

**CASA S.P.A.**  
**VIA FIESOLANA N.5 – 50121 FIRENZE**  
**CAPITALE SOCIALE € 9.300.000 – INTERAMENTE VERSATO**  
**REGISTRO DELLE IMPRESE DI FIRENZE**  
**CODICE FISCALE 05264040485**  
**R.E.A. N. 533.622**

**RELAZIONE SULLA GESTIONE RELATIVA AL**  
**BILANCIO CHIUSO IL 31/12/2019**

**1. ANALISI DELLA SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E DELL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE**

**1.1 ANALISI AMBIENTALE E MISSIONE SOCIALE**

La società opera, sulla base di un contratto di servizio stipulato con i Comuni soci, quale gestore dell'Edilizia Residenziale Pubblica per il territorio della Provincia di Firenze escluso il Circondario Empolese – Valdelsa.

Prima di passare all'esposizione dei fatti della gestione vogliamo dare atto che la Società ha una missione aziendale che è rappresentata principalmente da:

- gestione di immobili abitativi di proprietà dei Comuni soci;
- attività di progettazione, stazione appaltante, direzione lavori per la realizzazione del patrimonio edilizia residenziale pubblica di nuova costruzione e/o di recupero;

Il fatto che la Società operi quale gestore dell'edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) con una attività operativa indirizzata alla conservazione e valorizzazione di tale patrimonio, affidato alla società dai Comuni Soci, fa assumere alla nostra attività una vera e propria mission che non è basata su una visione del profitto, inteso come fine dell'attività, ma facendosi interprete per l'attività svolta nell'ambito del mantenimento del patrimonio residenziale pubblico, di obiettivi che rivestono finalità di solidarietà sociale e ambientale nel territorio di appartenenza. La Società è quindi una impresa socialmente responsabile che ha come obiettivo, quello del massimo valore in modo di effettuare scelte operative indirizzate all'attività socialmente utile. Per la sua funzione di mantenimento e valorizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale agevolata affidata dai Comuni del circondario fiorentino privilegia in modo assoluto la funzione sociale e quindi possiamo senz'altro affermare che la nostra attività ha svolto la sua funzione adottando quei valori etici necessari per la funzione svolta nel territorio e nel nostro Paese. Considerato il nostro assetto e la funzione che svolgiamo, ci possiamo preparare per il futuro a dare maggior rilievo alla missione che la Società deve avere nel contesto del territorio e quindi indirizzare l'attività a obiettivi specifici affinché si realizzino le aree fondamentali che identificano il bilancio sociale e quindi di missione.

La società, sul territorio indicato e rispetto ai citati fabbisogni dei propri soci, opera in regime di monopolio ai sensi della L.R.T. n. 77/1998..

La proprietà pubblica della società la qualifica quale organismo pubblico e fa sì che la medesima, sul versante degli acquisti di beni e servizi, operi secondo regole proprie del comparto pubblico.

In merito allo scenario entro il quale la società opera siamo in sostanziale continuità con gli anni precedenti.

La crisi economica non è superata, la richiesta di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata resta alta, ampliando se possibile ulteriormente i propri confini e permangono gli effetti della stretta finanziaria che si estrinseca nel cosiddetto patto di stabilità che riduce la possibilità di spesa e di investimento da parte della Regione e dei Comuni.

Le principali problematiche relative alla copertura effettiva delle esigenze finanziarie da parte della Regione Toscana dei cantieri e.r.p. in corso sono state risolte. Si manifesta, anzi, un'inversione di tendenza con segnali di ripresa della programmazione economica per gli interventi futuri, che per ora si sono concretizzati con la DGRT 21606 del 20.12.2019 che prevede l'utilizzo dei residui di bilancio regionale per interventi di ripristino funzionale e manutenzione degli edifici e/o alloggi e.r.p..

In prospettiva si intravede, inoltre, la possibilità di un consolidamento di questa tendenza, preannunciato dalla Nota di aggiornamento DEFR 2019 che prevede, attraverso i Soggetti Gestori, di mantenere e possibilmente ampliare l'offerta di alloggi e.r.p. e di case in locazione a canone calmierato, portando a conclusione gli interventi di nuova realizzazione avviati e favorendo il rapido ripristino del patrimonio gestito.

Arriva qualche timido segnale anche dal governo nazionale con l'emanazione di alcuni provvedimenti, che tuttavia sono di scala economica decisamente ridotta. Altro contributo potrebbe essere rappresentato dall'ultima tranche della Legge 80/2014 con la quale si dovrebbero ricollocare i residui, non utilizzati, relativi al finanziamento fin ora erogato per il recupero e la rimessa in pristino degli alloggi e.r.p. vuoti e per la realizzazione di opere condominiali di efficientamento energetico e di messa in sicurezza sismica.

Il gettito da canoni resta quindi l'unica fonte rilevante e certa con la quale si riesce ad assicurare la gestione ordinaria del patrimonio e.r.p., ma non certo la copertura della grande maggioranza delle esigenze di manutenzione straordinaria e la realizzazione di nuovo patrimonio.

L'entrata in vigore della L.R.T. 2/2019 che ha abrogato le precedenti leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica (L.R.T. 96/96 e la sua pur recente modifica L.R.T. 41/2015), ha influenzato le attività di gestione del servizio. I contenuti di tale legge, scaturita da una lunga fase di lavori preparatori, risultano, rispetto ai propositi di riforma generale del sistema e.r.p. annunciati, circoscritti ad alcuni, pur significativi aspetti gestionali, lasciando quasi invariata la parte di governance, e non incidendo, se non per aspetti marginali sull'aumento del monte canoni.

L'attuazione della L.R.T. n. 5/2014 "Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica

finalizzata alla realizzazione e valorizzazione del patrimonio ERP" è proceduta secondo i criteri quantitativi e di priorità dettati dalla Legge e stabiliti dai Comuni proprietari degli alloggi. Complessivamente l'apporto di risorse da destinare alla MS e alla costruzione di nuovo patrimonio e.r.p. non è significativa.

Si è confermata invece la capacità della Società di utilizzare al meglio le possibilità di acquisire finanziamenti aggiuntivi derivanti da provvedimenti nazionali di incentivazione dell'efficientamento energetico del patrimonio esistente (il Conto Termico) e dalla partecipazione, coronata da successo, a bandi specifici nazionali ed europei (Bando Periferie ex DPCM 25 maggio 2016, Programma UE Horizon 2020, ...)

Nel corso del 2019, l'assetto organizzativo di Casa S.p.A., come previsto, è stato caratterizzato da un riassetto generale a seguito dei pensionamenti già verificatisi e di quelli avvenuti nel corso del 2019. Nel corso dell'anno si è verificato il pensionamento di n. 5 dipendenti e l'ingresso di nuovi n. 6 dipendenti. Tali variazioni di personale, che vanno a sommarsi a quelle già avvenute nel corso del 2016, 2017 e 2018, hanno presieduto al consistente riassetto dell'organigramma aziendale.

Tale organigramma, pur mantenendo la suddivisione delle Attività di Casa S.p.A. in tre Servizi, ha richiesto il riposizionamento di alcune figure professionali interne.

Le esperienze fatte con gli stage operativi a favore di giovani neo laureati/diplomati, l'adesione e l'attuazione al Protocollo con la Regione Toscana in attuazione del programma "Giovani Sì" ha consentito ad oggi di impegnare utilmente nelle attività della Società giovani laureati e diplomati. I tirocini formativi sono da ritenere ampiamente positivi e risultano ben integrati nell'ambito dell'attività aziendale.

