



BILANCIO  
SOCIALE  
2022



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  
17 novembre 2023

Stampato presso la tipografia  
**Teraprint** - Roma

## GRUPPO DI LAVORO

### COORDINAMENTO DEL GRUPPO:

**Dott.ssa Letizia Di Marco**  
*Coordinatore Area Bilancio-Ragioneria*

### 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*

## IL BILANCIO SOCIALE 2022

*Anche per l'anno 2022 siamo a presentare il nostro Bilancio Sociale, ormai una "buona pratica" consolidata che accompagna Casa S.p.A. da oltre tre lustri.*

*Abbiamo già avuto modo di approfondire, nelle ultime tre edizioni, le questioni relative alle grandi difficoltà di un "tempo" sempre più difficile, caratterizzato dalle conseguenze della pandemia, dei grandi conflitti sociali emersi e soprattutto della crisi economica generale, generata da rotture profonde negli equilibri internazionali con le inevitabili conseguenze sul quadro economico e purtroppo finanziario, conseguenze che come sempre hanno colpito in modo profondo le fasce più a rischio della nostra società, tra cui il mondo complesso dell'edilizia residenziale pubblica. Abbiamo, in questo contesto così complicato, continuato a dare il nostro contributo per far fronte al servizio di gestione dell'e.r.p., con al centro solitudini e nuove emergenze sociali e soprattutto con i rischi generati di rinnovati conflitti tra le persone e le nuove povertà.*

*Ci fa piacere, quindi, ancora una volta in questa pubblicazione andare ad illustrare, attraverso gli standard di riferimento e i principi di Accountability della serie AA1000, i risultati e gli aspetti dell'attività Aziendale, andando oltre i dati economici e finanziari. Ancora una volta Bureau Veritas, ha portato avanti il lavoro di analisi, che ha poi portato al rilascio della Dichiarazione di Assurance. In questo contesto l'Assistenza sanitaria universale, l'educazione scolastica e il diritto alla casa*

*divengono ancora più centrali nella tenuta di un sistema che rischia farsi sempre più fragile. Ed in particolare la gestione, ma soprattutto la difesa, del patrimonio pubblico abitativo assume un valore ancora più grande, di fronte ai rischi di invecchiamento manutentivo degli edifici e dei rischi, che ad ogni stagione politica si ripresentano, di eventuali forme di privatizzazione, che impoverirebbero ulteriormente l'intero sistema sociale. Rilanciare la gestione dell'e.r.p., continuare a portare innanzi tutte le forme di innovazione per la gestione, continuare ad allargare il grande lavoro nella gestione sociale, sono gli obiettivi imprescindibili per difendere e migliorare il sistema delle Case Popolari; e non ultimo, nel nostro impegno, quello di contribuire alle nuovi grandi sfide ambientali, con l'innovazione negli edifici di tutti quei sistemi che garantiscano in termini energetici una nuova visione rispetto quell'emergenza climatica che le persone ormai vivono quotidianamente ad ogni stagione.*

*Nel Bilancio Sociale riconfermiamo anche, in coerenza con le indicazioni strategiche dei trenta Soci di Casa S.p.A., il consolidamento dei processi e di tutti quei servizi di innovazione sociale rivolti alle varie tipologie di edilizia, grazie da una parte all'attivazione di una gestione sociale degli abitanti e.r.p. sulle numerose problematiche esistenti e dall'altra al processo di razionalizzazione dei costi e di efficientamento societario, con i principi di Responsabilità e Rendicontazione Sociale sottesi agli standard SA8000 e AA1000.*

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

# INDICE

**Nota metodologica**

pag. 6

## 1

### 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. 13
- **Il disegno strategico** pag. 14
- **Gli strumenti di Casa S.p.A.** pag. 16
- **Gli interlocutori (stakeholder)** pag. 17

## 2

### LE PERFORMANCE ECONOMICHE

- **Bilancio d'esercizio di Casa S.p.A. 2022** pag. 23
- **Prospetto di rilevazione dei dati economici** pag. 24
- **La distribuzione del valore economico** pag. 25
- **Distribuzione dei ricavi globali non erp** pag. 27
  - **Valore della produzione** pag. 29
- **Altri elementi di valutazione** pag. 31

# 3

## L'ATTUAZIONE DELLE TEMATICHE AMBIENTALI

- **Progettazione/realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica** pag. 38
  - Progettazione ad energia zero (nZEB) pag. 38
  - Firenze area "Pegna ex Benelli, Via Ugo Schiff" pag. 39
- **Efficientamento energetico del patrimonio edilizio erp** pag. 42
  - Conto termico pag. 42
  - Fondo nazionale per l'efficienza energetica pag. 44
  - Out Amianto – In Fotovoltaico pag. 45
- **Progetti europei** pag. 46
  - EnergyMatching – Bando di ricerca Horizon 2020 – EeB07-2017 pag. 46
  - Infinite – Bando di ricerca Horizon 2020 – EEB pag. 49
- **Le informazioni ambientali** pag. 50
  - Impegno concreto di Casa S.p.A. pag. 50
  - Consumi pag. 51

# 4

## L'ATTUAZIONE DELLE TEMATICHE SOCIALI

- **Il supporto ai comuni per l'attuazione delle politiche per la casa** 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. 65

Contributi per la prevenzione sfratti per morosità	pag. 66
Controlli sulle autodichiarazioni e DSU - ISEE 2021	pag. 66
Gestione Sociale	pag. 70
Educazione alla Cittadinanza e all'Abitare	pag. 73
● <b>L'agenzia sociale per la casa</b>	pag. 77
● <b>Il servizio prestato agli assegnatari</b>	pag. 79
Caratteristiche degli utenti	pag. 79
Controllo qualità del servizio e tempistiche previste dalla Carta dei Servizi	pag. 82
L'interlocuzione con le Autogestioni	pag. 83
● <b>Caratteristiche e crescita professionale del personale</b>	pag. 84
Riassetto organizzativo della società	pag. 84
Caratteristiche del Personale	pag. 86
Turnover del personale	pag. 86
Crescita professionale	pag. 88
Comunicazione	pag. 89
Tirocini e stage	pag. 89
Trasparenza e anticorruzione	pag. 90
● <b>Sicurezza sul lavoro</b>	pag. 91
Sicurezza in azienda	pag. 91
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 2022 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 quattro 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 dal-*

*la serie AA1000, Casa S.p.A. attua il seguente processo, all'interno del proprio Sistema Integrato (Qualità-Responsabilità Sociale):*

- identifica gli obiettivi e le azioni necessarie per il loro raggiungimento;*
- 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, tematiche ed indicatori, rappresentati alla fine della prima parte del presente Bilancio Sociale.*

*Eventuali scostamenti rispetto a quanto in previsione pubblicato sul Bilancio Sociale 2021, 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.*







1

L'IDENTITA'  
E GLI  
INTERLOCUTORI

## LA STORIA

- 1908** Fondazione dell'Istituto Case Popolari, prima a livello della città di Firenze, ma poi con competenza estesa a tutta la Provincia.
- ANNI '70** 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;
- 1986** Con legge regionale lo IACP diviene ATER (Azienda Territoriale Edilizia Residenziale) rimanendo un ente pubblico non economico.
- 2002** 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.
- 2003** Casa S.p.A., comincia ad operare il 1/3/2003, secondo il Contratto di Servizio sottoscritto con i Comuni Soci.

## 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'ATTIVITA' 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 E 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, di-

rezione 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..

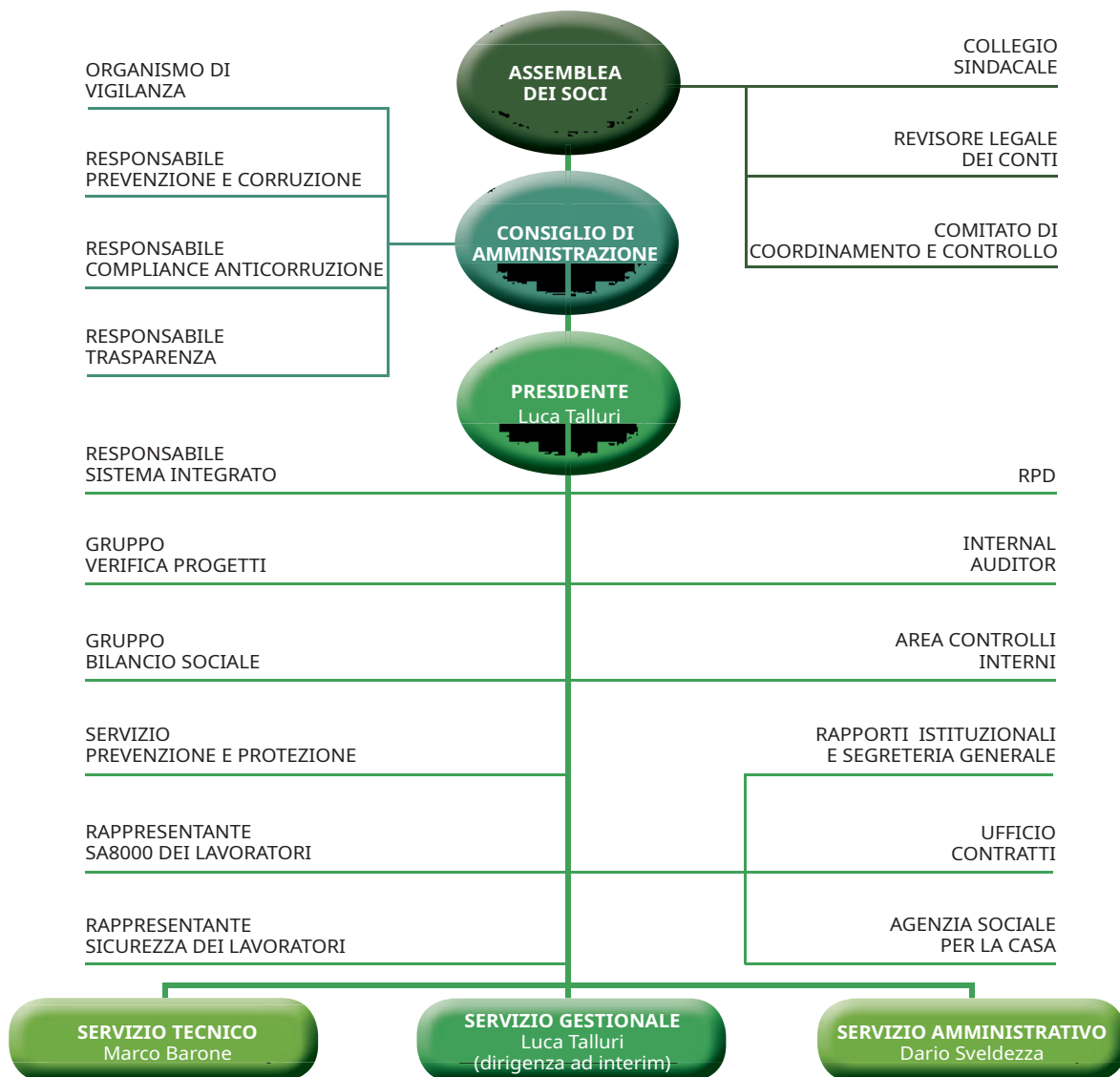
Casa S.p.A. può realizzare anche, laddove vi siano le condizioni di fattibilità, utilizzando in tutto od in parte fondi propri, interventi costruttivi non appartenenti all'e.r.p. ma che si inseriscono nel più ampio concetto di "edilizia sociale" in quanto destinati all'affitto permanente a canone sostenibile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

#### Foto

*Campi Bisenzio Via  
Marconi 16-18  
loc. Capalle  
Intervento di riquali-  
ficazione energetica  
dell'involucro edilizio*



# LA STRUTTURA AZIENDALE E IL SISTEMA DI GOVERNO





Sito Internet per l'organigramma aziendale:

<https://www.casaspa.it/notice/organizzazione-aziendale/>



per le informazioni su "principi e valori" si può accedere al sito con il link:

<https://www.casaspa.it/notice/principi-e-valori/>

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 160,85<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 127,60<sup>2</sup> alloggi gestiti.

2020	2021	2022
171,72	164,93	160,85

*relazione numero dipendenti su alloggi gestiti*

## I PRINCIPI E 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:

- UGUALIANZA
- IMPARZIALITA'
- CORTESIA ED ACCOGLIENZA
- CONTINUITA'
- PARTECIPAZIONE
- EFFICACIA ED EFFICIENZA
- TRASPARENZA
- INCLUSIVITA'
- MISURA DEGLI IMPATTI
- MATERIALITA'
- SALUTE E SICUREZZA

<sup>1</sup> Calcolato su totale unità immobiliari (alloggi erp, non erp, immobili non ad uso abitativo) al 31.12.2022 pari a 13.029 rispetto al totale dipendenti al 31.12 pari a 81.

<sup>2</sup> Rif. Abitare in Toscana 2021 Undicesimo rapporto sulla condizione abitativa.

