestionali e legali di Casa S.p.A..

*Prosegue l’adesione di Casa S.p.A. a progetti di percorso di alternanza scuola lavoro per studenti delle ultime classi di alcune scuole superiori del territorio con apposite convenzioni: oggi attiva con l’Istituto Salvemini e Duca D’Aosta di Firenze - presenza in azienda nel servizio tecnico per attività tecniche in cantiere e disegno di varianti di due alunni frequentanti la quarta classe dell’Istituto Salvemini.*

## Trasparenza e anticorruzione

In tema di trasparenza la Società ha proseguito l’attività di aggiornamento di dati e informazioni sul sito internet di Casa S.p.A. nella sezione “Società Trasparente” ad essa dedicata.

Con l’inizio dell’anno 2021 ha aggiornato i documenti di riferimento per trasparenza (Piano della Trasparenza ed Integrità) e prevenzione della corruzione (Piano della Prevenzione della Corruzione) predisposti ai sensi della normativa vigente e delle indicazioni dell’Autorità Na-





zionale Anticorruzione (ANAC).

*Il Piano per la Trasparenza e l'Integrità di Casa S.p.A., redatto ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013, è appendice al Piano della Prevenzione della Corruzione e dà attuazione al principio di trasparenza intesa come accessibilità alle informazioni concernenti l'organizzazione e le attività istituzionali delegate alla Società dalla Pubblica Amministrazione.*

*Tale documento definisce le modalità, i tempi di attuazione e le iniziative per l'adempimento degli obblighi di pubblicazione sul sito internet, previsti dalla normativa vigente, ivi comprese le misure organizzative volte ad assicurare la regolarità e la tempestività dei flussi informativi facenti capo a dirigenti, coordinatori e responsabili di servizi/aree/uffici.*

*Al piano è assegnato un valore programmatico di individuazione delle azioni, che la società intende intraprendere in materia di trasparenza: definizione dei soggetti tenuti a darvi attuazione, tempi di attuazione, descrizione delle attività di monitoraggio e di controllo sugli impegni assunti.*

Il Piano Trasparenza ed Integrità, a cura del Responsabile della Trasparenza, è stato aggiornato con gli obiettivi da raggiungere per il triennio 2021-2023. Il documento alla base del monitoraggio degli obblighi di trasparenza previsti per le società partecipate e in controllo pubblico dal D.Lgs. n. 33/2013, è scaricabile dal sito internet di Casa S.p.A. [www.casaspa.it](http://www.casaspa.it) nella sezione Società Trasparente.

Il secondo documento, di cui il Piano Trasparenza è ormai parte integrante, Piano della Prevenzione della Corruzione, a cura del Responsabile della Prevenzione della Corruzione (R.P.C.), è stato aggiornato con la revisione prevista per il triennio 2021-2021, anch'esso è scaricabile dal sito internet della società nella sezione Società Trasparente.

E' stata altresì rendicontata l'attività svolta nel 2021 sia dal Responsabile Trasparenza che dal Responsabile per la Prevenzione della Corruzione sulla base dello schema ANAC e pubblicata sul sito nell'apposita sezione.



# LA SICUREZZA SUL LAVORO

Casa S.p.A., ormai da tempo certificata OHSAS 18001, oggi ISO45001, pone particolare attenzione ai temi della salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, sia all'interno dell'azienda, che sui cantieri di propria competenza. Ai fini dell'aggiornamento del proprio Sistema Integrato sotto questi profili, Casa S.p.A. ha integrato le proprie procedure in materia di sicurezza per il passaggio della norma OHSAS 18001 allo schema ISO 45000, sempre in un'ottica di integrazione del proprio sistema di gestione, l'adeguamento dei processi andrà ad implementare anche il modello 231 dell'azienda.

## Sicurezza in azienda

E' costante il monitoraggio sugli infortuni sul lavoro che possono verificarsi nei confronti del proprio personale. Considerando l'ultimo triennio, nel 2021, così come nel 2020, non sono stati registrati infortuni. Per il 2019 sono stati registrati n. 2 infortuni di lieve entità (comunicazione di infortunio<sup>12</sup>).