Si segnalano variazioni di rilievo intervenute nel periodo di riferimento relativamente all'assetto amministrativo della Società, dovuta principalmente alla non più presenza della figura del Direttore Generale dal giugno 2019. L'anno 2019 è infatti stato caratterizzato dalla conferma, da parte dell'Assemblea dei Soci, del Consiglio di Amministrazione di Casa S.p.A. nella stessa composizione del precedente. Tale Consiglio non ha proceduto alla nomina di un nuovo Direttore Generale, approvando una nuova struttura organizzativa priva di tale figura organizzativa.

La variazione dell'assetto degli organi di controllo della Società per effetto della normativa introdotta con il D.Lgs. n. 175/2016 (c.d. Decreto Madia) T.U. delle società a partecipazione pubblica, nel quale è stato previsto all'art. 3 che nelle società per azioni a controllo pubblico la revisione legale dei conti non più affidata al Collegio Sindacale, è entrata a regime con il secondo semestre 2017 con la presenza di due organi di controllo. A questi due organi, con l'Assemblea dei Soci del 29.03.2019, se ne è aggiunto un altro, il Comitato di Coordinamento e controllo, composto dai rappresentanti legali dei soci o loro delegati, ognuno con diritto di voto pari alla quota di partecipazione in Casa S.p.A. quale risultante dal libro soci. E' stato infatti approvato, in occasione di tale Assemblea Straordinaria, lo Statuto societario con il titolo IV bis dedicato a "indirizzi e controllo analogo congiunto" e istituito il nuovo

organo societario.

L'assetto contabile della Società è stato oggetto di aggiornamento di procedure e modalità di registrazione con l'entrata in vigore dal 1.07.2017 dell'art. 1 del D.L. n. 50/2017 che ha esteso il meccanismo dello split payment (scissione dei pagamenti dell'IVA) anche alle operazioni effettuate nei confronti delle società controllate direttamente o indirettamente da enti pubblici territoriali.

Casa S.p.A. è stata ricompresa nell'elenco allegato al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 27.06.2017 ed anche, per le sue caratteristiche di partecipata in controllo pubblico, nel successivo D.M. datato 13.07.2017.

La società non è stata interessata, nel corso della propria gestione, da alcuna operazione straordinaria (fusioni, scissioni, ...) eccezion fatta per l'iniziale conferimento del ramo aziendale di ATER Firenze.

## 1.2 ANDAMENTO DELLA GESTIONE

La società sta portando avanti l'attività di ampliamento del parco degli immobili gestiti (nel rispetto dei vincoli imposti dalla vigente normativa) nonché quella di altre iniziative edilizie dei Comuni soci anche nei settori della bioarchitettura e della efficienza energetica (programmi di nuova costruzione ad alta efficienza energetica, programmi per la realizzazione di impianti fotovoltaici, sperimentazione di nuove tecnologie costruttive, in particolare con l'utilizzo del legno su edifici pluripiano in zona sismica).

La gestione sociale è stata, sin dalla costituzione della società, caratterizzata dal conseguimento di risultati economici positivi (utile di bilancio per tutti gli esercizi).

## 1.3 PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE

La società si è dotata di un programma di valutazione del rischio di crisi aziendale ex art. 6, comma 2, d.lgs. 175/2016.

La Società si è dotata, altresì, di regolamenti interni volti a garantire i corretti strumenti del governo societario in conformità all'art. 6 comma 3 del D.Lgs. 175/2016.

Gli indici di misurazione del rischio aziendale individuati dalla società con delibera di C.d.A. del 23/01/2017 e aggiornati con delibera del C.d.A. del 6.07.2018 in occasione dell'approvazione della chiusura trimestrale del budget della Società, risultano aver presentato nel corso dell'anno i seguenti valori:

(Euro)	2019	2018	Variazione
Andamento in percentuale della morosità	4,01%	4,07%	-0,06%
Andamento del canone: medio	€ 142,74	€ 130,50	€ 12,24
Andamento del canone: massimo	€ 1.062,02	€ 943,70	€ 118,32

Giorni di assenza totale nell'anno	586	632	-46
Giorni di assenza/numero dei dipendenti	7,23	7,90	-0,67

I sopra esposti indici inducono a ritenere che, sulla base delle informazioni note e di prudenti previsioni, non vi siano rischi di crisi aziendale.

Si invita comunque il lettore ad un'attenta valutazione delle considerazioni fatte nel paragrafo 1.1.

La società non ha adottato nuovi strumenti di governo societario ritenendo di perseguire già attraverso quelli da tempo adottati (in particolare il sistema integrato della qualità e la carta dei servizi) le finalità indicate all'art. 6, comma 3, D.lgs. 175/2016 (tutela della concorrenza, della proprietà industriale, rapporti con il collegio sindacale e gli altri organi di controllo, rispetto di codici di condotta etici nei rapporti con gli stakeholders, adozione di programmi di responsabilità sociale).

## 2. ANALISI DEL RISULTATO DELLA GESTIONE 2019

Il bilancio al 31.12.2019 si chiude con un risultato economico positivo (utile) di € 667.835.

L'utile netto conseguito è aumentato rispetto al precedente esercizio (il 2018 si è infatti chiuso con un utile netto di € 444.869).

La variazione in aumento dell'utile netto è da ricondurre principalmente alla rilevazione di ricavi e proventi finanziari di incidenza eccezionale correlati alla sentenza in Corte di Appello per il contenzioso con Poste Italiane S.p.A.. Senza tale influenza l'utile netto sarebbe stato più contenuto rispetto al periodo precedente.

Tale rilevazione è andata ad influenzare positivamente la gestione caratteristica della società dato che la differenza tra valore e costo della produzione, considerando anche le riclassifiche ex d.lgs. 139/2015, è aumentata (€ 838 mila nel 2019 rispetto ad € 577 mila nel 2018).

Il saldo del contributo della gestione finanziaria al risultato finale è quest'anno stato influenzato in positivo dalla rilevazione straordinaria degli interessi da sentenza sopra richiamata (da un saldo negativo di circa € 95 mila nel 2018 ad un saldo positivo di € 35 mila circa nel 2019).

La gestione finanziaria della società ha contribuito in misura rilevante sin dalla costituzione della società alla formazione dell'utile sociale. Tale effetto derivava da una peculiarità della fase costitutiva della società che aveva visto accollare alla medesima i mutui contratti per la costruzione degli immobili di e.r.p. senza tuttavia mantenere (se non per gli immobili non abitativi) la proprietà dei fabbricati. A fronte di tale modalità di conferimento i Comuni soci hanno destinato tutti gli anni una parte dei loro canoni di affitto a copertura non solo degli interessi ma anche delle quote capitale delle rate dei mutui.

Ciò ha determinato un impatto in termini di ricavi finanziari (contributi) eccedenti gli oneri finanziari di particolare rilevanza. A seguito della progressiva estinzione dei mutui contratti dalla società tale

effetto si è peraltro progressivamente ridotto sino quasi ad azzerarsi nell'esercizio 2016 e nullo nell'esercizio 2017 e 2018. Solo per l'anno 2019 l'impatto della sentenza ha reso positivo tale saldo.

E' confermato, altresì, l'impatto sulle imposte sul reddito, originato dalla legge di stabilità per il 2016 (L. n. 208/2015) che ha dimezzato l'aliquota Ires gravante sul reddito della società. La riduzione IRES al 12% per l'esercizio 2018, abrogata per il 2019, è stata ripristinata, infatti, dalla conversione in legge del decreto semplificazioni (D.L. n. 135/2018).

Il comma 89 dell'art. 1 (unico) della L. n. 208/15 ha infatti previsto l'ampliamento, con effetto dall'esercizio 2016, anche "agli enti aventi le stesse finalità sociali ... [degli Istituti Autonomi Case Popolari] [pur se] istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "house providing" "delle agevolazioni ex art. 6 d.p.r. 601/73 (ossia il dimezzamento dell'aliquota Ires ordinaria).