### Foto

Il Presidente Luca Talluri



## 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 sposano 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 Lon-

ginotti 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

*referimento 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**



Per maggiori informazioni sul sistema integrato di Casa S.p.A si può accedere al sito con il link: <https://www.casaspa.it/sistema-integrato/>

## GLI INTERLOCUTORI *stakeholder*

Con il termine stakeholder ci si riferisce agli interlocutori pubblici e privati, singoli e collettività 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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Riunioni di coordinamento</li> <li>● Incontri con assessorati</li> <li>● Conferenze stampa</li> <li>● Informative al comitato esecutivo LODE</li> <li>● Pubblicazioni su sito/giornalino/depliant</li> <li>● Focus group</li> </ul>
<b>Utenti</b>	Destinatario del servizio di costruzione e gestione degli alloggi erp, sia come singolo che nella forma organizzata dell'autogestione	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Pubblicazioni su sito/giornalino/depliant</li> <li>● Incontri diretti</li> <li>● Riunioni informative</li> <li>● Indagini di gradimento</li> <li>● Informazioni su bollettino</li> </ul>
<b>Sindacati dell'Utenza</b>	Organizzazioni sindacali che tutelano gli assegnatari, il cui ruolo è riconosciuto da CASA S.p.A.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Protocolli di intesa</li> <li>● Riunioni - incontri diretti</li> <li>● Iniziative congiunte</li> </ul>
<b>Personale</b>	Elemento imprescindibile per la prestazione del servizio	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Incontri diretti</li> <li>● Riunioni informative</li> <li>● Indagini sul clima interno</li> <li>● Focus group</li> </ul>
<b>Sindacati dei Lavoratori</b>	Organizzazioni che si interfacciano necessariamente con la Società e da questa pienamente riconosciute	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Incontri diretti</li> <li>● Riunioni informative</li> </ul>
<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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Incontri diretti</li> <li>● Riunioni informative</li> <li>● Accordo sicurezza</li> <li>● Questionari di autovalutazione</li> <li>● Impegno formale al rispetto dei principi di Responsabilità Sociale</li> <li>● Verifiche interne</li> <li>● Focus group</li> </ul>
<b>Associazioni rappresentative</b>	Soggetti che rappresentano la categoria (Federca-sa, Cispel, Confservizi)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Riunioni informative</li> <li>● Organizzazione eventi</li> <li>● Partecipazione a Commissioni ed incontri</li> <li>● Pubblicazioni</li> </ul>
<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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Riunioni ad alto livello</li> <li>● Partecipazioni ad incontri, commissioni o gruppi di lavoro</li> <li>● Iniziative congiunte</li> </ul>
<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	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Archivio</li> <li>● Sito internet</li> <li>● Pubblicazioni grafiche e multimediali</li> <li>● Giornalino</li> <li>● Trasmissioni televisive</li> <li>● Seminari</li> <li>● Collaboraz. a progetti con il terzo settore</li> </ul>

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	<b>Personale</b>	Mantenimento delle certificazioni	Conferma certificazioni
	Normativa anticorruzione e relativa applicazione a Casa S.p.A.	<b>Comuni Utenza</b>	Aggiornamento del Piano della Prevenzione della Corruzione	Rendicontato in parte IV
<b>Miglioramento clima interno</b>	Riunioni periodiche degli uffici	<b>Personale</b>	Effettuazione riunioni periodiche	n. riunioni 7
	Indagine del clima interno	<b>Personale</b>	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	<b>Personale</b>	Mantenimento equilibrio turnover del personale	"Tasso di turnover complessivo: 14,51%"
	Efficienza gestionale	<b>Personale - Comuni</b>	Relazione numero dipendenti su alloggi gestiti	160,85
<b>Miglioramento della collaborazione con i comuni</b>	Mantenimento equilibrio economico finanziario	<b>Azienda - Personale Comuni - Collettività</b>	Risultato economico esercizio 2021	€ 584.535,00
	Impiego risorse per manutenzione	<b>Comuni - Utenti Collettività</b>	Manutenzione su monte canoni incassato	49,07%
	Gestione ripristini alloggi sfitti	<b>Comuni Utenti</b>	Effettuazione del ripristino alloggi sfitti utilizzando le varie fonti di finanziamento	n. alloggi ripristinati 151
	Gestione dei controlli sui redditi e sulle possidenze immobiliari per la verifica della correttezza del canone, anche in collaborazione con iniziative dei Comuni	<b>Comuni</b>	Verifica dei nuclei familiari con applicazione della clausola di salvaguardia (anziché decadenza)	"n. posizioni controllate: 292"
	Gestione della morosità	<b>Comuni</b>	Mantenimento del livello di morosità	4,13%
	Gestione del Fondo Sociale	<b>Comuni-Utenti Fornitori</b>	Erogaz. importi annuali del fondo n. nuclei beneficiari	€ 87.629,03 122
	Mediazione e coesione sociale	<b>Utenti - Comuni Collettività</b>	Attività Ufficio Gestione Sociale	Rendicontato in parte IV
	Contributi a sostegno della locazione. Prevenzione sfratti per morosità.	<b>Comuni</b>	Erogazione somme stanziare su indicazione dei comuni competenti	"importo complessivo erogato Euro 63.655,00"
	Commissioni e.r.p. con espressa previsione di partecipazione	<b>Comuni</b>	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.	<b>Comuni - Utenti</b>	Incassato vendite alloggi	€ 230.695,83
	Agenzia Sociale Casa	<b>Comuni - Utenti</b>	Numero contatti proprietari-utenti	Rendicontato in parte IV
	<b>Risparmio energetico</b>	Conto termico	<b>Comuni Collettività</b>	Monitoraggio procedure di contrattualizzazione pratiche di rimborso
Out Amianto - In Fotovoltaico		<b>Comuni Collettività</b>	Riduzione emissioni di CO2 Produzione da fotovoltaico	"9.569.838 kWp 5.081,58 kg"
Progetto EnergyMatching		<b>Utenti - Comuni Collettività</b>	Attuazione del progetto	Rendicontazione in parte III
Progetto Infinite		<b>Utenti - Comuni Collettività</b>	Studi preliminari del progetto	Rendicontazione in parte III





2

LE  
PERFORMANCE  
ECONOMICHE



Per visionare il Bilancio di esercizio 2022 si può accedere al sito con il link:

<https://casaspa.portaletrasparenza.net/dettagli/bilanci/17/2022-bilancio-di-esercizio.html>

*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 per conto 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.*



**Foto**

*Il Presidente Luca Talluri e gli altri componenti del Consiglio di Amministrazione con i membri del Collegio Sindacale*

## BILANCIO D'ESERCIZIO DI CASA S.P.A. 2022

STATO PATRIMONIALE	2022	2021	CONTO ECONOMICO	2022	2021
<b>ATTIVO</b>					
Crediti v/soci per vers. dovuti	0	0	Valore della produzione	27.024.566	28.489.742
Immob. Immateriali	2.634.074	2.823.637	Costo materie prime	18.428	5.914
Immob. Materiali	7.928.023	8.164.645	Costo servizi e canoni	20.839.785	22.495.859
Immob. Finanziarie	3.528.855	3.878.563	Costo per godimento beni di terzi	142.366	151.831
Totale immobilizzazioni	14.090.952	14.866.845	Costi del personale	3.879.719	3.825.032
			Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	979.761	833.415
Crediti	5.809.899	6.859.118	Oneri diversi	341.854	321.579
Attività finanziarie non immobilizzate	0	0	Costo della Produzione	26.201.913	27.633.630
Liquidità	30.588.116	24.186.293			
Totale attivo circolante	36.398.015	31.045.411			
			<b>REDDITO OPERATIVO</b>	<b>822.653</b>	<b>856.112</b>
Ratei e risconti	15.379	22.020			
			<b>RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>-89.591</b>	<b>-100.508</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>50.504.346</b>	<b>45.934.276</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	733.062	755.604
Riserva da sovrapprezzo azioni	53.231	53.231	Imposte	-148.527	-158.677
Riserva legale	554.930	525.084	<b>RISULTATO D'ESERCIZIO</b>	<b>584.535</b>	<b>596.927</b>
Altre riserve	576.412	576.413			
Utile/perdita a nuovo	0	0			
Utile/perdita d'esercizio	584.535	596.927			
Totale patrimonio netto	11.069.108	11.051.655			
Fondo rischi e oneri	220.054	81.110			
Trattamento di fine rapporto	578.546	550.018			
Debiti	38.625.447	34.236.034			
Ratei e risconti	11.191	15.459			
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>50.504.346</b>	<b>45.934.276</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
	2022	2021
<b>Ricavi globali</b>	<b>€ 27.147.377,00</b>	<b>€ 28.620.776,00</b>
di cui ricavi della gestione erp	€ 19.667.528,00	€ 21.272.460,00
<b>Ricavi globali escluso gestione erp</b>	<b>€ 7.479.849,00</b>	<b>€ 7.348.316,00</b>
Remunerazione diretta al personale	€ 3.053.380,00	€ 3.009.577,00
Remunerazione indiretta al personale	€ 944.920,00	€ 973.886,00
Remunerazione al personale	€ 3.998.300,00	€ 3.983.463,00
<b>Percentuale dei ricavi globali distribuito al personale</b>	<b>14,73%</b>	<b>13,92%</b>
Costi operativi (materie prime, sussidiarie, di consumi e merci - spese per servizi)	€ 20.739.632,00	€ 22.343.342,00
di cui costi operativi della gestione erp	€ 19.667.528,00	€ 21.272.460,00
Altri costi non operativi (costi per i Comuni)	€ 220.173,00	€ 216.513,00
<b>Percentuale dei ricavi globali distribuito ai fornitori</b>	<b>77,21%</b>	<b>78,82%</b>
<b>Percentuale dei ricavi globali ai fornitori (attività e.r.p.)</b>	<b>72,45%</b>	<b>74,33%</b>
<b>Percentuale dei ricavi globali ai fornitori (no attività e.r.p.)</b>	<b>4,76%</b>	<b>4,50%</b>
Interessi passivi ed altri proventi percepiti da istituti di credito e creditori	€ 212.402,00	€ 231.542,00
<b>Percentuale dei ricavi globali distribuito al capitale di credito</b>	<b>0,78%</b>	<b>0,81%</b>
Ammortamenti, accantonamenti e riserve legali	€ 1.008.987,73	€ 862.641,73
<b>Percentuale dei ricavi globali destinata all'Azienda</b>	<b>3,72%</b>	<b>3,01%</b>
Contributi associativi di categoria	€ 51.303,00	€ 51.463,00
<b>Percentuale dei ricavi globali distribuito ad associazioni rappresentative</b>	<b>0,19%</b>	<b>0,18%</b>
Imposte e tasse ed altri trasferimenti alla PA	€ 361.271,00	€ 364.111,00
<b>Percentuale dei ricavi globali distribuito alla PA</b>	<b>1,33%</b>	<b>1,27%</b>
Utili accantonati a riserva legale	€ 29.226,73	€ 29.846,00
Utili accantonati ad altre riserve	€ 555.308,27	€ 267.081,00
Utili distribuiti	€ -	€ 300.000,00
<b>Percentuale dei ricavi globali distribuito agli azionisti</b>	<b>0,00%</b>	<b>1,05%</b>
<b>Percentuale dei ricavi globali reinvestito in edilizia residenziale pubblica</b>	<b>2,05%</b>	<b>0,93%</b>

## 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	2022	2021
Percentuale dei ricavi globali distribuito al PERSONALE	14,73%	13,92%
Percentuale dei ricavi globali distribuito ai FORNITORI	77,21%	78,82%
Percentuale dei ricavi globali distribuito al CAPITALE DI CREDITO	0,78%	0,81%
Percentuale dei ricavi globali trasferito all'AZIENDA	3,72%	3,02%
Percentuale dei ricavi globali distribuito ad altri STAKEHOLDER	0,19%	0,18%
Percentuale dei ricavi globali distribuito alla PUBB. AMMINISTRAZIONE	1,33%	1,27%
Percentuale dei ricavi globali distribuito agli AZIONISTI	0,00%	1,05%
Percentuale dei ricavi globali reinvestito in ED. RESIDENZIALE PUBBLICA	2,05%	0,93%
	100,00%	100,00%

Nella distribuzione del Valore Economico i maggiori beneficiari sono i fornitori, ai quali è destinato il 77,21% del ricavi globali nel 2022 (78,82% nel 2021). 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 (72,45% nel 2022 e 74,33% nel 2021).

E' beneficiario rilevante il personale dipendente, con la destinazione del 14,73% del ricavo globale nel 2022

(13,92% nel 2021). Il terzo beneficiario rilevante è l'Azienda con il 3,72% nel 2022 (3,02% nel 2021), a seguire gli Azionisti (Comuni Soci) con l'2,05% nel 2022 (1,98% nel 2021), e per concludere la Pubblica Amministrazione con l'1,33% nel 2022 (1,27% nel 2021). Gli azionisti (Comuni Soci) hanno scelto, in occasione dell'approvazione del bilancio d'esercizio 2022 di reinvestire l'utile in interventi/progetti per i Comuni Soci lasciandolo temporaneamente in azienda, così come accaduto, in parte, nell'anno precedente, dedicando a tale scopo nel 2022 lo 2,05% dei ricavi globali e nel 2020 l'0,93%. Da evidenziare è anche la percentuale di ricavi globali distribuita al capitale di credito pari ad 0,78% nel 2022 e 0,81%

nel 2021 e quella destinata ad altri stakeholder pari al 0,19% nel 2022 e 0,18% nel 2021.

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.

#### DISTRIBUZIONE DEI RICAVI GLOBALI AL NETTO DELLA GESTIONE E.R.P.

	2022	2021
Percentuale dei ricavi globali distribuito al PERSONALE	53,45%	54,21%
Percentuale dei ricavi globali distribuito ai FORNITORI	17,28%	17,52%
Percentuale dei ricavi globali distribuito al CAPITALE DI CREDITO	2,84%	3,15%
Percentuale dei ricavi globali trasferito all'AZIENDA	13,49%	11,79%
Percentuale dei ricavi globali distribuito ad altri STAKEHOLDER	0,69%	0,70%
Percentuale dei ricavi globali distribuito alla PUBB. AMMINISTRAZIONE	4,83%	4,96%
Percentuale dei ricavi globali distribuito agli AZIONISTI	0,00%	4,08%
Percentuale dei ricavi globali reinvestito in ED. RESIDENZIALE PUBBLICA	7,42%	3,63%
	100,00%	100,00%

## DISTRIBUZIONE DEI RICAVI GLOBALI NON ERP



### A – 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 com-

prendono 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..