## Sicurezza sui cantieri

Sulla base di quanto previsto dalla prassi aziendale per il monitoraggio delle segnalazioni, nell'ambito delle problematiche sulla sicurezza dei cantieri di maggiore rilevanza, gestiti nel corso dell'anno 2021, sono emersi n. 6 rilevati da audit, n. 2 visite in cantiere da parte di organi di controllo.

Nella valutazione delle suddette segnalazioni in generale non sono stati riscontrati inadempimenti sostanziali ai fini della sicurezza, infatti, sono tutte relative a richieste di integrazioni di documentazione, fatto salvo una sospensione riguardante la messa in sicurezza delle opere provvisorie che si colloca temporalmente in un momento di criticità, a livello nazionale, dovuto alla scarsa disponibilità degli operatori del settore a reperire i ponteggi e i materiali edili in genere, criticità rilevata anche a seguito del superbonus, che tutt'ora persiste.

E' inoltre proseguita l'attività di sensibilizzazione del personale incaricato; i Coordinatori per la sicurezza in fase di esecuzione hanno effettuato, oltre alle normali visite di controllo, incontri di formazione con il personale operante nei cantieri.

Nell'ultimo triennio non si sono verificati casi di rescissione di contratto per motivi connessi alla sicurezza.

*note*

---

<sup>12</sup> Infortuni di lieve entità, trattasi di infortuni sotto i 4 gg per cui considerati di lieve entità.

E' terminato con il 2021, nel cantiere di Via Torre degli Agli in Firenze (Realizzazione di 88 alloggi e.r.p.) il sistema di controllo da parte della Cassa Edile tramite l'utilizzo di badge assegnati a ciascun lavoratore che consente di avere un monitoraggio in tempo reale dello stato di aggiornamento dei corsi di formazione e della presenza in cantiere dei lavoratori. Rimane attivo il servizio di un tutor per la sicurezza, selezionato tramite la Cassa di Edile, come previsto dalla normativa, per cantieri per lavori superiori a 5 milioni di euro.

ANNO DI RIFERIMENTO	QUANTITA'	SOGGETTO RILEVATORE	DESCRIZIONE
---------------------	-----------	---------------------	-------------

2019

Anomalie/Rilevanze	7	Audit Interni	Osservazioni in merito alle schede di DPC e Documentazione
	7	ASL/ Ispettorato del Lavoro	Richiesta Documentazione e irregolarità montaggio ponteggio
O.D.S.	2	CSE	Entrambi riguardanti disposizioni per fronte scavo

2020

Anomalie/Rilevanze	10	Audit Interni	Osservazioni in merito alla gestione della documentazione di cantiere
NC	1	Audit Interni	In cantiere al momento dell'Audit non era presente l'addetto al Servizio antincendio, al primo soccorso all'evacuazione e alla gestione delle emergenze
Verbale di sospensione	1	CSE	Riguardante mancata documentazione dell'Impianto elettrico di cantiere
Verbale del CSE	1	CSE	Riguardante mancanza DPI <sup>13</sup>
Anomalie/Rilevanze	1	Audit Interno	Osservazione in merito a operai distaccati
	0	Ispettorato del Lavoro	

2021

Anomalie/Rilevanze	6	Audit Interni	Osservazioni in merito alla gestione della documentazione da tenere in cantiere
Verbale di sospensione	1	CSE	Riguardante la messa in sicurezza delle opere provvisoriai.

note

<sup>13</sup> La rilevazione riferita alla mancanza dei DPI si colloca temporalmente all'inizio della pandemia dovuta al COVID\_19, ancora in atto, a cui è seguita, come è noto, la chiusura dei cantieri edili, successivamente, dopo le ordinanze statali e regionali, le imprese hanno provveduto a redigere protocolli con le relative procedure anticovid.

# Dichiarazione di assurance indirizzata

## INTRODUZIONE

Bureau Veritas Italia S.p.A. ha ricevuto da Casa S.p.A. l'incarico di condurre una verifica indipendente (assurance) del suo Bilancio Sociale 2021 con l'obiettivo di:

- ☛ attestare l'affidabilità, correttezza e accuratezza delle informazioni e dei dati riportati;
- ☛ verificare la coerente applicazione della metodologia di rendicontazione prescelta e in particolare dei principi di Inclusività, Materialità, Rispondenza e Impatto dello standard AA1000 Accountability Principles (2018).