Tale riduzione di aliquota ha mantenuto un carico Ires corrente più contenuto rispetto all'ordinario, che passa da circa € 37 mila nel 2018 a circa € 87 mila nel 2019.

L'aumento della differenza tra valori e costi della produzione è il frutto di variazioni sia dei ricavi che dei costi: i ricavi operativi della società sono infatti diminuiti rispetto al precedente esercizio (da 6.949.565 del 2018 ad € 6.767.320 del 2019; - € 182 mila) influenzati da un decremento dei ricavi tecnici e dagli altri ricavi tipici, nonostante l'incremento dei ricavi da amministrazione immobili e da affitto immobili. Sono altresì aumentati gli altri ricavi e proventi per effetto della sentenza già richiamata.

Sul lato dei costi le variazioni sono state di segno opposto. In forte aumento i costi per servizi correlati alle attività derivanti dal Contratto di Servizio (con effetto neutro sul risultato della gestione caratteristica), influenzati anche lievemente da un incremento dei costi tipici della Società (circa € 63 mila). I costi del personale sono lievemente diminuiti come già previsto a preventivo, per effetto del riassetto aziendale dovuto al turnover tra pensionamenti e nuove assunzioni (diminuzione di circa € 47 mila). Risultano più consistenti gli oneri diversi di gestione (aumento di circa € 279 mila).

## 2.1 INFORMAZIONI DI MAGGIOR DETTAGLIO SUL CONTO ECONOMICO 2019

I ricavi tipici della società, al netto ed al lordo dei ricavi per ribaltamento dei costi sostenuti per conto dei Comuni, possono essere suddivisi per macro aree come segue.

(Euro)	Saldo al 31/12/19	Saldo al 31/12/18	Variazioni
Ricavi da attività di amministrazione di immobili di terzi	5.122.471	5.065.718	56.753
Ricavi tecnici da servizi di progettazione e direzioni lavori nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie	754.216	934.951	-180.735
Ricavi di affitto ed usufrutto di immobili	706.336	696.336	10.000

Altri ricavi	184.297	252.560	-68.263
<b>Totale al netto dei ricavi per ribaltamento dei costi sostenuti per conto dei Comuni</b>	<b>6.767.320</b>	<b>6.949.565</b>	<b>-182.245</b>
Ricavi per ribaltamento costi a carico dei Comuni clienti	24.847.795	19.467.648	5.380.147
<b>Totale</b>	<b>31.615.115</b>	<b>26.417.213</b>	<b>5.197.902</b>

Nel dettaglio gli altri ricavi e proventi (voce A5 del conto economico) sono così composti:

(Euro)	Saldo al 31/12/19	Saldo al 31/12/18	Variazioni
Ricavi da vendita di energia elettrica (fotovoltaico)	41.541	35.560	5.981
Contributi per vendita di energia fotovoltaica	201.910	252.312	-50.402
Sopravvenienze attive	622.276	89.345	532.931
Plusvalenze da alienazione	3.934	3.196	738
Risarcimenti assicurativi e rimborsi	7.200	8.555	-1.355
Altri ricavi	21.192	3.029	18.163
<b>Totali</b>	<b>898.053</b>	<b>391.997</b>	<b>506.056</b>

Poiché la società non gestisce, ad oggi, una contabilità industriale per centri di costo, si espongono di seguito i costi della produzione suddivisi per natura.

(Euro)	Saldo al 31/12/19	Saldo al 31/12/18	Variazioni
Costi per l'acquisto di materie di consumo	8.755	18.266	-9.511
Costi per servizi	26.115.381	20.906.198	5.209.183
Costi per godimento beni di terzi	129.473	81.205	48.268
Costi per il personale	4.041.914	4.088.879	-46.965
Ammortamenti	749.611	786.665	-37.054
Svalutazioni di immobilizzazioni	0	0	0

Svalutazioni di crediti	0	0	0
Accantonamenti per spese	0	0	0
Oneri diversi di gestione	630.047	351.071	278.976
<b>Totale</b>	<b>31.675.181</b>	<b>26.232.284</b>	<b>5.442.897</b>

Come si evince dal prospetto, l'aumento dei costi della produzione è principalmente derivante dall'aumento dei costi per servizi e degli oneri diversi di gestione, nonostante il lieve contenimento dei costi del personale e degli ammortamenti.

Si ritiene opportuno evidenziare nella tabella che segue il dettaglio dei costi per servizi al netto dei costi da riaddebitare ai Comuni:

(Euro)	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
Spese postali	155.624	184.231	-28.607
Assicurazioni	110.461	109.142	1.319
Incarichi e consulenze tecniche afferenti all'attività	96.994	156.061	-59.067
Utenze (energia, riscaldamento, acqua, telefonia) e pulizie	101.566	106.778	-5.212
Buoni pasto dipendenti	87.816	85.571	2.245
Spese e contratti di manutenzione	72.711	85.595	-12.884
Consulenze ed incarichi legali	47.378	66.388	-19.010
Compensi C.d.A.	60.420	60.422	-2
Spese Gestione veicoli	44.212	49.498	-5.286
Compensi Collegio Sindacale e Revisori	56.544	50.544	6.000
Collaborazioni coordinate	30.500	77.502	-47.002
Manutenzioni-costi immobili demaniali e di proprietà	90.719	120.153	-29.434
Spese pubblicità per gare	83.347	66.770	16.577
Incarichi per consulenza ed assistenza sistema integrato	33.295	28.472	4.823
Incarichi e consulenze grafiche e stampa	30.615	33.525	-2.910
Incarico per consulenza ed assistenza fiscale e contabile	19.843	19.843	0
Incarico per DPO	6.825	2.100	4.725

(Euro)	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
Altri incarichi esterni aziendali	7.800	5.540	2.260
Consulenze ed incarichi per O.d.V.	4.200	0	4.200
Formazione dipendenti e convegni	45.316	42.598	2.718
Oneri bancari	10.924	14.817	-3.893
Assistenza medica e sicurezza sul lavoro	11.035	14.541	-6.606
Spese impianti fotovoltaici	18.880	18.988	-108
Compensi Organismo di Vigilanza	16.120	14.622	1.498
Altri costi	24.440	24.848	-408
<b>Totale</b>	<b>1.267.586</b>	<b>1.438.549</b>	<b>-170.963</b>

Tali costi per servizi al netto dei costi da riaddebitare ai Comuni hanno avuto una variazione in aumento prevalentemente per effetto dell'incremento di gare espletate e per l'incidenza maggiore delle manutenzioni su immobili di proprietà.

## 2.2 INDICATORI AZIENDALI

Al fine di fornire una rappresentazione fedele, equilibrata ed esauriente della gestione aziendale si ritiene opportuno utilizzare lo strumento dei *ratios* contabili di seguito esposti.

### 2.2.1 ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA

Ritenendo le informazioni desumibili dal Conto Economico del Bilancio della società sufficienti ai fini dell'analisi per indici della situazione economica della stessa non si è provveduto ad una riclassifica del Conto Economico c.d. a valore aggiunto.

I principali indicatori economici sono stati di seguito evidenziati.