### B – 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.

### B – 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.

### C - 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.

### D - 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. Nel 2022 l'utile è stato destinato interamente ad altre riserve finalizzate alla realizzazione di interventi/progetti dei Comuni. E' considerata remunerazione dell'azienda anche l'ammortamento in quanto rappresentante di quota parte di valori pluriennali di proprietà della Società.

### E – 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 2022 i Comuni Soci non hanno richiesto la remunerazione del Capitale di Rischio e, quindi, la distribuzione dell'utile al netto della riserva legale, ma

di destinarlo a reinvestimento in edilizia residenziale pubblica e ad altri progetti.

#### F – 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 miglioramen-

to 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.

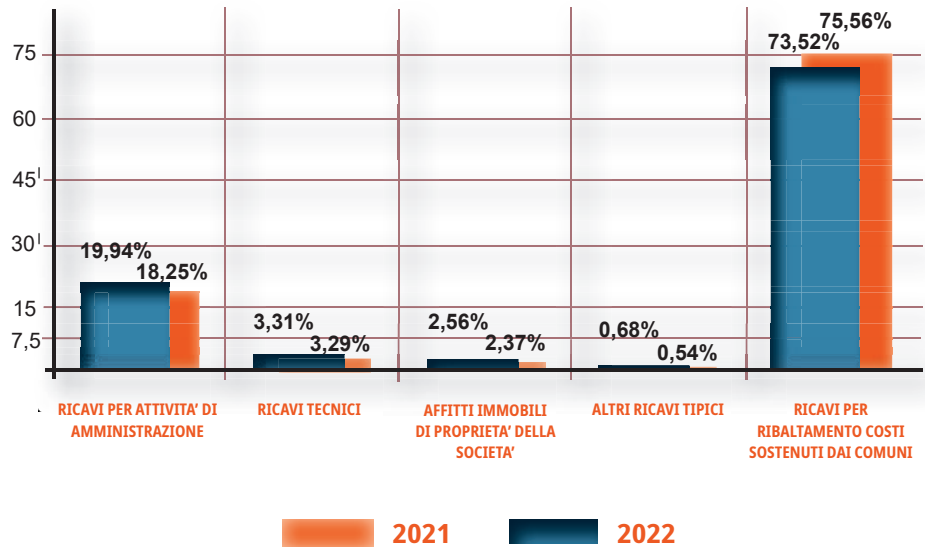
### Valore della produzione

Il valore della produzione 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 si concentra l'analisi sui Ricavi di

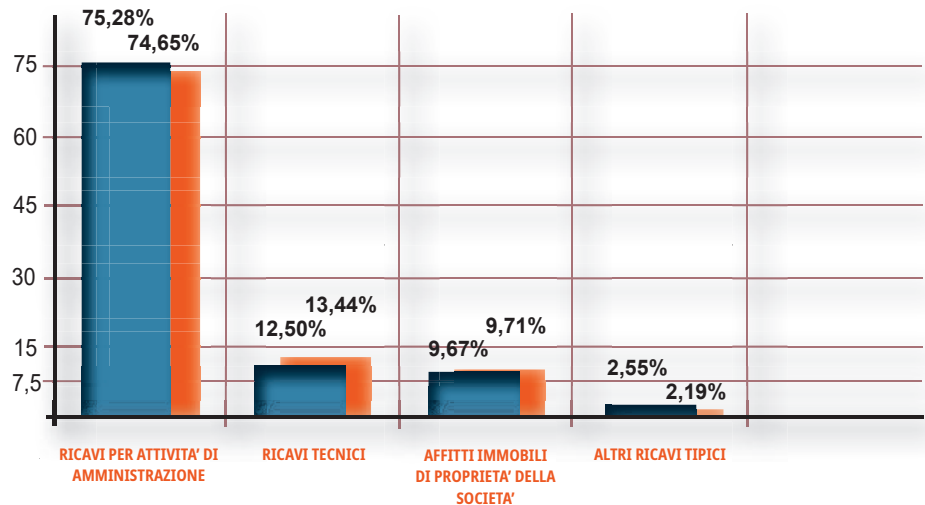
vendite e prestazioni di Casa S.p.A., è possibile mettere in evidenza quanto questi siano influenzati dall'attività con i Comuni (Ricavi per ribaltamento costi sostenuti per conto dei Comuni e costi per inquilini).

	2022	2021
<b>Valore della Produzione</b>	<b>27.024.566</b>	<b>28.489.743</b>
<b>Ricavi della produzione tipica</b>	<b>26.932.196</b>	<b>28.450.766</b>
Ricavi di vendite e prestazioni	26.753.080	28.154.280
Ricavi per attività di amministrazione	5.333.992	5.137.337
Ricavi tecnici	885.778	925.100
Affitti immobili di proprietà della Società	684.853	668.375
Altri ricavi tipici	180.929	151.008
Ricavi per ribaltamento costi sostenuti per conto dei Comuni	19.667.528	21.272.460
<b>Altri ricavi e proventi</b>	<b>179.116</b>	<b>296.486</b>
<b>Ricavi per produzioni atipiche (produzioni in economia)</b>	<b>92.370</b>	<b>38.977</b>
Ricavi da attività di amministrazione Agenzia Sociale Casa	92.370	38.977
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>27.024.566</b>	<b>28.489.743</b>

### DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEI RICAVI DI VENDITA E PRESTAZIONI LORDE



### DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEI RICAVI DI VENDITA E PRESTAZIONI NETTI



## 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:

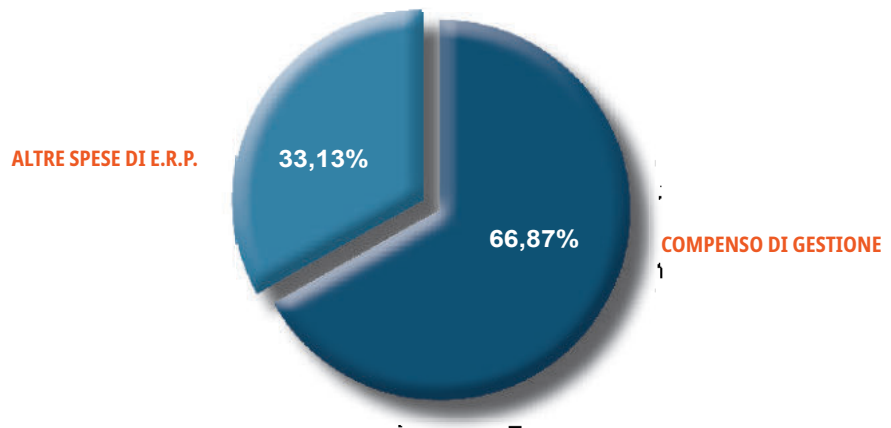
- ⇒ Incassato da canoni
- ⇒ Compenso di gestione
- ⇒ Costi sostenuti su immobili dei Comuni

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.

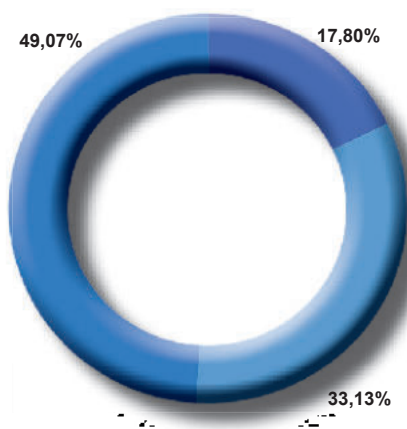
Tale contratto per la gestione degli immobili, infatti, prevede un corrispettivo pattuito con i Comuni soci pari a 25 Euro ad alloggio gestito/mese, adeguato annualmente dell'indice ISTAT (dal 2003), e pari quindi nell'anno 2022 a € 33,24 che costituisce, rispetto al monte canoni incassato 2022 del patrimonio e.r.p. gestito (Euro 18.933.705,48), una percentuale del 33,13. La quota restante del monte canoni (66,87%) è dedicata alle altre spese correlate alle attività di gestione dell'edilizia residenziale pubblica.

### DISTRIBUZIONE PERCENTUALE SPESE E.R.P. SU MONTE CANONI 2022



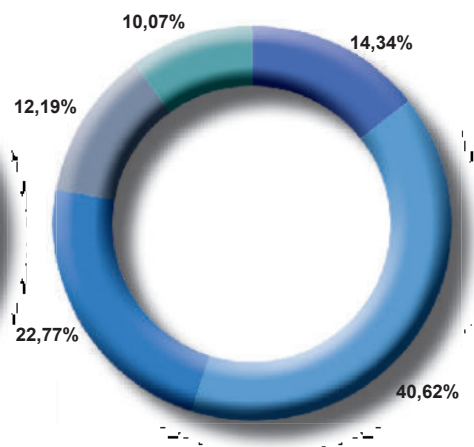


### DISTRIBUZIONE PERCENTUALE SPESE E.R.P.



- COMPENSO DI GESTIONE
- ALTRE SPESE CORRELATE A GESTIONE E.R.P.
- MANUTENZIONE ORDINARIA E PRONTO INTERVENTO

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



- COSTI MANUTENZIONE DEI COMUNI
- COSTI INQUILINI
- COSTI DI COSTRUZIONE
- COSTI CONNESSI ALLA PROPRIETÀ
- COSTI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEI COMUNI

In particolare tra le altre spese correlate alla gestione e.r.p., quella con maggiore incidenza è rappresentata dai costi per manutenzione ordinaria e pronto intervento (49,07% del monte canoni e.r.p. incassato).

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.



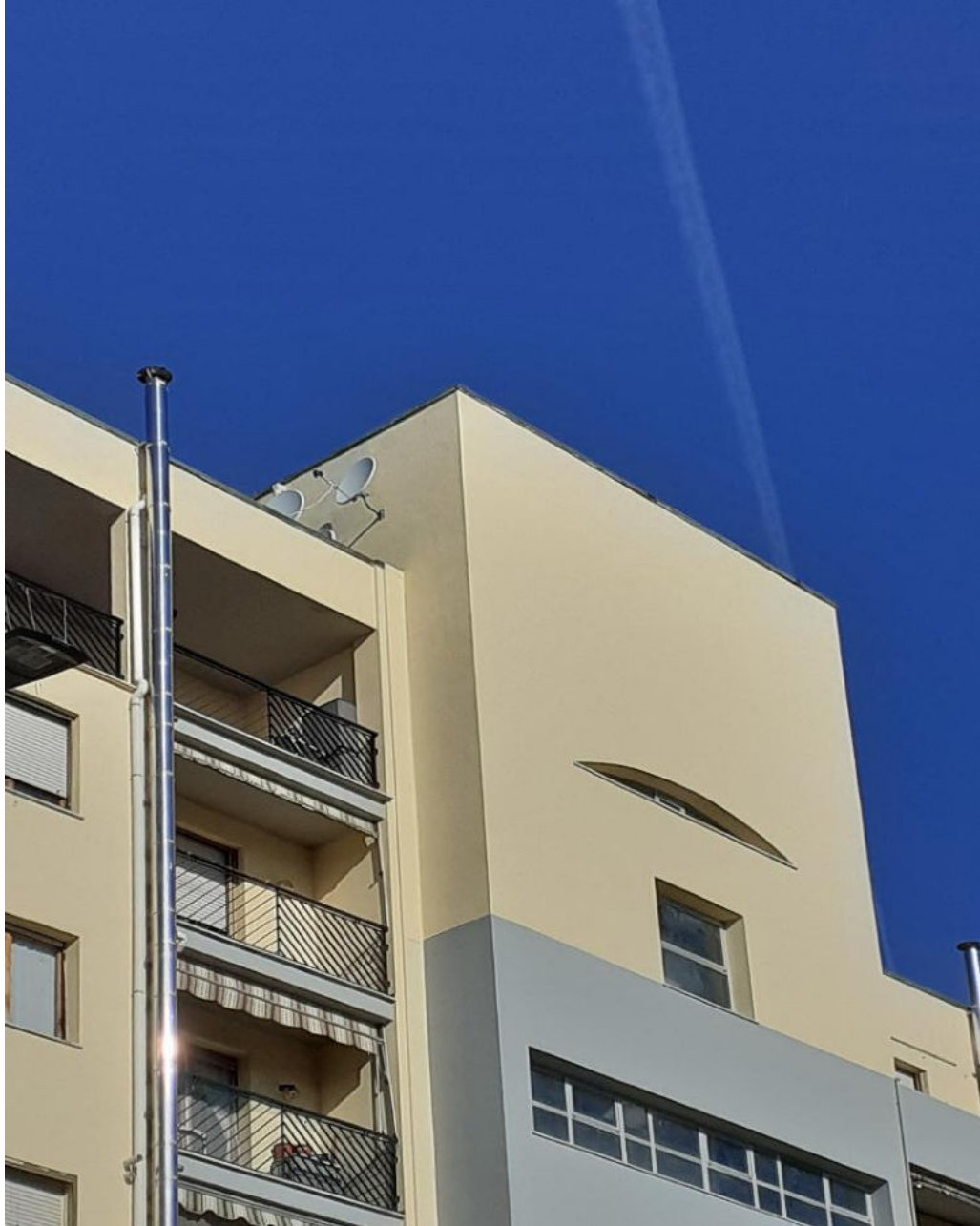
**Foto**  
*Edificio di via Casella  
oggetto di manutenzio-  
ne straordinaria*

*La terrazza a tetto  
dell' Edificio di via  
Casella*

**Foto**  
*Edificio di via Pistoiese  
oggetto di manutenzio-  
ne straordinaria*

*Particolare della  
facciata*









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 rendono conto le tematiche e le iniziative di carattere "ambientale" attuate nell'anno 2022 che hanno tenuto conto del principio di "Efficienza Energetica" applicato agli immobili realizzati o recuperati.*

## PROGETTAZIONE/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 specificamente 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.