## RESPONSABILITA', METODOLOGIA E LIMITAZIONI

La responsabilità di raccogliere, analizzare, consolidare e presentare le informazioni e i dati del Bilancio Sociale è stata esclusivamente di Casa S.p.A. La responsabilità di Bureau Veritas è stata di condurre una verifica indipendente rispetto agli obiettivi individuati e di formulare le conclusioni contenute in questo rapporto.

La verifica condotta è stata una "Assurance di Seconda Tipologia" in applicazione di AA1000 Assurance Standard (AA1000AS v3).

La verifica è stata condotta con l'obiettivo di fornire un "livello Alto di Assurance" attraverso una raccolta a campione di evidenze oggettive e l'applicazione di tecniche di audit, tra cui:

- interviste a personale della società, tra cui il gruppo di lavoro per il Bilancio Sociale e altri referenti di servizio;
- interviste a rappresentanti di alcuni stakeholder;
- analisi di procedure e metodi di raccolta di dati e sviluppo di indicatori di performance; riesame di documenti ed informazioni contenuti nel sistema integrato;
- verifica di politiche, mission, valori, impegni;
- riesame dei contenuti del Bilancio Sociale 2021.

La verifica ha avuto ad oggetto il Bilancio Sociale 2021, con le seguenti precisazioni: per le informazioni di natura economico-finanziaria contenute nella parte II "Performance Economiche", Bureau Veritas si è limitata a verificarne la coerenza con il Bilancio d'esercizio 2021 di Casa SpA; per le attività condotte al di fuori del periodo di riferimento (1 Gennaio 2021 – 31 Dicembre 2021) e per le affermazioni di politica, intento ed obiettivo, ci si è limitati a verificarne la coerenza con i presupposti metodologici di riferimento.

# di Bureau Veritas agli stakeholder di



## CONCLUSIONI

Sulla base delle attività di verifica condotte sopra descritte, riteniamo che:

- il Bilancio Sociale 2021 di Casa S.p.A. contenga informazioni accurate ed affidabili sulle attività condotte nel periodo di riferimento e sui principali risultati raggiunti;
- dati ed informazioni siano presentati in maniera generalmente chiara, equilibrata e comprensibile;
- Casa S.p.A. abbia individuato e applicato presupposti metodologici in maniera logica e coerente a quanto previsto dagli standard AA1000;
- Casa S.p.A. abbia individuato esaustivamente le parti interessate allo svolgimento della propria missione e attivato forme specifiche di dialogo e coinvolgimento, con diversi strumenti formali ed informali (inclusività);
- Casa S.p.A. abbia sviluppato una metodologia adeguata all'organizzazione per valutare internamente le priorità di responsabilità sociale proposta agli stakeholders (materialità);
- Casa S.p.A. applichi strumenti efficaci e trasparenti di gestione e comunicazione su risultati e performance raggiunti negli ambiti individuati come rilevanti per il suo contesto di riferimento, anche attraverso appositi indicatori di efficacia ed efficienza (rispondenza);
- Casa S.p.A. monitori efficacemente il modo in cui le proprie azioni influiscono sul proprio contesto di riferimento (impatto).

## DICHIARAZIONE DI INDIPENDENZA, IMPARZIALITÀ E COMPETENZA

Bureau Veritas è un'organizzazione specializzata in attività indipendenti di verifica, ispezione e certificazione, con oltre 190 anni di storia, 79.000 dipendenti ed un volume d'affari di oltre 4,9 miliardi di Euro (ricavi 2021). Bureau Veritas applica al proprio interno un Codice Etico e riteniamo che non sussista alcun conflitto di interesse tra i membri del gruppo di verifica e Casa S.p.A..



Bureau Veritas Italia S.p.A.  
Milano, 28 Ottobre 2022

Giorgio Lanzafame  
Local Technical Manager





[www.casaspa.it](http://www.casaspa.it)



Casa S.p.A - Firenze  
[www.casaspa.it](http://www.casaspa.it)