Indicatore	Composizione dell'indicatore	31/12/19	31/12/18	Variazioni
R.O.E.	$\frac{\text{Risultato dell'esercizio}}{\text{Capitale netto medio dell'esercizio}}$	6,10%	4,09%	2,01%
R.O.I.	$\frac{\text{Risultato operativo (1)}}{\text{Attivo patrimoniale medio dell'esercizio (2)}}$	2,27%	1,57%	0,70%
R.O.S.	$\frac{\text{Risultato operativo (1)}}{\text{Ricavi delle prestazioni (3)}}$	12,38%	8,30%	4,08%

Indicatore	Composizione dell'indicatore	31/12/19	31/12/18	Variazioni
R.O.A.	<b>Risultato operativo (1) + Risultato Extra operativo</b>			
	<b>+ Proventi finanziari</b>	3,10%	2,11%	0,99%
	<b>Attivo patrimoniale medio dell'esercizio (2)</b>			
OF/Ricavi	<b>Oneri finanziari</b> <b>Ricavi delle prestazioni (3)</b>	4,05%	4,23%	-0,18%
EBIT	<b>Utile di esercizio +/- Ris. Gestione finanziaria +/-</b>			
	<b>Ris. Gestione straordinaria +/- Imposte</b>	837.988,00	576.926,00	261.062,00

(1) Esclusi, tra i costi, gli accantonamenti per perdite su crediti e quelli su rischi.

(2) Esclusi tra le attività, i c/c sui quali sono depositate le liquidità gestite per conto dei Comuni;

(3) Esclusi i ricavi per ribaltamento sui Comuni dei costi di gestione degli immobili;

L'analisi della situazione economica conferma una redditività operativa sostanzialmente stabile che consente di ottenere tassi di redditività per gli azionisti (i Comuni soci) di ammontare concorrenziale con altri investimenti privi di rischio.

L'Ebit (*Earning before interest and tax*) aziendale, approssimato con la differenza tra valori e costi della produzione, risulta essere diminuito rispetto al precedente esercizio.

## 2.2.2 ANALISI DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

Ai fini di una corretta analisi della situazione patrimoniale e finanziaria della società si è provveduto a riclassificare le voci di bilancio seguendo criteri finanziari.

Attivo	31/12/2019	31/12/2018	Passivo e Netto	31/12/2019	31/12/2018
Immobilizzazioni	16.327.737	17.296.900	Capitale Netto	11.080.359	10.809.811
			Passivo Consolidato (*)	7.511.825	8.045.953
Magazzino			Passivo Corrente (**)	26.269.878	31.029.116
Liquidità differite	5.715.333	4.437.027			
Liquidità correnti	22.818.993	28.150.953			
<b>Totale attivo</b>	<b>44.862.063</b>	<b>49.884.880</b>	<b>Totale passivo e netto</b>	<b>44.862.062</b>	<b>49.884.880</b>

(\*) Di cui debiti finanziari 6.171.680 6.602.047

(\*\*) Di cui debiti finanziari 749.696 495.940

Debiti finanziari totali 6.921.376 7.097.987

I principali indicatori patrimoniali e finanziari sono di seguito evidenziati.

Indicatore	Composizione dell'indicatore	31/12/19	31/12/18	Variazioni
Indice di struttura secca	Capitale netto / Immobilizzazioni	67,86%	62,50%	5,36%
Indice di struttura allargato	(Capitale netto + Passivo Consolidato) / Immobilizzazioni	113,87%	109,01%	4,86%
Rigidità degli impieghi	Immobilizzazioni / Totale capitale investito	36,40%	34,67%	1,72%
Indebitamento totale	Capitale Netto / (Passivo corrente + Passivo consolidato)	32,80%	27,66%	5,14%
Indebitamento finanziario	Capitale Netto / Debiti finanziari	160,09%	152,29%	7,79%
Quoziente di disponibilità	Capitale circolante / Passivo corrente	108,62%	105,02%	3,60%
Capitale Circolante Netto	Magazzino + Liquidità correnti + Liquidità differite - Passivo corrente	2.264.448	1.558.864	- 705.584
Quoziente di tesoreria	(Liquidità correnti + Liquidità differite) / Passivo corrente	1,086	1,050	0,036
Rotazione dei crediti	Giacenza media crediti / Ricavi delle prestazioni x 365 gg.	175	165	10

La situazione patrimoniale delle società risulta in sostanziale equilibrio e con una lieve minor rigidità rispetto al precedente esercizio.

L'indebitamento totale è diminuito rispetto al precedente esercizio.

Di seguito il prospetto del rendiconto finanziario della società per l'esercizio 2019 predisposto con il metodo indiretto.

**RENDICONTO FINANZIARIO**

	31/12/2019	31/12/2018
<b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
"Utile (perdita)dell'esercizio"	667.835	444.869
Imposte sul reddito	205.713	36.954
Interessi passivi/(interessi attivi)	-35.560	95.103
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-3.934	
"1. Utile (perdita)dell'esercizio prima d'imposte sul reddito	834.054	576.927
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto:		
Accantonamento ai fondi	254.932	254.169
Ammortamenti delle immobilizzazioni	749.611	786.665
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non hanno comportato movimentazione monetaria		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	25.446	89.640
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.029.989	1.130.474
2. Flusso finanziario prima della variazioni di CCN	1.864.043	1.707.400
Variazioni di capitale circolante netto:		
Decremento/(incremento) delle rimanenze		
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	871.347	-1.097.876
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	1.430.382	826.342
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	4.210	-84.427
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-1.056	65.293
Altri decrementi/(altri incrementi) del capitale circolante netto	-7.996.183	4.109.855
Totale variazioni capitale circolante netto	-5.691.300	3.819.186
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	-3.827.257	5.526.587
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	35.560	-95.103
(Imposte sul reddito pagate)	-194.659	-126.595
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	-600.000	538.427
Altri incassi/(pagamenti)	-364.575	-263.710
Totale altre rettifiche	-1.123.674	53.020
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA OPERATIVA (A)</b>	<b>-4.950.931</b>	<b>5.579.606</b>

	31/12/2019	31/12/2018
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-61.595	-73.203
Disinvestimenti	3.934	3.197
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-12.377	-12.392
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		-5.459
Disinvestimenti	-257.023	
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)</b>	<b>186.985</b>	<b>-87.858</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	253.756	7.348
Accensione finanziamenti		
(Rimborso finanziamenti)	-424.485	-735.661
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento		
(Rimborso di capitale)	-397.287	-586.579
Cessione (acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
<b>FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO</b>	<b>-568.016</b>	<b>-1.314.891</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+/-B+/-C)</b>	<b>-5.331.962</b>	<b>4.176.858</b>

### 2.2.3 ANALISI DELLA PERFORMANCE AZIENDALE

Al fine di dare indicazioni sui risultati gestionali, si evidenziano alcuni indici di performance, in grado, al di là del risultato economico d'esercizio, di dare una valutazione all'attività aziendale.

Si fa principalmente riferimento ad alcuni degli indicatori raccolti nel Bilancio Sociale di Casa S.p.A., edito a partire dal 2005 e che dall'esercizio relativo al 2007 – e per i successivi esercizi dal 2008 al 2018 – ha ottenuto la validazione da un soggetto terzo (Bureau Veritas) per la sua redazione in conformità allo standard "AA1000". Tale documento, infatti, dedica la terza parte interamente alle performance sociali, cioè alla descrizione qualitativa e quantitativa dei risultati che l'azienda ha ottenuto in relazione agli impegni assunti, ai programmi realizzati e degli effetti che essi hanno prodotto sui singoli interlocutori della Società (stakeholders).

Tra gli indicatori, quelli qui richiamati, sono riferiti alla *tempistica* dell'attività aziendale svolta nei confronti degli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. In particolare, con la pubblicazione e distribuzione della Carta dei Servizi, Casa S.p.A., oltre alla funzione divulgativa sui servizi prestati agli assegnatari, ha assunto degli impegni nei confronti dei medesimi per il rispetto dei tempi in essa dichiarati. E' per assolvere e mantenere nel tempo questi impegni, che, nell'ambito del proprio Sistema di Qualità, la Società ha approntato partire dall'anno 2007, un "cruscotto" di monitoraggio per ciascuna voce contenuta nella Carta (capitolo 16). Il controllo, è effettuato quotidianamente attraverso il sistema di gestione informatico di Casa S.p.A. che garantisce così un risultato serio ed attendibile che viene registrato con cadenza trimestrale e valutato su base annua. I risultati di tale monitoraggio sono pubblicati sul Bilancio Sociale come *indicatori della carta dei servizi*, nonché sono ricompresi nel rapporto delle metriche allegato al Riesame annuale del Sistema Integrato.