Tali edifici sono già stati trattati nelle precedenti edizioni del Bilancio Sociale e per l'anno 2022 non risultano particolari

situazioni di novità riguardo a quanto già descritto.

Agli edifici sopra riportati, si aggiunge quello in corso di costruzione in Via Schiff a Firenze che presenta, oltre alle caratteristiche di un edificio nZEB, importanti novità dal punto di vista impiantistico descritte nel paragrafo successivo.

## Firenze area "Pegna ex Benelli Via Ugo Schiff"

L'edificio in oggetto si inserisce in un'area detta P.U.C. (Progetto Unitario Convenzionato) "Pegna Ex Benelli" collocata all'interno dell'isolato che interseca via G. D'Annunzio, Via Lungo l'Affrico e Via Fogazzaro.

Il nuovo isolato, realizzato a seguito del suddetto P.U.C., è caratterizzato da volumi disposti in modo da costituire un complesso organico a corte, con spazi a verde interni, parcheggi pubblici e privati, un edificio destinato a biblioteca di quartiere, spazi commerciali, ridando un

carattere unitario all'insieme ed una fisionomia all'isolato urbano. Le varie corti sono messe in collegamento tra loro con gli spazi pubblici esterni attraverso un sistema di porticati e di passaggi coperti che consentono di attraversare l'intero isolato nelle diverse direzioni.

Attualmente il recupero urbano del grande isolato oggetto del P.U.C. risulta ancora incompleto mancando, appunto, l'edificio di edilizia pubblica situato lungo la nuova strada Via U. Schiff.







L'edificio è del tipo in linea per 21 appartamenti distribuiti attraverso tre vani scala su tre piani; al piano terra sono ricavati dei locali destinati a servizi e attrezzature pubbliche.

Il piano interrato condominiale, a cui si accede dalla rampa è destinato a parcheggio, cantine e locali tecnici.

Il progetto è basato su di un pacchetto murario particolarmente efficace con termo laterizio e isolamento a cappotto esterno accompagnato dallo studio e simulazione del suo comportamento complessivo termodinamico e fluidodinamico, sin dalla fase iniziale del progetto.

Ogni alloggio è dotato di impianto di ricambio aria autonomo installato in

ciascun locale con recupero di calore integrato.

Dal punto di vista impiantistico, un impianto di climatizzazione centralizzato sarà a servizio dell'intero edificio, sia per la parte alloggi che per gli spazi a piano terra con terminali costituiti da ventilconvettori.

La climatizzazione dell'intero fabbricato e la produzione di acqua calda sanitaria è demandata ad un impianto a pompa di calore di tipo geotermico che sfrutta il terreno per lo scambio attraverso la realizzazione di sonde verticali del tipo ad "U". Tale edificio risulterà quindi il primo fabbricato di edilizia residenziale pubblica realizzato a Firenze con fonte di calore geotermica.

**Foto**  
*Rendering di progetto  
del fabbricato*

Le apparecchiature saranno installate in un locale tecnico posto a piano interrato nel quale confluiranno le tubazioni provenienti dalle sonde suddette. Il sistema di produzione acqua calda sanitaria sarà integrato con caldaia a condensazione di bassa potenza (da utilizzarsi solo in caso di emergenza o manutenzione dell'impianto primario) e impianto solare termico. Sulla copertura dell'edificio verrà inoltre installato un impianto fotovoltaico per la copertura dei fabbisogni elettrici condominiali.

Nel corso dell'anno 2022 sono state realizzate le opere relative agli impianti di smaltimento esterni, il completamento delle opere in cemento armato e i tamponamenti in laterizio.

L'appalto in corso terminerà nell'anno 2023 con il completamento dell'involucro esterno comprensivo di cappotto, infissi e finitura della copertura.

Un successivo appalto porterà al completamento dell'intero edificio previsto entro l'anno 2024.



**Foto a lato**  
*Fosse biologiche*

**Foto in alto a destra**  
*Setti strutturali primo piano*

**Foto al centro a destra**  
*Solaio secondo piano*

**Foto in basso a destra**  
*Realizzazione murature*



## EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ERP

### Conto termico

#### INDICATORE

n. pratiche  
presentate

366

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 cli-**

**matizzato”** 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 globali dell’attività svolta per ciascuna categoria d’intervento, sia in relazione al numero di pratiche ammesse all’incentivo che a quelle incassate ripartite per anno di competenza.

## ATTIVITA' SVOLTA

<b>INTERVENTI 1-C Sostituzione generatori di calore</b>			
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 €
366	2022	341	435.095,35 €
	in valutazione	56	71.844,73 €
	da integrare	3	4.015,91 €
	integrata	0	0,00 €
	preavv rigetto	4	4.860,79 €
	rigettata	4	5.049,59 €
<b>2.637</b>	<b>TOTALI</b>	<b>2.637</b>	<b>3.405.479,50 €</b>

## INCASSI

<b>INTERVENTI 1-C Sostituzione generatori di calore</b>		
INCENTIVO RICONOSCIUTO	N° CONTRATTI	COMPETENZA
0,00 €	0	2014
0,00 €	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
447.679,58 €	351	2022
85.771,02 €	67	pratiche in valutazione/da integrare/integrate/preavv rigetto/rigettata
70.217,09 €	55	pagamento prev. 31/01/2023
<b>3.249.491,39 €</b>	<b>2.515</b>	<b>TOTALE INCASSATO</b>
<b>155.988,11 €</b>	<b>122</b>	<b>TOTALE DA INCASSARE</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-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>
<b>0,00 €</b>	<b>0</b>	<b>TOTALE DA INCASSARE</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>

### 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>
<b>0,00 €</b>	<b>0</b>	<b>TOTALE DA INCASSARE</b>

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 nel 2021, dovuto sia alla carenza di personale dedicato a tale attività che alla indisponibilità del personale stesso impegnato su altre commesse, con una ripresa nel 2022, che fa rilevare l'inoltro di n. 366 pratiche di sostituzione caldaie.

## *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.

Nel 2021, a seguito dell'iter procedurale per l'attivazione della pratica e della sua approvazione, è stato sottoscritto il contratto di finanziamento ed il contratto d'Appalto con l'Impresa aggiudicatrice

per la realizzazione di due interventi di riqualificazione energetica nel Comune di Firenze.

Con i lavori in corso, il 2022 è stato caratterizzato dall'aumento dei prezzi derivante dal contesto generale e dall'esigenza dell'identificazione di ulteriori risorse per il completamento delle opere che saranno completati entro il 2023.



per le informazioni su "Out amianto - In fotovoltaico" si può accedere al sito con il link:

<http://www.casaspa.it/notice/contatore/> (in corso di aggiornamento)

## 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 tranches (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 degli impianti ha contribuito al completamento - attuato anche attraverso opere di incapsulamento, rimozione e sostituzione - della messa in sicurezza del patrimonio di edilizia residenziale pubblica dell'area LODE fioren-

tino.

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 2022 degli impianti che costituiscono il programma è stata di 99.000 kWh, per una riduzione di anidride carbonica nell'atmosfera pari a 52,57 tonnellate<sup>1</sup>.

Al 31.12.2022 il programma IN-OUT, ha prodotto un totale di 9.569.838 kWh per una riduzione globale di CO2 pari a 5.081,58 Ton dalla data di prima messa in servizio degli impianti. Nella tabella sottostante riportiamo il trend incrementale riferito solo all'ultimo triennio.

### PRODUZIONE DI ENERGIA IMPIANTI OUT AMIANTO-IN FOTOVOLTAICO RIDUZIONE CO2

	2020	2021	2022
Produzione cumulata al 31.12 (kWp)	8.992.163	9.470.838	9.569.838
Riduzione cumulata CO2 al 31.12 (Ton)	4.774,84	5.029,01	5.081,58

<sup>1</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 CO2/kWhel..

## PROGETTI EUROPEI

### *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 fa-

vore del progetto "EnergyMatching" ad aprile del 2017, riconoscendo a Casa S.p.A. 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 S.p.A. 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'a-

ria 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 energetico 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 pilotis).

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 S.p.A. ha anche partecipato ai consueti incontri periodici del costituito team Energy Matching fino alla conclusione del progetto nell'estate 2022.

La delegazione europea ha visitato l'edificio rinnovato nel luglio 2022, per un incontro informativo e conclusivo sui contenuti sperimentali del progetto; sono intervenuti anche i rappresentanti del Comune di Campi Bisenzio, il Presidente di Casa S.p.A. e il gruppo di progetto<sup>2</sup>.

2

*Costituito oltre che da una rappresentanza di Casa S.p.A., anche da rappresentanti degli enti di ricerca, società e ditte partner di progetto, coordinati da Eurac, istituto di ricerca di Bolzano e coadiuvato da un rappresentante della Comunità Europea.*





**Foto**

*Progetto Energy Matching.  
I rappresentanti del  
Comune di Campi Bisenzio,  
il Presidente di Casa S.p.A.,  
il Coordinatore del Progetto  
e il Project Monitor della  
Comunità Europea*

*La delegazione che ha  
visitato l'edificio*

*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



**Foto**

*Meeting del gruppo di lavoro per la riqualificazione dell'edificio oggetto di finanziamento*

*Gruppo di lavoro del progetto "Infinite"*

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 immo-

bili di loro proprietà.

Nel 2022 sono proseguite le attività del gruppo di progetto impegnato nella progettazione della riqualificazione dell'edificio oggetto del finanziamento europeo, con incontri in presenza svolti nei mesi di maggio e ottobre (quarto e quinto meeting).

## 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 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 al punto precedente, 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

Nonostante le caratteristiche di azienda di Servizi, i consumi di Casa S.p.A. qui ri-

portati evidenziano l'impatto ambientale diretto, seppur contenuto, della Società:

CONSUMI	2020	2021	2022
Electricità (MW)	81	100	95
Gas (mc)	12.333	10.936	3.560
Acqua (mc)	585	604	433
Benzina (litri)	3.089	3.397	3.538

*Quantità consumate in un anno*

I consumi di elettricità sono tendenzialmente stabili.

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 più contenuto il consumo di acqua.

Il consumo di carburante da trazione aumenta con la graduale ripresa delle attività post pandemia.

Il 2022 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.





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 2022.*

*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 2020 a 2022 (dati al 31.12).

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

 gli immobili abitativi in gestione risultano quasi invariati complessivamente dal 2021 al 2022 (-1 alloggio). Tale saldo è dovuto alla realizzazione di due vendite e dal contestuale ingresso di un ulteriore alloggio.

 i Comuni che detengono il maggior numero di immobili abitativi gestiti da Casa S.p.A. sono:

**FIRENZE**  
(62,23% nel 2021 e 2022)

**SESTO FIORENTINO**  
(6,12% nel 2021 e 2022)

**CAMPI BISENZIO**  
(4,33% nel 2021 e 2022)

**SCANDICCI**  
(4,25% nel 2021 e 2022)

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

COMUNE	N. IMMOBILI		VARIAZIONE	N. IMMOBILI		VARIAZIONE
	dic-20	dic-21	2020 2021	dic-21	dic-22	2021 2022
Bagno a Ripoli	295	295	0	295	295	0
Barberino di Mugello	136	136	0	136	136	0
Barberino val d'Eisa	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	203	1
Firenze	8.006	7.989	-17	7.989	7.988	-1
Firenzuola	71	71	0	71	71	0
Greve in Chianti	137	136	-1	136	136	0
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	65	-1	65	64	-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>TOTALI</b>	<b>12.856</b>	<b>12.837</b>	<b>-19</b>	<b>12.837</b>	<b>12.836</b>	<b>-1</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 2022, che evidenzia il mantenimento di impegno rilevante dell'attività tecnica.<sup>1</sup>

### INTERVENTI EDILIZI DI CASA S.P.A. ANNO 2022

COMUNE	NUMERO ALLOGGI		
	Da nuova costruzione	oggetto di manutenzione straordinaria*	da recupero edilizio
Bagno a Ripoli	0	0	0
Barberino di Mugello	0	8	0
Barberino val d'Elsa - Tavarnelle V.P	0	0	0
Borgo San Lorenzo	0	1	0
Calenzano	0	0	0
Campi Bisenzio	0	0	0
Dicomano	0	0	0
Fiesole	0	0	0
Figline Valdarno - Incisa V.no	0	1	0
Firenze	0	287	0
Firenzuola	0	1	0
Greve in Chianti	0	18	0
Impruneta	0	1	0
Lastra a Signa	0	0	0
Londa	0	0	0
Marradi	0	12	0
Palazuolo sul Senio	0	12	0
Pelago	0	0	0
Pontassieve	0	0	0
Reggello	0	10	0
Rignano sull'Arno	0	1	0
Rufina	0	0	0
San Casciano val di Pesa	0	0	0
San Godenzo	0	0	0
Scandicci	0	0	0
Scarperia - San Piero a Sieve	0	6	0
Sesto Fiorentino	0	86	0
Signa	0	0	0
Vaglia	0	0	0
Vicchio di Mugello	0	15	0
<b>TOTALI</b>	<b>0</b>	<b>459</b>	<b>0</b>

1

La tabella riepiloga gli interventi conclusi. 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.