Nella tabella seguente si riporta il riepilogo relativo ai risultati dell'anno 2019.

ATTIVITA'	TEMPISTICA	RISULTATO RAGGIUNTO
Consegna chiavi	Entro 2 giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune	99,02%
Stipula contratto di locazione	Entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune, completa di tutti i dati necessari	100,00%
Effettuazione riduzione canone	Secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	100,00%

ATTIVITA'	TEMPISTICA	RISULTATO RAGGIUNTO
Emissione bolletta mensile	Entro la prima decade di ogni mese	100,00%
Effettuazione voltura del contratto	Dal secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	96,12%
Incremento del nucleo	Entro primo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	98,26%
Autorizzazione all'ospitalità	Entro primo mese utile successivo alla presentazione completa della richiesta	100,00%
Risposta alla richiesta autorizzazione esecuzione lavori	Entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta completa	89,00%
Verifica necessità o urgenza interventi di manutenzione	Entro 2 giorni dalla ricezione della segnalazione	99,06%
Addebito servizi a rimborso	Prima bolletta utile successiva alla registrazione della fattura	100,00%
Codici accesso area intranet comunicati	Prima bolletta utile successiva alla richiesta	100,00%

Tra gli indicatori rappresentativi della performance aziendale, si ritiene opportuno citare quello relativo all'attività svolta dal personale di Casa S.p.A., interlocutore fondamentale della Società, nella sua veste di azienda di servizi. La politica di Casa S.p.A. in materia è tesa alla utilizzazione pressoché totale di rapporti di lavoro stabili, ritenuti i soli idonei per il raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione delle risorse umane perseguita dalla Società.

Grazie a questa politica ormai consolidata da tempo che assicura l'apporto continuativo di personale altamente fidelizzato e qualificato professionalmente, la Società può contenere il ricorso all'attività di collaboratori esterni e consulenti. Tali contributi sono richiesti - a collaboratori selezionati esclusivamente sulla base delle competenze e delle professionalità apportate - per attività specialistiche o per far fronte a picchi di lavoro in attività tecniche non svolgibili con il solo apporto di personale dipendente. Questo aspetto è rilevato dall'indice T.A.I. (Tasso di Attività Interna) calcolato come segue:

T.A.I. (Tasso di Attività Interna)	Costo del personale esterno / Costo del personale interno	6,11%
---------------------------------------	---	-------

Tale indice evidenzia un ricorso alle consulenze poco sopra il 6% rispetto alle risorse interne della

Società.

Per altri indicatori di performance aziendale si rinvia al Bilancio Sociale relativo all'anno 2019 in corso di realizzazione.

### **3. ANALISI DEL RISULTATO DEI SINGOLI SETTORI DI ATTIVITÀ**

#### **3.1 AMMINISTRAZIONE DEGLI IMMOBILI DEI COMUNI SOCI**

Sul versante del contratto di servizio per la gestione degli immobili il corrispettivo pattuito con i Comuni soci all'atto del rinnovo del contratto, nel maggio è rimasto invariato, pari a € 25 ad alloggio gestito/mese, adeguato annualmente dell'indice ISTAT, e pari quindi dal mese di marzo 2019 a € 31,53. Il bilancio della società deve anche affidarsi alle entrate da attività tecnica per stare in equilibrio.

Stanti tali premesse, il bilancio d'esercizio 2019 della società non ha segnalato innovazioni sostanziali rispetto ai bilanci del biennio precedente sulle dinamiche, sullo stato di salute dell'attività della società. Analogamente può dirsi sulle prospettive della società a breve/medio termine.

#### **3.2 PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI**

Per l'attività tecnica di nuova costruzione, recupero edilizio e manutenzione straordinaria si riporta il quadro di riferimento tenuto conto anche delle disponibilità finanziarie di competenza statale, regionale o locale.

Nel periodo considerato, non si sono conclusi interventi di Nuova Costruzione e di Recupero.

Per l'immediato futuro, oltre al programma costruttivo sperimentale in Firenze, loc. Torre degli Agli, del quale si riferirà in dettaglio più avanti, sono in fase di attuazione (programmazione, progettazione, appalto, cantierizzazione) l'intervento di NC per 21 alloggi nell'area ex Pegna a Firenze (già rilocalizzato e finanziato per complessivi euro 3.449.444,00) la cui cantierizzazione, pervenuta alla fase di realizzazione delle strutture in c.a., ha subito una prolungata battuta d'arresto a causa del rinvenimento di terreno contaminato, pur in presenza di un certificato di avvenuta bonifica consegnato dal Comune di Firenze all'atto della consegna temporanea dell'area a Casa S.p.A. per la cantierizzazione, con necessità di indagini che hanno confermato la presenza di terra contaminata e di procedura di progetto per la rimozione/bonifica dell'area da approvare dagli enti preposti, Comune di Firenze, ARPAT, Provincia di Firenze.

La Conferenza dei Servizi svoltasi in data 17.10.2014 ha chiesto l'estensione, dentro e fuori il lotto edificabile, delle indagini integrative. Nella data stabilita per effettuare tali indagini l'ARPAT ha ritenuto non esservi le condizioni per procedere ed è stato chiesto (solo e per la prima volta in quella sede) di rimuovere e smaltire preventivamente il cumulo di terra scavata all'inizio della cantierizzazione delle opere in c.a. e lasciato in loco a seguito della necessità di sospendere i lavori a seguito dell'emergere della situazione di inquinamento del terreno. Agli inizi di gennaio 2015, ottenute le necessarie autorizzazioni dagli Enti competenti, sono state eseguite le operazioni di

smaltimento a discarica autorizzata del cumulo di terra e si è proceduto all'estensione delle indagini alle aree a verde pubblico del PUC. I risultati ufficiali sono stati comunicati al Comune da ARPAT a metà agosto e confermano lo stato di inquinamento delle aree a verde pubblico.

La Conferenza dei Servizi, convocata in data 5.4.2016, ha approvato il progetto di bonifica dell'area, previa realizzazione della caratterizzazione dell'area. A conclusione dei lavori di bonifica, la Conferenza dei Servizi, in data 4.5.2017 ha approvato l'esito finale e la Regione Toscana, Settore Bonifiche e Autorizzazione Rifiuti, con Decreto Dirigenziale n. 9816 del 07.07.2017 ha rilasciato il certificato di avvenuta bonifica. I lavori di costruzione dell'edificio sono attualmente fermi in attesa dell'espletamento della gara d'appalto per la realizzazione dei 21 alloggi. L'avvio delle procedure di gara è al momento condizionata dal ricevimento da parte del Comune di Firenze della comunicazione di avvenuta copertura degli extra costi sostenuti per la bonifica dell'area, che non possono fare carico al finanziamento e.r.p..

Nel gennaio 2018 la Procura della repubblica ha aperto un procedimento a carico del sottoscritto, del R.U.P. Esposito e dei geologi Massimo Della Schiava e Niccolò Dainelli (consulenti di Casa S.p.A. per la bonifica del lotto e.r.p.) relativamente all'ipotesi di deposito di rifiuti sulla porzione di area a verde pubblico in uso per la cantierizzazione dell'edificio e.r.p.. E' stata disposta l'ispezione dei luoghi con prelievo di campioni di terreno e relativo campionamento a cura di ARPAT.

In realtà i cumuli di terra oggetto dell'indagine penale sono il risultato dello scavo della scarpata per uno dei lati del lotto ERP e il loro deposito in loco, per essere ricollocato a fine lavori nell'area di scavo con ripristino delle condizioni originarie e sottoposto alle misure di messa in sicurezza permanente/bonifica nel frattempo approvate sulla base degli esiti di separata procedura di bonifica dell'area a verde pubblico a cura del Comune di Firenze. Quanto sopra è esplicitamente previsto nel progetto di bonifica del lotto e.r.p. il cui iter si è concluso con il rilascio del certificato di avvenuta bonifica. Le indagini sono tutt'ora in corso e il P.M. ha chiesto la proroga delle indagini.

In relazione alla necessità del Comune di Firenze di procedere alla bonifica delle aree a verde pubblico, anch'esse risultate inquinate, dovendosi quindi procedere a riconsegnare al Comune la porzione di area a verde pubblico temporaneamente in consegna a Casa S.p.A. per la cantierizzazione dell'intervento ERP, si è proceduto a disporre il trasporto a discarica, come rifiuto, la terra di scavo della scarpata per il lotto ERP, stoccata in due cumuli, che ha originato l'inchiesta della Procura, in modo da poter restituire la porzione di area a verde pubblico al Comune totalmente libera da vincoli. Le operazioni si sono svolte nel mese di dicembre e si sono concluse positivamente. La porzione di area a verde pubblico è stata restituita al comune, con apposito verbale, a conclusione delle verifiche e del collaudo ed è stata espletata la gara di appalto dei lavori di realizzazione delle opere in c.a. (fondazioni, piano interrato e piano terra).

Per la cantierizzazione dei lavori di costruzione dei 21 alloggi erp è stata richiesta e ottenuta la consegna temporanea porzione della via Schiff, per adibirla ad area di cantiere. I lavori sono iniziati a

gennaio.

L'intervento del Programma Nazionale di Edilizia Abitativa, cofinanziato dalla Regione Toscana assieme al Governo centrale, che per l'Area Fiorentina e per quanto di nostra diretta competenza ad oggi prevede la realizzazione di 9 alloggi nel Comune di Rufina (per un finanziamento complessivo di € 1.500.000,00) è in corso di attuazione, con il rilascio del permesso di costruire, l'approvazione del progetto esecutivo delle strutture e la gara di appalto. I lavori sono in corso.

Gli ulteriori interventi in San Piero a Sieve e in Firenzuola sono soggetti al rifinanziamento e alla firma di convenzione integrativa da parte della Regione Toscana e del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ad oggi non ancora perfezionati, e pertanto i relativi finanziamenti non sono disponibili.

In risposta al Bando della Regione Toscana per la "Misura E - Progettazione e attuazione di interventi regionali pilota nel campo della bioarchitettura e bioedilizia e di strutture alloggiative plurifamiliari di natura temporanea" ex Delibera C.R. 43/2009, Casa S.p.A., su richiesta e incarico dei Comuni, ha elaborato i progetti di recupero di alloggi nei Comuni di Firenze, Lastra a Signa e Rufina, consegnati ai tre Comuni che hanno provveduto a inoltrarli alla Regione Toscana in base a quanto richiesto dal bando.

In esito a tale bando è stato finanziato l'intervento in Firenze (ex complesso carcerario delle Murate) per 5 alloggi (finanziamento € 729.168,00) sulla finalità 1.B (alloggi temporanei).

Il Comune di Incisa in Val d'Arno, che aveva partecipato al bando direttamente, senza avvalersi di Casa S.p.A., ha ottenuto il finanziamento (finalità 1.A - cohousing) per € 1.635.000,00 per realizzare 8 alloggi e attrezzature di servizio alla residenza in loc. Palazzolo e ha chiesto a Casa S.p.A. di provvedere per la progettazione definitiva ed esecutiva, alle funzioni di Stazione Appaltante e alla direzione dei lavori dell'intervento.

La Regione Toscana, solo in data 15.12.2015, a causa dei problemi legati al Patto di Stabilità, ha provveduto ad approvare i due interventi e ad impegnare i relativi finanziamenti a favore di Casa S.p.A.. I lavori relativi ai 5 alloggi, che erano stati appaltati assieme ai 12 alloggi ex Misura B sono stati ultimati e gli alloggi consegnati agli inquilini nel mese di novembre 2018.

Per l'intervento erp per 8 alloggi in loc. Palazzolo nel Comune di Figline-Incisa Valdarno si è proceduto con esito positivo all'appalto dei lavori di bonifica bellica del terreno, ora concluso. Il primo esperimento della gara di appalto per la realizzazione degli 8 alloggi non ha avuto esito positivo. Si è proceduto pertanto ad un secondo esperimento di gara, il cui iter si è concluso positivamente. I lavori sono in corso.

Il P.O.R. anno 2015, è stato approvato dalla Conferenza LODE nella seduta del 13 luglio 2016 per l'importo complessivo di € 2.475.794,00. Anche in questo caso gli interventi sono in prevalenza incentrati sulla sostituzione delle coperture contenenti cemento-amianto, sull'efficientamento energetico (con rifacimento di facciate e tetti) di edifici ERP e su interventi manutentivi in genere. La

Regione Toscana ha approvato il POR in data 17.01.2017 e gli interventi sono in gran parte conclusi.

Il P.O.R. anno 2016, per l'importo complessivo di € 888.920,00 è stato approvato dalla Conferenza LODE in data 26.07.2017. (La Regione Toscana lo ha approvato in data 22 gennaio 2018) e gli interventi sono in fase di appalto/cantierizzazione.

Il P.O.R. anno 2017 è stato approvato dalla Conferenza LODE nel luglio 2018 e dalla Regione Toscana nel dicembre 2018 e gli interventi sono in fase di appalto - cantierizzazione.

Il P.O.R. anno 2018 è stato approvato dalla Conferenza LODE nel luglio 2019 e dalla Regione Toscana con Delibera n. 1528 del 9.12.2019.

Di particolare rilievo è l'attività, in gran parte finanziata con i P.O.R. varie annualità, di sostituzione delle coperture contenenti cemento amianto presenti negli edifici del patrimonio ERP gestito. Con le risorse derivanti dai canoni correnti e dai P.O.R., nel corso dei 14 anni di attività della società (e in continuazione e sviluppo di quanto già avviato da ATER Firenze) è stato quasi portato a completamento il programma. Sono stati fatti interventi su 86 fabbricati ERP (ubicati nei Comuni di Bagno a Ripoli, Barberino di Mugello, Borgo s. Lorenzo, Calenzano, Campi Bisenzio, Figline e Incisa Valdarno, Firenze, Greve in Chianti, Lastra a Signa, Pelago, Pontassieve, Reggello, Rignano sull'Arno, Sesto F.no, Signa, Scandicci, San Casciano, Scarperia e San Piero a Sieve, Vicchio) e sono in fase di cantierizzazione/progettazione/appalto interventi su 17 edifici (nei Comuni di Barberino di Mugello via 2 Giugno 23 loc. Cavallina, Bagno a Ripoli via Dante Alighieri 38-40 l42 e 44 loc. Grassina, Campi Bisenzio via Orly 23 e 25 e via Marconi 12-14 loc. Capalle, Firenze via Pescetti 1b via Simone Martini 14 e via Argin Grosso 137, Greve in Chianti via Colognole 55 e 57, Lastra a Signa via Togliatti 13-5, Pontassieve via P. Mascagni 28-32 loc. Le Sieci, Signa via Kolbe 3-5, Scandicci via Frazzi 4 e 6-8. I rimanenti interventi nei Comuni di Barberino di Mugello, Barberino Val d'Elsa, Campi Bisenzio, Greve in Chianti, Tavarnelle in Val di Pesa sono in fase di esecuzione.