\*

Sono escluse le ristrutturazioni alloggi con opere di Manutenzione Straordinaria inserite in altra tabella.

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 2022 gli alloggi e.r.p.

resisi sfitti ammontano a 151 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

### RISTRUTTURAZIONE ALLOGGI DI RISULTA DEL PATRIMONIO E.R.P. ANNO 2022

COMUNE	NUMERO ALLOGGI	COSTO
Bagno a Ripoli	5	€ 29.888,68
Barberino di Mugello	1	€ 837,34
Borgo San Lorenzo	7	€ 39.675,22
Calenzano	5	€ 19.983,66
Campi Bisenzio	5	€ 24.093,40
Dicomano	0	€ 0,00
Fiesole	1	€ 13.533,45
Figline e Incisa Valdarno	2	€ 18.071,39
Firenze	62	€ 1.117.358,06
Firenzuola	4	€ 21.297,30
Greve in Chianti	6	€ 59.690,93
Impruneta	4	€ 10.922,48
Lastra a Signa	2	€ 13.817,13
Londa	0	€ 0,00
Marradi	2	€ 26.837,89
Palazzuolo sul Senio	0	€ 0,00
Pelago	0	€ 0,00
Pontassieve	0	€ 0,00
Reggello	1	€ 15.950,00
Rignano sull'Arno	1	€ 34.160,24
Rufina	0	€ 10.399,35
San Casciano val di Pesa	4	€ 40.137,01
San Godenzo	0	€ 0,00
Scandicci	9	€ 108.238,09
Scarperia e San Piero	4	€ 24.114,23
Sesto Fiorentino	21	€ 332.363,43
Signa	1	€ 4.996,72
Tavarnelle val di Pesa - Barberino V. E.	0	€ 0,00
Vaglia	0	€ 0,00
Vicchio di Mugello	4	€ 19.088,07
<b>TOTALI</b>	<b>151</b>	<b>€ 1.985.454, 07</b>



per le informazioni generali  
si può accedere al sito con  
il link:

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

2

*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.*

3

*Alienazione degli im-  
mobili di edilizia residenziale  
pubblica (e.r.p.) finalizzata  
alla razionalizzazione e  
valorizzazione del patrimo-  
nio di edilizia residenziale  
pubblica.*

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, necessari di lavori di non cospicua entità),

è stato destinato nel 2022 il 49,07% del monte canoni e.r.p. incassato.

2020	2021	2022
49,70%	52,68%	49,07%

*Rapporto manutenzione  
ordinaria/incassato da canoni*

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..

### L.R.T. 5/2014 - RIEPILOGO VENDITE ALLOGGI

	31.12 2017	31.12 2018	31.12 2019	31.12 2020	31.12 2021	31.12 2022
N. PRATICHE SELEZIONATE DAL PIANO DI CESSIONE PER LA VENDITA	264	0	372	0	0	0
N.PRATICHE SCARTATE DALLA SELEZIONE PER INSUSSISTENZA REQUISITI ASSEGNATARI	33	0	60	0	0	0
N. COMUNICAZIONI PRELIMINARI INVIATE	231	0	312	0	0	0
N. ALLOGGI LOCATI ALIENATI	4	6	15	4	15	2
N. ALLOGGI ALL'ASTA ALIENATI	0	3	5	1	0	0
TOTALE INCASSATO VENDITE ALLOGGI LOCATI ALLA STIPULA CONTRATTO	136.480,00	289.827,00	566.878,60	0,00	1.008.720,80	89.899,60
TOTALE INCASSATO VENDITE ALLOGGI LOCATI DAL RATEIZZO CAPITALE RESIDUO	2.120,55	10.939,58	36.247,74	55.928,21	91.403,53	135.296,23
TOTALE INCASSATO VENDITE ALLOGGI ALL'ASTA	0,00	317.053,00	519.500	0,00	687.704,00	5.500,00
<b>TOTALE CUMULATO</b>	138.600,55	617.819,58	1.122.626,34	55.928,21	1.787.828,33	230.695,83

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 predispone 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 rogan-

te, al Comune proprietario e al futuro acquirente. La trasmissione della documentazione tecnica stabilisce la conclusione dell'iter svolto da Casa S.p.A..

#### 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 S.p.A. curerà

la riscossione delle rate mensili fino alla fine del periodo di rateizzo previsto dalla norma (max 15 anni). Inoltre Casa S.p.A. 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*

trata in vigore dal primo gennaio 2022.

Tale 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.

L'impiego del Fondo Sociale per il pagamento delle quote per i servizi comuni degli assegnatari, costituisce un sostegno che beneficia sia il nucleo che manifesta una morosità in riferimento a queste voci che, allo stesso tempo, gli organismi delle Autogestioni e dei Condomini, in quanto strumento di conteni-

## INDICATORE

Fondo sociale erogato a sostegno dei nuclei disagiati:

€ 87.629,03

N. nuclei beneficiari:

122

Fondo sociale utilizzato per interventi urgenti di manutenzione

€ 521.615,69

Il Fondo Sociale, con la L.R.T. 2/2019 disciplina agli artt. 31 e 34, uno strumento destinato ad intervenire nel pagamento delle utenze in presenza di necessità di intervento nei casi di morosità incolpevole, compensare i crediti inesigibili e realizzare interventi urgenti di manutenzione non precedentemente programmati.

Il fondo sociale è alimentato con una quota annuale delle entrate dai canoni di locazione nella misura del 3 per cento.

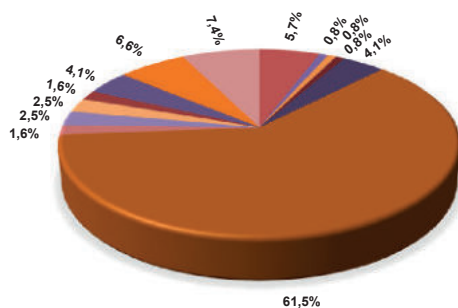
Per la ripartizione delle risorse destinate al Fondo Sociale, è stato approvato un nuovo Regolamento, condiviso con i Comuni Soci ed approvato in sede di Conferenza L.O.D.E. nel 2021, con formale en-

mento della morosità. 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 2022 hanno beneficiato di un sostegno econo-

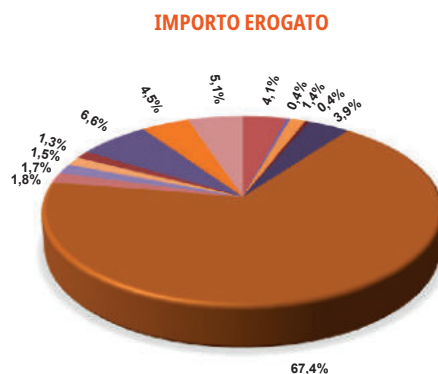
mico attraverso il Fondo Sociale sono risultati 122, per un importo erogato complessivamente pari a Euro 87.629,03.

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, Scarperia e San Piero e Bagno a Ripoli.

### DISTRIBUZIONE DEL FONDO SOCIALE SECONDO IL COMUNE



NUCLEI FAMILIARI BENEFICIARI



IMPORTO EROGATO



Nella tabella di dettaglio sono indicati, per l'anno 2022:

- ✓ i Comuni nei quali è stato erogato il Fondo Sociale;
- ✓ il numero di nuclei che ne hanno

beneficiario per ciascun Comune e nel complesso;

- ✓ gli importi erogati per Comune e il totale complessivo erogato nell'anno.

### FONDO SOCIALE EROGATO NELL'ANNO 2022

COMUNE	NUMERO ALLOGGI	COSTO
Bagno a Ripoli	7	3.567,32 €
Barberino di Mugello	1	320,00 €
Barberino val d'Elsa - Tavarnelle V.P	1	1.238,57 €
Borgo San Lorenzo	1	362,41 €
Campi Bisenzio	5	3.400,88 €
Firenze	75	59.073,99 €
Greve in Chianti	2	1.566,77 €
Impruneta	3	1.484,72 €
Pontassieve	3	1.272,61 €
San Casciano val di Pesa	2	1.137,00 €
Scandicci	5	5.806,80 €
Scarperia - San Piero a Sieve	8	3.921,31 €
Sesto Fiorentino	9	4.476,65 €
<b>TUTTI I COMUNI</b>	<b>122</b>	<b>87.629,03 €</b>

Nel corso del 2022 è stato avviato anche l'utilizzo del Fondo Sociale per la realizzazione di interventi urgenti di manutenzione da parte di alcuni Comuni Soci, che

hanno deciso di impiegare una discreta fetta dei fondi a loro disposizione accumulata dall'introduzione della nuova legge per tale finalità.



Come mostra il grafico sottostante, anche la distribuzione degli importi utilizzati per finalità manutentive vede la quota più elevata attestarsi in riferimento al Comune di Firenze, al quale seguono, nell'ordine, i Comuni di Sesto Fiorentino e Scandicci.

Nella tabella di dettaglio sono indicati, per l'anno 2022:

- i Comuni che hanno utilizzato il Fondo Sociale per interventi di manutenzione;
- gli importi utilizzati per ciascun Comune e nel complesso.

#### PERCENTUALE FONDO SOCIALE UTILIZZATO PER FINALITA' MANUTENTIVE

COMUNE	PERCENT.
Firenze	81,55%
Scandicci	15,43%
Sesto Fiorentino	15,43%
<b>Tutti i Comuni</b>	<b>100%</b>

#### IMPORTO FONDO SOCIALE UTILIZZATO PER FINALITA' MANUTENTIVE

COMUNE	IMPORTO
Firenze	425.378,36 €
Scandicci	15.730,00 €
Sesto Fiorentino	80.507,33 €
<b>Tutti i Comuni</b>	<b>521.615,69 €</b>

## INDICATORE

Indicatore di morosità:

4,13%

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.

Periodicamente Casa S.p.A. provvede a contestare la morosità, dando termine

## Gestione morosità

per il saldo di quanto dovuto. Per l'avvio di attività giudiziarie la competenza è del Comune.

Il monitoraggio costante dell'utente costituisce una solida base per garantire interventi capillari al fine di limitare le posizioni di inadempienza. L'ufficio Morosità e Contenzioso di Casa S.p.A. è particolarmente competente ed esperto nell'attività di contrasto alla morosità anche con piani di rientro e rateizzazioni; tale fenomeno viene perseguito tempe-



per le informazioni sugli "incarichi autorizzati ai dipendenti" si può accedere al sito con il link:

<https://casaspa.portaletrasparenza.net/it/trasparenza/personale/incarichi-conferiti-e-autorizzati-ai-dipendenti-dirigenti-e-non-dirigenti.html>

## INDICATORE

**N. dipendenti coinvolti**

**6 PER N. 22 COMMISSIONI**

\*

La percentuale di morosità è calcolata considerando il rapporto tra totale emesso/scoperto delle bollette relative ai canoni di affitto (valore cumulato dal 1.03.2003 al 31.12.2022).

4

Indicatore calcolato su 81 dipendenti inclusi i dirigenti.

stivamente, con attività stragiudiziali e giudiziali finalizzate al recupero del credito. Tutto questo crea i presupposti per mantenere basso il livello di morosità.

2020	2021	2022
4,12%	4,09%	4,13%

*Percentuale di morosità \**

## Partecipazione a Commissioni

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'atti-

vità 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 2022 il numero di dipendenti che è stato autorizzato a partecipare alle Commissioni, è stato di 6, pari al 7,41%<sup>4</sup> del personale di Casa S.p.A..

## INDICATORE

Contributi erogati  
nel 2022:

€ 63.655,00

Prosegue anche nel 2022 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 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.

Il totale della somma erogata per conto

dei Comuni del LODE Fiorentino è pari a Euro 63.655,00.

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 2022 di Euro 58.550.

Tali risorse sommate ad una quota residua relativa alla Delibera G.R.T. n. 664 del 12.07.2016, pari ad Euro 5.105, ha fatto erogare per le finalità previste, quindi, un totale pari ad Euro 63.655.

Link a sito internet "contributi per la prevenzione degli sfratti per morosità"

## INDICATORE

Numero posizioni  
controllate:

292

Numero posizioni  
ricostruite:

137

Importo canoni  
ricostruiti:

€ 323.863,24

### Verifiche reddituali

Nell'anno 2022, da aprile a dicembre, Casa S.p.A. ha effettuato il controllo sulle dichiarazioni anagrafico reddituali per i nuclei familiari di alloggi erp, attraverso la collaborazione con l'Azienda informatica dell'Agenzia delle Entrate.

E' prassi consolidata di Casa S.p.A. prov-

vedere a comunicare agli assegnatari interessati dal controllo la natura e l'entità delle difformità riscontrate ed il relativo conguaglio canone, con invito a presentarsi per fornire chiarimenti e/o contestazioni in merito ai risultati stessi.

Si può confermare che la gran parte

## Contributi per la prevenzione sfratti per morosità

## Controlli sulle autodichiarazioni e DSU - ISEE 2021



per le informazioni sui "contributi per la prevenzione degli sfratti per morosità" si può accedere al sito con il link:

<https://casaspa.portaletrasparenza.net/it/trasparenza/sovvenzioni-contributi-sussidi-vantaggi-economici/atti-di-concessione/archivio-atti-di-concessione.html>

delle difformità è frutto di errori materiali e/o interpretativi piuttosto che di omissioni intenzionali; effettivamente la quasi totalità degli assegnatari convocati ha provveduto a chiarire le circostanze dell'errore, rettificando le proprie dichiarazioni e sottoscrivendo un piano di rateizzo mensile del conguaglio.