E' stato inoltre data attuazione alla Delibera della GRT n. 7 del 14.02.2017 che ha previsto l'applicazione di un algoritmo denominato "AMLETO" per la valutazione dello stato di conservazione delle coperture in cemento-amianto e del contesto in cui sono ubicate, con la suddivisione in quattro zone, da "A" (monitoraggio e controllo periodico 1 volta/anno) a "B" (rimozione da programmare - entro tre anni) a "C" (rimozione in tempi brevi - entro un anno) a "D" rimozione immediata - entro sei mesi).

Il più consistente programma di nuova costruzione attualmente in corso, per 88 alloggi ERP, consiste nella riqualificazione urbanistica, con demolizione e ricostruzione del complesso ERP di via Torre degli Agli.

In data 13 giugno 2011 è stato firmato il protocollo di intesa tra la Regione Toscana, il Comune di Firenze e Casa S.p.A. inerente la realizzazione dell'intervento sperimentale consistente nella demolizione del complesso edilizio e.r.p. ormai fatiscente in via Torre degli Agli (64 alloggi e.r.p.) e ricostruzione di circa 88 nuovi alloggi, ad altissima efficienza energetica e in grado di porsi come

elemento di riqualificazione urbana, accompagnato dalla sperimentazione di procedure innovative per la relazione e coinvolgimento degli inquilini del complesso edilizio da demolire relativamente alla loro residenza temporanea durante l'effettuazione dei lavori, con alloggi volano in parte realizzati ex novo, temporanei, montabili e smontabili, realizzati in legno. Il finanziamento complessivo, relativo sia alla demolizione degli edifici esistenti, alla costruzione dei nuovi alloggi che alla realizzazione degli alloggi volano è pari a 20 milioni di euro. Questo intervento è ora in fase di attuazione da parte di Casa S.p.A. con l'obiettivo di realizzare alloggi "Nearly Zero Energy" e quindi in linea con quelli che saranno gli standard europei obbligatori per le costruzioni a partire dal 2020. Nel dicembre 2011 è stata definitivamente approvata la variante urbanistica che consente la realizzazione dell'intervento e con Deliberazione G.R.T. 201 del 19.03.2012 è stata approvata la proposta del Comune di Firenze e di Casa S.p.A., con un finanziamento complessivo di €. 15.720.276,68 per la nuova costruzione di 88 alloggi, previa demolizione dei 64 alloggi esistenti, e di € 4.279.723,32 per la realizzazione di 18 alloggi volano montabili e smontabili e di 46 alloggi volano dalla ristrutturazione e la rimessa in pristino di alloggi di risulta del patrimonio e.r.p.. Ad oggi sono stati ultimati i lavori sia dei 18 alloggi temporanei montabili e smontabili nell'area del viale Guidoni sia di quelli relativi alla rimessa in pristino dei 46 alloggi di risulta del patrimonio e.r.p.. Sono stati ultimati i traslochi degli inquilini dal complesso edilizio di via Torre degli Agli destinato alla demolizione e sono concluse le opere di demolizione dei 64 alloggi fatiscenti. E' stata completata la fase di spostamento dei sottoservizi esistenti sull'area che è oggetto della cantierizzazione dei nuovi 88 alloggi (sull'area erano presenti infatti fognature, linee elettriche, del gas, telefoniche) si sono conclusi i lavori per la realizzazione dei diaframmi di contenimento del terreno in fase di scavo per realizzare i due piani interrati del complesso edilizio. Sono stati completati i lavori di scavo del terreno per raggiungere la quota di imposta delle fondazioni. Nel frattempo sono stati appaltati i lavori di realizzazione degli 88 alloggi (fondazioni, opere in c.a. entro terra, opere in legno X-LAM fuori terra e di finitura a completamento dell'intervento) che hanno visto l'instaurazione di un contenzioso legale da parte dell'Impresa risultata seconda classificata, con ricorsi al TAR e al Consiglio di Stato. Il TAR ha rigettato le tesi del ricorrente, confermando l'esito della gara. Il Consiglio di Stato ha negato la richiesta di sospensiva del ricorrente salvo poi esprimersi nel merito accogliendo la tesi proposta dal Consorzio Stabile Costruttori. Tutto si è giocato sul tema della qualificazione dell'attività di progettazione dei progettisti da committenti privati, dove si contrappongono due diversi orientamenti giurisprudenziali; il Consiglio di Stato ha aderito - diversamente dal T.A.R. Toscana - all'orientamento che risulta sfavorevole alla Società. Il Consiglio di Stato, in riforma della sentenza del T.A.R. appellata, ha quindi accolto il ricorso di primo grado, ha annullato gli atti impugnati in primo grado, senza disporre l'inefficacia del contratto medio tempore stipulato, condannando CASA SpA a ristoro del danno, peraltro determinato in misura assai contenuta. I lavori di costruzione del complesso edilizio sono in corso: completate le opere in c.a. (due piani interrati e piano terra) e la realizzazione della parte strutturale fuori terra (6 piani) in legno XLAM. Sono in esecuzione le altre lavorazioni quali cappotto termico, impermeabilizzazioni, contropareti interne, impianti, infissi, varie di finitura.

Per quanto riguarda gli interventi di recupero edilizio, di rilievo è il recupero di ulteriori alloggi ERP nel complesso ex carcerario delle Murate a Firenze. La Regione Toscana, con Delibera del 14.10.2013, ha approvato la proposta di intervento di e.r.p. nel complesso dell'area ex carceraria delle Murate presentata dal Comune di Firenze e da Casa S.p.A. vista la impossibilità di realizzare l'intervento di RE, già finanziato con la "Misura B" ex Delibera C.R.T. 43/2009, su uno degli edifici dell'ex Ospedale Pediatrico Meyer a Firenze. Con la deliberazione in oggetto la Regione ha rilocalizzato il finanziamento originariamente destinato per tale intervento (€ 2.216.344,00 + I.V.A.) per finanziare il lotto di recupero di n. 12 alloggi nel complesso ex carcerario delle Murate. Il progetto definitivo, redatto in uno con quello dei 5 alloggi ex misura E, ha ottenuto il N.O. della Soprintendenza. Sono stati affidati e completati i lavori di pulizia dei locali e di messa in sicurezza del cantiere, è stato completato il progetto esecutivo sia dei 12 che dei 5 alloggi. E' stata espletata la gara di appalto per l'affidamento dei lavori di recupero e rifunzionalizzazione, ed è stato firmato il contratto di appalto per il recupero dei 12 alloggi e recentemente anche quello per i 5 alloggi ex Misura E, a seguito della Determina Dirigenziale Regione Toscana in data 15.12.2015 di approvazione dell'intervento e di messa a disposizione del finanziamento. Le opere sono state concluse e gli alloggi sono stati consegnati agli inquilini nel novembre 2018.

Il Governo centrale con il D.L. n. 47 del 28.03.2014 recante misure urgenti per l'emergenza abitativa (poi convertito nella Legge n. 80/23.05.2014) ha previsto finanziamenti per il recupero e la rimessa in pristino degli alloggi e.r.p. vuoti perché necessitanti di interventi di recupero e rimessa in pristino, prevedendo inoltre la possibilità di finanziare il recupero degli alloggi vuoti con la realizzazione di interventi, estesi all'intero organismo edilizio, finalizzati all'efficientamento energetico e all'adeguamento sismico.