Già come più volte evidenziato in precedenti edizioni di questo Bilancio Sociale, le posizioni difformi costituiscono

il 38,34% delle dichiarazioni complessivamente ricevute e di queste risultano con difformità "in difetto" (dichiarazione a Casa S.p.A. minore delle risultanze fiscali) una percentuale inferiore al 10% (9,52%). Inoltre sono presenti nella predetta percentuale anche scostamenti minimi e/o ininfluenti sul calcolo del canone.

La tabella riepiloga i dati di partenza del controllo massimo.

<b>TOTALE POSIZIONI CONFRONTATE INFORMATICAMENTE</b>	<b>28.291</b>	
<b>TOTALE DIFFORMI</b>	<b>10.848</b>	<b>38,34%</b>
<b>Totale difformi in eccesso (dichiarazione a Casa S.p.A. maggiore delle risultanze fiscali)</b>	<b>8.154</b>	<b>28,82%</b>
<b>Totale difformi in difetto (dichiarazione a Casa S.p.A. minore delle risultanze fiscali)</b>	<b>2.694</b>	<b>9,52%</b>
<b>TOTALE DICHIARAZIONI PIENAMENTE CONFORMI</b>	<b>17.443</b>	<b>61,66%</b>

Rispetto alla verifica effettuata nell'anno 2020, un dato indicativo da valutare positivamente è la diminuzione di oltre mil-

le posizioni di coloro che presentano una difformità in difetto (anno 2020 n. posizioni 3.786, anno 2022 n. posizioni 2.694).

## INDICATORE

Posizioni segnalate ai Comuni  
(rif. Art. 38 comma 3 LRT 2/2019)

879

Numero posizioni segnalate con valori economico patrimoniali superiori ai limiti:

228

Numero nuclei familiari che non hanno presentato l'attestazione ISEE 2021:

508

Numero nuclei familiari che non hanno presentato la situazione anagrafico reddituale 2020:

62

Nuclei familiari con titolarità autoveicoli superiori ai limiti:

81

### Verifiche dichiarazioni ISEE:

L'Ufficio Controlli e Gestioni extra erp di Casa S.p.A. effettua verifiche riguardanti il mantenimento dei requisiti di assegnazione secondo quanto stabilito dalla Legge Regionale 2 del 2019.

Il controllo si è basato sull'analisi dei dati

economico patrimoniali presenti nelle dichiarazioni ISEE ed in particolare di quei nuclei familiari che presentano valori superiori ai limiti preveisti dall'art. 38 comma 3 L.R.T. n. 2/2019.

### A. VALORI ECONOMICO PATRIMONIALI

VALORI ECONOMICO PATRIMONIALI ISEE 2021	SUPERAMENTO DEL LIMITE*	POSIZIONI
Nuclei familiari con patrimonio immobiliare, superiore a € 31.250,00	lettera m)	562
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)	

\* PREVISTO DALL'ART. 38 COMMA 3 LRT 2/2019

Successivamente, le posizioni segnalate al Comune, ai fini di un'eventuale decadenza, sono state: 228.

## B. MANCATA PRESENTAZIONE ISEE e MANCATA PRESENTAZIONE DELLA SITUAZIONE ANAGRAFICO REDDITUALE - violazione art. 38 comma 3 lettera i

L'accertamento individua sia quei nuclei familiari che non hanno provveduto a presentare la Dichiarazione Sostitutiva Unica – ISEE 2021 necessaria per il controllo dei requisiti per la permanenza ma anche coloro che non hanno presentato la dichiarazione anagrafico reddituale 2020.

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".

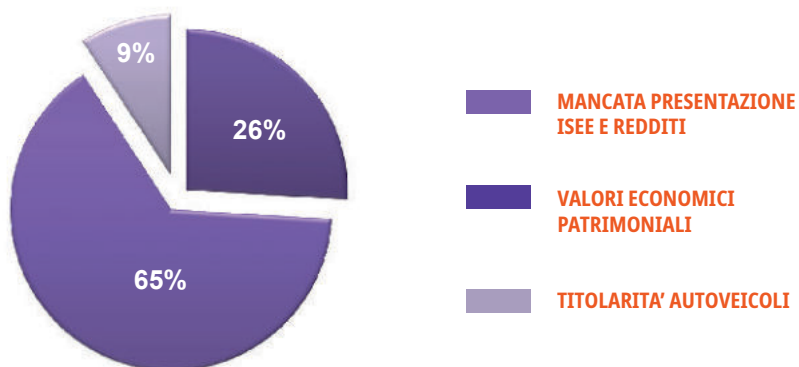
Sono risultati 508 nuclei familiari che non hanno presentato ISEE 2021 e 62 nuclei familiari che non hanno fatto pervenire la dichiarazione anagrafico reddituale riferita al 2020.

## C. TITOLARITA' AUTOVEICOLI

A questi si sono aggiunti anche i controlli riguardanti i nuclei familiari proprietari di autoveicoli con potenza superiore a 80 KW<sup>5</sup>.

Dalla verifica dei dati acquisiti dall'archi-

vio informatico della Regione Toscana gestione tassa automobilistica – bollo auto - nonché da accertamenti di autoveicoli presenti negli spazi condominiali di alloggi erp, sono emerse 81 posizioni superiori ai limiti.



5  
L.R.T. 2/2019 - Tabella A  
punto 2 lettera e3).

## Gestione Sociale

Nel corso del 2022 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.

Marginalmente, il personale dell'Ufficio si è impegnato nel tema dell'educazione all'abitare, organizzando iniziative che prevalentemente si sono inserite nel percorso di attuazione dell'obiettivo relativo alla promozione dei contenuti del Regolamento di Utenza.

A questo proposito, il personale dell'Ufficio Gestione Sociale ha delineato la propria operatività proseguendo da un lato, l'attività di mappatura sociale dei fabbricati del territorio comunale di riferimento, intesa come individuazione e approfondimento delle situazioni di interesse sociale, e dall'altro la costante interfaccia con i Comuni, il Servizio Sociale Professionale, la Usl e le Società della Salute, nel rispetto degli obiettivi previsti dai Protocolli di Intesa sottoscritti con tutti i Comuni del Lode Fiorentino.

L'ammontare complessivo delle proble-

matiche prese in carico e gestite nel corso dell'anno 2022 che hanno coinvolto 764 nuclei familiari, è stato pari a 1465, in riferimento all'intero territorio del Lode Fiorentino.

La tabella riportata, mostra le tendenze emerse dall'analisi complessiva delle situazioni gestite operativamente dall'Ufficio secondo le differenti procedure previste.

Relativamente alla tematica della violazione del Regolamento di Utenza, la diffusione dei comportamenti inadempienti ha subito un ulteriore incremento rispetto agli anni precedenti, superando la quota del 50% della totalità delle problematiche riferite all'anno 2022. Più in particolare, sono state rilevate, problematiche connesse ad una conduzione non idonea dell'alloggio e delle relative pertinenze, con frequenti condizioni igienico-sanitarie molto precarie che, unitamente alla presenza di ingenti accumuli di materiale e rifiuti, pregiudicavano la conservazione del patrimonio strutturale da un lato e il benessere e la salute dei nuclei assegnatari dall'altro.

In aggiunta a queste criticità, in sede di sopralluogo e a seguito degli idonei approfondimenti svolti, sono emerse,

relativamente ad alcuni nuclei assegnatari, situazioni che presentavano elementi di presunto reato, riconducibili in particolare alla violenza domestica e ad altre forme di maltrattamento, in danno a soggetti minori e/o anziani, situazioni per le quali, il contributo attivo del personale dell'Ufficio Gestione Sociale ha permesso l'intervento dei Soggetti Istituzionali competenti, primariamente della Procura della Repubblica.

Il tema della conduzione non idonea dell'alloggio, delle relative pertinenze unitamente a quello degli spazi comuni dei fabbricati, ha trasversalmente interessato tutti i territori comunali, evidenziando una presenza diffusa di comportamenti non rispettosi delle disposizioni previste dal Regolamento di Utenza a carico di nuclei che, contestualmente, esprimevano elementi di disagio socio/sanitario significativamente gravi.

A questo riguardo, l'operatività dell'Ufficio Gestione Sociale si è sviluppata, sia nella direzione della gestione delle inadempienze, attraverso l'avvio dei relativi iter di contestazione e diffida, sia promuovendo attivamente la collaborazione del Segretario Sociale, del Servizio Sociale e dei Distretti della Salute Mentale e del Serd, con la usuale finalità di individuare percorsi condivisi di gestione

della complessa criticità che presentavano i nuclei assegnatari interessati.

Relativamente all'attività di gestione formale delle situazioni che hanno integrato un'inadempienza nei confronti dei contenuti del Regolamento di Utenza, sono stati avviati complessivamente 133 iter di contestazione nei confronti dei nuclei assegnatari accertati come responsabili della violazione, unitamente ad un'attività di collaborazione e interfaccia con gli Uffici del Servizio Casa dei Comuni interessati.

Di significativa rilevanza e diffusione sono state anche le situazioni, pari al 34% del complessivo ammontare, che si sono definite per l'importante presenza di elementi di disagio socio/sanitario.

All'interno di questa quota sono rientrate sia situazioni per le quali era già presente una formale 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.

L'Ufficio ha svolto, a questo riguardo, una costante attività di interfaccia, con il personale del Servizio Sociale, con la Salute Mentale, con il Servizio delle Di-



pendenze e con il personale della Società della Salute, effettuando anche incontri congiunti presso i nuclei assegnatari che hanno agevolato la necessaria presa in carico, sia riunioni di equipe come momenti di confronto, aggiornamento e monitoraggio delle azioni intraprese in maniera condivisa relativamente alle situazioni che esprimevano una maggiore criticità.

Anche per l'anno 2022, evidenziamo il 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.

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 degli ultimi 3 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 2022, sono state effettuate alcune modifiche al software Utopia che hanno permesso una maggiore razionalizzazione delle informazioni archiviate.

<b>DISTRIBUZIONE PROBLEMATICHE GESTITE</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
<b>Violazione del Regolamento</b>	40%	50%	53%
<b>Disagio socio/sanitario</b>	41%	29%	34%
<b>Conflittualità</b>	11%	16%	13%
<b>Altro</b>	3%	---	---

Tra gli strumenti operativi che l'Ufficio ha impiegato trasversalmente nello svolgi-

mento dell'operatività, il sopralluogo si è confermato lo strumento primario per la

sua estrema efficacia, soprattutto in termini di approfondimento, accertamento e conseguentemente di mappatura sociale del fabbricato. Complessivamente, il personale dell'Ufficio ha svolto 311 sopralluoghi nei vari territori comunali incontrando 700 nuclei, in maggioranza presso l'alloggio assegnato.

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 83 momenti di

confronto tra incontri e assemblee, per la quasi totalità presso i fabbricati, e con il coinvolgimento di 42 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 e partecipazione la cui promozione e valorizzazione dovrebbero rappresentare sempre più un obiettivo istituzionale.

## *Educazione alla Cittadinanza e all'Abitare*

E' proseguito anche per l'anno 2022 il progetto "Educazione alla Cittadinanza e all'Abitare", nato 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 è nato dalla collaborazione tra Federcasa, Casa S.p.A.,

Itea Trento S.p.A., MM Milanese S.p.A., per le case popolari e l'edilizia sociale per 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. Il lavoro è poi confluito nel "Manuale per l'Abitare consapevole di case, edifici e città".

Nel 2022 il Progetto si è sviluppato con

alcuni interventi di drammatizzazione teatrale, con il coinvolgimento degli inquilini e.r.p., di alcuni spazi delle case popolari.

In particolare i progetti FuoriCentro e InSuburbia sono nati dall'idea di una cultura di diritto universale, troppo spesso non considerata tale. La scelta è stata quella di far diventare teatro, circo, palco, proprio gli spazi pertinenziali degli alloggi e.r.p., con incontri, laboratori, spettacoli rivolti a creare relazioni da consolidarsi di anno in anno.

L'obiettivo a più lungo termine è quello di far uscire gli utenti degli alloggi erp dai loro luoghi, in una relazione positiva con la città creata attraverso la partecipazione culturale.

Il progetto è stato reso possibile dalla sinergia fra Casa S.p.A. con le tre associazioni, Farm, Aria Network Culturale e InStabile Culture nell'ambito delle attività promosse dalla Città Metropolitana. L'Azienda si è impegnata a sostenere il progetto tramite la concessione di spazi condominiali degli alloggi e.r.p., fornendo inoltre il sostegno nella relazione con gli abitanti delle zone prescelte. I fabbricati coinvolti nel corso dell'anno 2022 sono situati nel Comune di Firenze, Scandicci, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio, Calenzano, Bagno a Ripoli.

Alcuni luoghi tra i più significativi delle nostre Case popolari hanno visto iniziative ed eventi con il coinvolgimento di molte persone ed in particolare in collaborazione col Quartiere 4 e il Comune di Firenze. L'iniziativa inserita nell'Autunno Fiorentino - proposto dal Comune di Firenze e il Ministero della Cultura per valorizzare il patrimonio culturale delle periferie con eventi e iniziative formative aveva l'obiettivo di raccontare Gramsci a chi lo vede ogni giorno sul grande murales di Jorit realizzato in Via Canova, svelando proprio partendo dalle periferie il filo rosso che lega il suo pensiero a quello di Basaglia e Pasolini.

La sera del 22 settembre, proprio davanti al Murale, si è tenuto lo spettacolo 'Il mondo è una unità. Gramsci Basaglia' della compagnia Chile de la Balanza.

Allo stesso tempo è proseguito anche il lungo lavoro di collaborazione, iniziato da diversi anni, tra Casa S.p.A. e la compagnia Centro di Produzione Danza di Virgilio Sieni, nell'area situata a Firenze tra Piazza dei Tegli e Piazza Batoni (di proprietà di Casa S.p.A.) da tempo data in comodato al Centro di Produzione Danza, per numerosi progetti che hanno coinvolto anche il Comune di Firenze e il Quartiere 4.

Il Centro promuove tutte le forme di



**Foto**

*Spettacolo teatrale  
'Il mondo è una unità.  
Gramsci Basaglia'  
della compagnia  
Chille della Balaza*



cultura e arte favorendo progetti con forte connotazione etica e sociale, rivolti all'integrazione, alla multiculturalità, alla tolleranza, alla pace, al rispetto dell'ambiente e della persona e dei diritti umani.

Dal 2017 in particolare il Centro ha già attivato progetti di rigenerazione urbana con funzione sociale all'interno dello spazio verde proprio di Piazza dei Tigli.

Nel 2022 il lavoro si è svolto anche negli spazi del Parco delle Cascine e del Cenacolo di Sant'Apollonia, Ognissanti, San Salvi e Piazza SS. Annunziata, in aggiunta all'Isolotto: i vari luoghi sono divenuti

scenario di un'articolazione di azioni coreografiche, laboratori per bambini, residenze, installazioni, esperienze rivolte ai cittadini. Una geografia di spazi (giardini, piazze, luoghi d'arte) per offrire nuove modalità di frequentazione delle ricchezze ambientali, urbanistiche e storiche della città, in dialogo con i linguaggi del contemporaneo e le sue espressioni artistiche.

Oltre agli artisti quindi, uno strumento di funzione sociale per integrare la cultura, lo spettacolo dal vivo e l'espressione artistica nella vita di alcuni nostri spazi significativi.

**Foto**

*Spettacolo teatrale  
'Il mondo è una unità.  
Gramsci Basaglia'  
della compagnia  
Chille della Balaza*

## L'AGENZIA SOCIALE PER LA CASA

A partire dal mese di giugno 2021 è operativa l'Agenzia Sociale per la Casa, servizio gestito da un ufficio dedicato di Casa S.p.A. per conto del Comune di Firenze, nata con lo scopo di creare un punto d'incontro tra l'intervento pubblico e l'iniziativa privata nell'ambito del social housing.

Nel suo secondo anno di vita il progetto, rivolto ai potenziali beneficiari di appartamenti a canone calmierato, ha visto, il numero degli iscritti assestarsi sulle cifre contenute già registrate a fine 2021: al 31/12/2022 il numero dei potenziali beneficiari era di 123 unità, 24 delle quali hanno effettuato iscrizione nel 2022.

L'Agenzia Sociale, che attraverso l'esercizio di un'attività professionale ha il compito di reperire alloggi sul libero mercato tramite incentivi e garanzie offerti ai proprietari, che vanno dagli sgravi fiscali alla costituzione di un fondo per le reimmersione sul mercato, fatica a fiorire nel mercato fiorentino e se, da un lato, i cittadini prendono contatti telefonici al fine di domandare se e quando possa essere possibile aggiudicarsi un immobile, dall'altra parte i proprietari non sembrano particolarmente interessati.

A non molto sembra servito raddoppiare

l'importo del contributo versato al proprietario che presenti fatture attestanti gli interventi di messa a norma degli impianti, certificazioni e opere di piccola manutenzione, poiché coloro che si sono rivolti all'Agenzia sono soggetti che non sono in possesso dei requisiti indicati dal bando e che, pertanto, risultano impossibilitati ad effettuare la relativa domanda di iscrizione.

Nell'anno 2022 un esiguo numero di proprietari, ha preso contatti allo scopo di acquisire informazioni.

L'ulteriore spinta data dalla presa di contatti con istituti bancari ed assicurativi, enti istituzionali ed associazioni del terzo settore, al fine di attingere, e quindi locare, parte dei patrimoni di cui dispongono, non ha dato i risultati attesi. Le proprietà sono solitamente utilizzate per altri e diversi scopi.

Un diverso approccio è stato rilevato per dei possibili beneficiari, i quali hanno maggiormente sfruttato il servizio; l'Agenzia Sociale per la Casa ha fornito numerose informazioni in merito ai requisiti richiesti dal bando, quindi alle modalità di accesso al progetto, al punto che è possibile affermare che nel corso



del 2022 esso ha certamente acquisito grande rilevanza in termini di conoscibilità: i cittadini che hanno preso contatto con l'Agenzia Sociale sono cresciuti numericamente e spesso, in mancanza dei requisiti necessari per la redazione della domanda di partecipazione, sono stati indirizzati verso le istituzioni di riferimento.

Ciò che è mancato, d'altra parte, è il raccordo con i proprietari: complice anche la forte vocazione turistica della Città che ha polarizzato quelle proprietà immobiliari potenzialmente attraibili dall'Agenzia, difficilmente si è riusciti a catturarli.

E' probabile, con il prosieguo del progetto, che la conoscibilità del progetto da parte dei proprietari risulti migliorata e si riesca ad attrarne una certa tipologia. Perché se l'Agenzia Sociale nasce per agevolare e sostenere una fascia grigia della popolazione, che non rappresenta ciò che intendiamo per "povero" ma che non riesce ad accedere al mercato immobiliare, è altresì vero che una certa fascia, cosiddetta intermedia sembra essere individuabile tra i proprietari da intercettare che sono rappresentati da chi pur non essendo titolare di patrimoni immobiliari tali da essere garantiti con immobili inutilizzati non intende, tuttavia, offrire i propri beni al mercato turistico.

In questo preciso intervallo, tra colo-

ro che intendono, ragionevolmente, trarre un guadagno equo da una loro proprietà, sono collocati i proprietari di immobili che sarebbe importante individuare maggiormente i quali, contattando l'Agenzia, sono attratti anche dalla connotazione sociale dello scopo.

Lungi dall'essere un'Agenzia assistenziale, è necessario far emergere le garanzie di solvibilità ed i benefici derivanti dalla partecipazione al progetto.

Osservando l'operato nel lungo periodo è ragionevole pensare che con adeguati mezzi, il raccordo tra domanda e offerta possa concretamente realizzarsi.

In prospettiva il Comune di Firenze, nel rispetto del disciplinare operativo per la realizzazione del servizio dell'Agenzia Sociale per la Casa aggiornato nel 2022, sta proponendo per il futuro di trasferire all'Agenzia la gestione del Programma di edilizia convenzionata denominato "20.000 alloggi in affitto", al fine di ampliare le misure d'intervento disponibili a sostegno dei nuclei familiari che si rivolgono all'agenzia sociale per la ricerca di un alloggio in locazione.

A tale programma afferiscono, infatti, circa 350 alloggi gestiti in locazione permanente da operatori privati.



per avere informazioni sull' "agenzia sociale per la casa" si può accedere al sito con il link: [https://www.casaspa.it/fase-chi\\_siamo/](https://www.casaspa.it/fase-chi_siamo/)

## 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.

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.

	gennaio 2020	gennaio 2021	gennaio 2022	gennaio 2023
<b>CANONE MEDIO<sup>6</sup> MENSILE E.R.P.</b>	€ 142,74	€ 137,97	€ 153,94	€ 136,66

6

Canone medio incluso canone sanzionatorio.

7

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.

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

REDDITI (escluso ospiti)	dicembre 2020	dicembre 2021	dicembre 2022
<b>REDDITO MEDIO PER INQUILINO OCCUPATO</b>	€ 12.311,04	€ 12.160,10	€ 12.006,75
<b>REDDITO MEDIO PER INQUILINO</b>	€ 7.827,31	€ 7.749,12	€ 7.534,13
<b>N. INQUILINI CON REDDITO</b>	18.241	17.877	17.507
<b>N. INQUILINI SENZA REDDITO</b>	10.449	10.176	10.393

Rilevazione gennaio



RIPARTIZIONE NUCLEI PER FASCE DI CANONE <sup>8</sup>	NUMERO NUCLEI			PERCENTUALE DEL MONTE CANONI PRODOTTA		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
<b>CANONE MINIMO E SOCIALE 7%</b>	3.225	3.234	3.389	9,28%	8,71%	11,32%
<b>CANONE ORDINARIO PROTETTO 12%</b>	5.723	5.504	5.691	40,37%	36,04%	42,26%
<b>CANONE ORDINARIO PROTETTO 14%</b>	2.292	2.001	1.962	34,25%	28,06%	31,26%
<b>CANONE MASSIMO DI SOLIDARIETÀ 16%</b>	425	353	304	12,30%	9,60%	9,24%
<b>CANONE SANZIONATORIO (doppio del canone oggettivo)</b>	41	420	52	1,27%	14,42%	1,93%
<b>INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE E/O CANONE OGGETTIVO</b>	152	190	211	2,54%	3,17%	3,99%

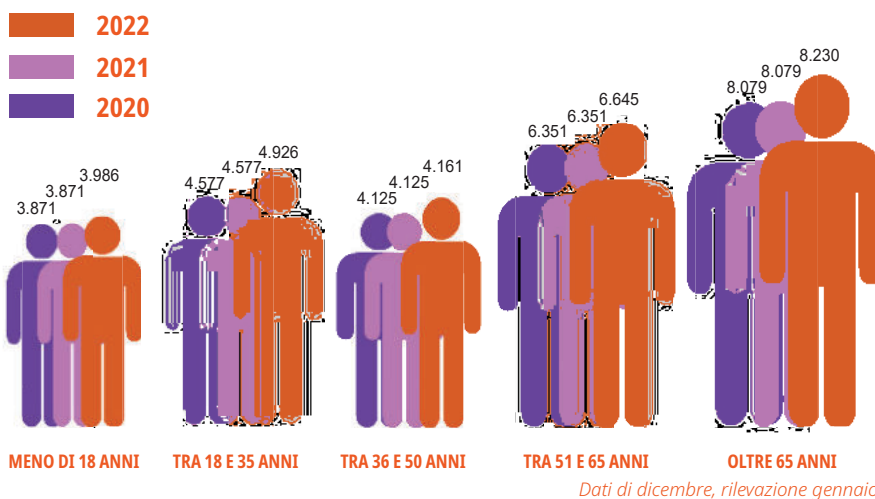
*Dati di dicembre, rilevazione gennaio*

COMPOSIZIONE POPOLAZIONE E.R.P. (dato comprensivo degli ospiti)	2020	2021	2022
<b>TOTALE PERSONE RESIDENTI FEMMINE</b>	15.673	14.772	15.231
<b>TOTALE PERSONE RESIDENTI MASCHI</b>	13.092	12.231	12.717
<b>TOTALE RESIDENTI</b>	28.765	27.003	27.948
<b>di cui cittadini italiani</b>	22.942 (79,76%)	21.544 (79,78%)	22.445 (80,31%)
<b>di cui cittadini U.E.</b>	864 (3,00%)	839 (3,11%)	863 (3,09%)
<b>di cui cittadini extra U.E.</b>	4.959 (17,24%)	4.620 (17,11%)	4.640 (16,60%)
<b>ETÀ MEDIA (anni)</b>	49	49	49
<b>NUMERO COMPONENTI MEDIO PER NUCLEO FAMILIARE</b>	2,47	2,44	2,47






*Dati di dicembre, rilevazione gennaio*

<sup>8</sup>  
L.R.T. n. 2/2019 Capo III  
Determinazione e  
utilizzazione del canone di  
locazione degli  
alloggi di e.r.p..

## RIPARTIZIONE PER FASCE D'ETÀ (dato comprensivo degli ospiti)



## COMPOSIZIONE NUMERICA DEI NUCLEI FAMILIARI

	2020	2021	2022
	3.004	3.061	2.964
	3.784	3.589	3.665
	2.199	2.500	2.101
	1.358	1.230	1.291
 ed oltre	1.320	1.202	1.325

*Dati di dicembre, rilevazione gennaio*

## Controllo qualità del servizio e tempistiche previste dalla Carta dei Servizi

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

ATTIVITA'	TEMPISTICA	RISULTATO 2020	RISULTATO 2021	RISULTATO 2022
<b>Consegna chiavi</b>	Entro 2 giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune	100,00%	99,54%	100,00%
<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%	100,00%
<b>Effettuazione riduzione canone</b>	Secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	100,00%	99,71%	100,00%
<b>Emissione bolletta mensile</b>	Entro la prima decade di ogni mese	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Effettuazione voltura del contratto</b>	Dal secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Incremento del nucleo</b>	Entro primo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	99,42%	100,00%	100,00%
<b>Autorizzazione all'ospitalità</b>	Entro primo mese utile successivo alla presentazione completa della richiesta	97,06%	98,28%	100,00%
<b>Risposta alla richiesta autorizzazione esecuzione lavori</b>	Entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta completa	96,40%	93,84%	97,26%
<b>Verifica necessità o urgenza interventi di manutenzione</b>	Entro 2 giorni dalla ricezione della segnalazione	100,00%	93,36%	97,74%
<b>Addebito servizi a rimborso</b>	Prima bolletta utile successiva alla registrazione della fattura	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Codici accesso area intranet comunicati</b>	Prima bolletta utile successiva alla richiesta	100,00%	100,00%	100,00%

Dall'analisi dei risultati si può rilevare che i valori, tutti di livello elevato, registrano alcuni scostamenti (in positivo) rispetto

al precedente esercizio che non incidono significativamente sul complesso della performance.



per avere informazioni su "I tempi di risposta della Carta dei Servizi" si può accedere al sito con il link:

<https://casaspa.portaletrasparenza.net/it/trasparenza/servizi-erogati/carta-dei-servizi-e-standard-di-qualita.html>



per visionare il "Regolamento di Utenza" si può accedere al sito con il link:

<https://casaspa.portaletrasparenza.net/it/trasparenza/disposizioni-general/atti-generaliregolamentinormative/regolamenti.html>



per visionare il "Regolamento di Autogestione" si può accedere al sito con il link:

<https://casaspa.portaletrasparenza.net/it/trasparenza/disposizioni-general/atti-generaliregolamenti-normative/regolamenti.html>

*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 documen-*

*to 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 quo-

te degli inquilini.

Nel corso del 2022 la Commissione per le Autogestioni si è riunita 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'attua-

zione delle politiche di coesione sociale, contrasto al degrado e rispetto del bene pubblico.

Nel 2022 si sono contati, su un totale di 1.077 immobili gestiti per conto dei Comuni, 294 immobili in Autogestione, con un'incidenza percentuale del 27,30%.<sup>10</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.

	2020	2021	2022
Incidenza percentuale	27,87%	27,95%	27,30%
Immobili gestiti	1.080	1.077	1.077

## 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 me-

dio del quadriennio.

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

10

*I dati sul numero di immobili sono estratti al 5.01.2023.*

far fronte ai nuovi compiti di cui alla L. 865/1971, che faceva appunto degli IACP gli unici soggetti di e.r.p.. 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 le risorse 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 per l'esercizio 2022, così come per il biennio precedente, 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, in continuità con gli anni precedenti per i contenuti, che ha visto però coinvolto nel team di valutazione anche il Presidente del Collegio sindacale indicato dal C.d.A.

in rappresentanza dell'Organo Amministrativo. L'indagine sarà da rinnovare anche nel 2023 in quanto ancora in attuazione il riassetto organizzativo aziendale al netto 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, inoltre, ad un aggiornamento della valutazione dello stress lavoro correlato al quale seguirà un nuovo sondaggio interno per monitorare l'evoluzione del clima e le azioni da intraprendere.













## Caratteristiche del Personale

Ripartizione per QUALIFICHE	2020			2021			2022		
									
<b>DIRIGENTI</b>	2	0	2	2	0	2	2	0	2
<b>QUADRI</b>	1	1	2	1	1	2	1	1	2
<b>IMPIEGATI</b>	29	43	72	29	46	75	31	46	77
<b>TOTALE</b>	32	44	76	32	47	79	34	47	81

*Dati di dicembre, rilevazione gennaio*  
*Nel 2022 il 95,06% dei dipendenti risulta avere la qualifica di "Impiegato" a fronte del 4,94% di "Quadro" e "Dirigente"*

Ripartizione per ANZIANITA' DI SERVIZIO	2020			2021			2022		
									
<b>oltre 20 anni</b>	4	11	15	6	11	17	9	11	20
<b>da 15 a 20 anni</b>	10	6	16	8	9	17	5	8	13
<b>da 10 a 15 anni</b>	7	7	14	6	3	9	9	5	14
<b>da 5 a 10 anni</b>	4	2	6	3	2	5	1	5	6
<b>meno di 5 anni</b>	7	18	25	9	22	31	10	18	28
<b>TOTALE</b>	32	44	76	32	47	79	34	47	81

*Dati di dicembre, rilevazione gennaio*













Ripartizione per TITOLO DI STUDIO	2020			2021			2022		
			 			 			 
<b>Laurea</b>	12	21	33	12	25	37	12	24	36
<b>Diploma</b>	18	19	37	19	18	37	21	20	41
<b>Licenza Media</b>	2	4	6	1	4	5	1	3	4
<b>TOTALE</b>	32	44	76	32	47	79	34	47	81

*Dati di dicembre, rilevazione gennaio*

Il numero di dipendenti di Casa S.p.A. con riferimento al 31 dicembre è pari a 76 unità nel 2020, 79 nel 2021 e 81 nel 2022.

La variazione dell'organico è correlata

all'assunzione di 7 persone, di cui n. 2 a tempo determinato, a fronte di n. 5 cessazioni di cui n. 4 per dimissioni volontarie (di cui n. 2 a tempo determinato) e una per pensionamento.

Ripartizione per ETA'	2020			2021			2022		
			 			 			 
<b>fino a 30 anni</b>	4	3	7	3	3	6	3	3	6
<b>da 31 a 40 anni</b>	1	13	14	4	15	19	6	13	19
<b>da 41 a 50 anni</b>	15	14	29	13	13	26	11	14	25
<b>oltre 50 anni</b>	12	14	26	12	16	28	14	17	31
<b>TOTALE</b>	32	44	76	32	47	79	34	47	81

*Dati di dicembre, rilevazione gennaio*



## Turnover del personale

Tenuto conto dell'organico medio anno 2022, pari a 80,21, il turnover complessivo dell'anno, considerati gli entrati e gli usciti è pari al 14,96%.

2020	2021	2022
7,89%	14,51%	14,96%

$$\text{Turnover complessivo in percentuale} = \frac{\text{totale entrati} + \text{totale usciti}}{\text{organico medio annuo}} \times 100$$

ni per consulenze legali.

L'andamento rispecchia comunque la politica in materia di personale di Casa

2020	2021	2022
6,92%	6,29%	7,85%

*T.A.I. (Tasso di Attività Interna)*

Il T.A.I. (Tasso di Attività Interna) rileva un'incidenza delle consulenze esterne rispetto alle risorse interne della Società pari a 7,85%, dato in aumento rispetto al 2021 – che si attestava al 6,29% - per effetto dell'aumento del costo del personale interno non proporzionale all'aumento del costo del personale esterno, per effetto del riassetto aziendale dovuto al turnover tra pensionamenti e nuove assunzioni e l'attivazione di incarichi ester-

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).

## INDICATORE

Indicatore sulla  
formazione  
EVP 2022:

1,20%

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

## Crescita professionale

stabiliti nella politica della Qualità e della Responsabilità Sociale.

Nell'ambito del piano 2022 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).

2020	2021	2022
5.835	646	1.444
<u>117.550</u>	<u>120.784</u>	<u>120.626</u>
= 4,96%	= 0,53%	= 1,20%

*Evoluzione profili professionali (EVP) =  
Num. ore dedicate alla formazione dei dipendenti  
organico medio annuo*

L'indice 2022 evidenzia un consistente aumento delle ore dedicate alla formazione rispetto ai valori registrati nel 2021, non proporzionale all'andamento del numero di ore lavorate.

Anche il 2022 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 2022-2023 specifico per il soddisfacimento dei fabbisogni del personale della Società.

## INDICATORE

Numeri riunioni  
condotte  
anno 2022:

7

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. Sono da valorizzare gli strumenti e la rendicontazione degli stessi per il miglioramento della comunicazione interna.

## Comunicazione

## Tirocini e stage

Nel 2022 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. 4 risorse che hanno svolto una esperienza formativa nell'ambito di uffici: impianti, patrimonio e in attività gestionali e legali di Casa S.p.A..



per avere informazioni sul "Responsabile della trasparenza" si può accedere al sito con il link:  
<https://casaspa.portaletrasparenza.net/it/trasparenza/altri-contenuti/prevenzione-della-corruzione/responsabile-della-trasparenza.html>



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/piano-triennale-per-la-prevenzione-della-corruzione-e-della-trasparenza-2022-2024.html>



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>

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 Fi-

renze - 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 2022 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 Nazionale 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 2022-2024. Il documento alla base del monitoraggio degli obblighi di trasparenza previsti per



per avere informazioni sul "Responsabile della prevenzione, corruzione e trasparenza" si può accedere al sito con il link:

<https://casaspa.portaletrasparenza.net/it/trasparenza/altri-contenuti/prevenzione-della-corruzione/relazione-del-responsabile-della-prevenzione-della-corruzione-e-della-trasparenza/anno-2022.html>



per avere informazioni sull'Organo di controllo che svolge le funzioni di OIV si può accedere al sito con il link:

<https://casaspa.portaletrasparenza.net/it/trasparenza/controlli-e-rilievi-sull-amministrazione/organo-di-controllo-che-svolge-le-funzioni-di-oiv.html>



per avere informazioni sulla Politica per la prevenzione della corruzione di Casa S.p.A si può accedere al sito con il link:

<https://www.casaspa.it/data/archive/documenti/Politica%20per%20la%20prevenzione%20della%20corruzione%20CdA.pdf>

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 2022-2024, anch'esso è scaricabile dal sito internet della società nella sezione Società Trasparente.

E' stata altresì rendicontata l'attività svolta nel 2022 sia dal Responsabile Trasparenza che dal Responsabile per la Prevenzione della Corruzione sulla base

dello schema ANAC e pubblicata sul sito nell'apposita sezione.

L'anno 2022 si caratterizza per il completamento del percorso intrapreso da Casa S.p.A. per l'ottenimento della Certificazione ISO37001 in materia di prevenzione della corruzione.

Casa S.p.A. ha quindi migliorato le proprie misure e controlli per monitorare le attività aziendali al fine di prevenire la corruzione, tra questi la predisposizione di una politica anticorruzione, l'impegno in tal senso da parte dell'Alta Direzione, l'individuazione di un incaricato, la formazione degli interessati, la valutazione dei rischi specifici e la definizione di relative procedure.

## LA SICUREZZA SUL LAVORO

Casa S.p.A., certificata 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.

### *Sicurezza in azienda*

E' costante il monitoraggio sugli infortuni sul lavoro che possono verificarsi nei confronti del proprio personale.

Considerando l'ultimo triennio, si sono registrati i seguenti infortuni:

2020	2021	2022
nessun infortunio	n.1 infortunio in itinere	n.2 infortuni

*Numero di Infortuni registrati*

$$INDICE DI FREQUENZA = \frac{N^{\circ} \text{ infortuni anno 2022 } \quad 2 \text{ (due)}}{n^{\circ} \text{ addetti } \quad 81} \times 1000 = 24,69$$

$$INDICE DI GRAVITA' = \frac{N^{\circ} \text{ giornate perse anno 2022 } \quad 6 \text{ (sei)}}{n^{\circ} \text{ addetti } \quad 81} = 0,074$$

## *Sicurezza sui cantieri*

Sulla base di quanto previsto dalla prassi aziendale per il monitoraggio delle segnalazioni, nell'ambito delle problematiche sulla sicurezza, su 18 cantieri (di cui 4 di Nuova Costruzione e 14 di Manutenzione Straordinaria) gestiti nel corso dell'anno 2022, sono emersi:

- ✓ n. 5 rilevamenti derivanti da audit;
- ✓ n. 1 visita in cantiere da parte di organi di controllo;
- ✓ n. 1 sospensione dei lavori da parte del CSE;

tutti riguardanti il medesimo cantiere di Firenze che risulta, tra quelli sopra richiamati, essere con maggiore complessità tecnica e con rilevante importo

finanziario.

Nella valutazione delle suddette segnalazioni e/o controlli sono stati riscontrati inadempimenti non sostanziali ai fini della sicurezza, quelli afferenti a richieste di integrazioni di documentazione, e uno più sostanziale afferente alle opere provvisoriale.

Nell'ultimo triennio non si sono verificati casi di rescissione di contratto per motivi connessi alla sicurezza, né sono stati comunicati a Casa S.p.A. infortuni occorsi nei cantieri.

	<b>ANNO DI RIFERIMENTO</b>	<b>QUANTITA'</b>	<b>SOGGETTO RILEVATORE</b>	<b>DESCRIZIONE</b>
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 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
2021	Anomalie/Rilevanze	6	Audit Interni	Osservazioni in merito alla gestione della documentazione da tenere in cantiere
	Verbale di sospensione	1	CSE	Riguardante mancata documentazione dell'Impianto elettrico di cantiere
2022	Anomalie/Rilevanze	5	Audit Interni	Osservazioni in merito alla gestione della documentazione da tenere in cantiere
	Verbale ASL	1	ASL	Riguardante la richiesta di alcuni documenti.
	Verbale di sospensione	1	CSE	Riguardante l'adeguamento di un sottoponte in corrispondenza del vano scala

## DICHIARAZIONE DI ASSURANCE DI BUREAU VERITAS

indirizzata agli stakeholder di CASA S.p.A.

*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 2022 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).*

### Responsabilità, 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 2022.

La verifica ha avuto ad oggetto il Bilancio Sociale 2022, con le seguenti precisazioni: per le informazioni di natura economico-finanziaria contenute nella parte II "Le Performance Economiche", Bureau Veritas si è limitata a verificarne la coerenza con il Bilancio d'esercizio 2022 di Casa S.p.A.; per le attività condotte al di fuori del periodo di riferimento (1 Gennaio 2022 – 31 Dicembre 2022) e per le affermazioni di politica,

intento ed obiettivo, ci si è limitati a verificare la coerenza con i presupposti meto-

dologici di riferimento.

## Conclusioni

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

- ✓ il Bilancio Sociale 2022 di Casa S.p.A. contenga informazioni accurate ed affidabili sulle attività condotte nel periodo di riferimento e sui principali risultati raggiunti;
- ✓ i dati ed le 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 esaurientemente le parti interessate allo svolgimento della propria missione e attivato forme specifiche di dialogo e coinvolgimento, con

diversi strumenti formali e 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, 82.000 dipendenti ed un volume d'affari di oltre 5,6 miliardi di Euro

(ricavi 2022).

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, 12 Ottobre 2023



Giorgio Lanzafame  
Local Technical Manager





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



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