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con D.M. 16 marzo 2015 ha stabilito i criteri per la formulazione di un programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica in attuazione dell'art. 4 della L. 80/2014. Sono previsti finanziamenti per il recupero degli alloggi di risulta che necessitano di lavori per importo complessivo inferiore a € 15.000,00 (IVA inclusa) e finanziamenti per il recupero di alloggi di risulta anche con opere di efficientamento energetico o di miglioramento della sicurezza sismica, estendibili anche alle parti condominiali, di importo inferiore ad € 50.000,00. I finanziamenti avevano scadenze temporali pluriennali (anni 2014-2017 per quelli relativi all'art. 2 lettera A e anni 2014-2024 per quelli di importo più consistente relativi all'art. 2 lett.B). La Regione Toscana ha provveduto a ripartire i finanziamenti di competenza della Toscana tra i vari LODE, attribuendo al LODE Fiorentino € 987.223,12 per la finalità art. 2 lett. A e € 5.667.909,21 per la finalità art. 2 lett. B. Il LODE Fiorentino, nella seduta della Conferenza LODE del 15.07.2015 ha approvato l'elenco degli alloggi/edifici da candidare per i finanziamenti attribuiti (da trasmettere alla Regione entro il 31.07.2015) per l'importo complessivo di € 1.581.678,76 per la lettera A (131 alloggi) e € 5.889.227,50 per la lettera B (173 alloggi, in alcuni casi anche con opere estese alle parti condominiali). In data 29.07.2015 gli elenchi sono stati consegnati al

Protocollo della Regione Toscana. La Regione, con Decreto Dirigenziale 6210 in data 4.12.2015 ha assegnato alle società di gestione ERP le risorse, annualità 2014-2015 per interventi di cui alla lettera a) e 2014-2015-2016 per interventi di cui alla lettera b), con impegno e liquidazione diretta a favore di Casa S.p.A. di € 390.817,43 per il recupero dei primi 32 alloggi lett. a) dell'Elenco (60 gg. di tempo per completare i lavori, e quindi entro il 19.02.2016). Il finanziamento per gli interventi di recupero alloggi della lett. b) è pari a € 1.550.300,67 per CASA S.p.A. (tempo un anno per iniziare i lavori di recupero dei primi 48 alloggi dell'Elenco).

Con i provvedimenti connessi alla legge di stabilità 2016 sono state previste e anticipate dalla programmazione futura ulteriori risorse. In dettaglio:

Con la Legge 9/2016 che converte il D.L. 185/2015, art. 14 (il cosiddetto Decreto Renzi sulle cose da fare subito che conteneva provvedimenti per il dopo Expo, la terra dei fuochi, e anche per la rimessa in pristino degli alloggi ERP vuoti ...) è stata autorizzata una maggior spesa di € 25.000.000,00 per il "Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" redatto ai sensi dell'art. 4 del D.L. 47/2014 (linea A) alloggi di risulta. Quindi le risorse a disposizione per la linea A) art. 2, comma 1 del Decreto del MIT 16.03.2015 per il periodo 2014-2017 passano da 67,9 milioni di euro a 92,9 milioni di euro (+ 25 milioni di euro) e in particolare le disponibilità per il 2016 passano da 20 a 45 milioni di euro. Alla Toscana dovrebbero venire attribuiti per il 2016 € 7.889.571,00 corrispondenti per il LODE Fiorentino a € 1.893.000,00.

Con la Legge 20.12.2015 n. 208 (Legge di Stabilità 2016) al comma 995 è stata approvata la Tabella E che prevede la rimodulazione delle risorse già autorizzate dalla Legge di Stabilità 2015 per l'attuazione del "Programma di recupero e di razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" di cui alla L. 80/2014 e relativo D.L. 47/2014. La rimodulazione della Tabella E consiste nella anticipazione alle annualità 2016/2018 delle risorse previste sull'arco temporale 2016/2024, in pratica portando ulteriori 80 milioni di euro sul 2016 e 80 milioni di euro sul 2017. In totale per il recupero degli alloggi di risulta ERP, lett. A) e lett. B) sono stati messi a disposizione € 90.277.000,00 anno 2016 ed € 86.277.000,00 anno 2017, da ripartire su base regionale e successivamente ai LODE.

La Regione Toscana, con Decreto Dirigenziale n. 21040 del 20.12.2018 ha provveduto ad assegnare, impegnare e liquidare a favore dei Soggetti gestori ERP Toscani le risorse, a valere sull'annualità 2018, per gli interventi, cosiddetti "eccedenti" degli elenchi a suo tempo messi a punto per i finanziamenti della L. 80/2014, art. 4 lett.B.

Tale finanziamento è stato disposto con Decreto MIT 03.10.2018 che ha ripartito tra le Regioni le disponibilità di € 321.006.384,00.

La quota di competenza annualità 2018 del LODE Fiorentino/Casa S.p.A., sul totale di quanto assegnato alla regione Toscana (€ 3.769.049,89) è pari a € 1.554.643,03 che consentono di realizzare un quarto lotto di lavori art. 4 Legge 80/2014 lett. B, consistente nell'efficientamento energetico di due

fabbricati erp in Sesto F.no, Viale Ariosto 11-23 e 15-23 e di un fabbricato erp in Campi Bisenzio, via Vittorio Veneto 131 a-c. Le procedure di appalto-cantierizzazione sono in corso.

La situazione risulta la seguente:

n. 189 alloggi ristrutturati nel 2019 (finanziamento complessivo Euro 2.837.725,00)

n. 216 alloggi sfitti per i quali sono state reperite risorse per il 2020 (finanziamento complessivo stimato € 4.212.000,00)

n. 440 alloggi sfitti privi di finanziamento (finanziamento complessivo stimato € 7.961.000,00)

#### 4. INVESTIMENTI

Gli investimenti effettuati dalla società, si ripartiscono nelle seguenti categorie:

	Investimento
Costi di sviluppo	36.500
Concessioni, licenze e marchi	12.377
Impianti e macchinari	19.142
Macchine elettroniche ed elettromeccaniche	12.967,21
Attrezzature	0
Automezzi e Autocarri	20.651
<b>Totale</b>	<b>101.637</b>

I costi di sviluppo si sono incrementati per effetto della riclassificazione dell'importo di euro 36.500, in precedenza contabilizzato tra le immobilizzazioni in corso e acconti, e relativo all'acconto 2014 sulla convezione quadro stipulata con l'Università di Firenze.

L'incremento dei costi per concessioni, licenze, marchi e diritti simili è dovuto principalmente all'acquisto di software di varia natura e della relativa assistenza.

La società ha rinnovato l'impianto telefonico della sede aziendale, sostenendo spese per costi di impianto ed ampliamento pari ad Euro 19.142.

L'incremento degli automezzi e autocarri attiene all'acquisto di due automezzi in sostituzione di altri ceduti o rottamati per vetustà.

## **5. RICERCA E SVILUPPO**

Nel corso del 2019 la società ha verificato il proprio Bilancio Sociale anno 2018 con lo standard AA1000, ha mantenuto il sistema di gestione per la qualità secondo quanto previsto dalla Norma Iso 9001 già in adeguamento alla nuova versione 2015, ampliato con la “verifica dei progetti”, ha rinnovato la certificazione etica secondo lo standard SA 8000 e la certificazione secondo la norma OHSAS 18001 (sicurezza sui luoghi di lavoro).

La società nel corso del 2019 ha continuato a lavorare con il sistema organizzativo e di controllo finalizzato al rispetto del dettato del d.lgs. 231/2001 inerente la responsabilità penale delle persone giuridiche, nell’ambito delle procedure del sistema integrato di qualità/responsabilità sociale.

Il Responsabile Trasparenza, nominato con deliberazione del C.d.A. del dicembre 2018, ha proseguito la sua attività in attuazione della L. 190/2012 e del D.Lgs. n. 33/2013.

In ottemperanza all’evoluzione normativa sull’anticorruzione (L. 190/2012 art. 1) il Responsabile Prevenzione della Corruzione, nominato nel 2017, ha proseguito la sua attività nel corso del 2019, in attuazione alla L. 190/2012 e alle normative e deliberazioni successive in materia. Nel novembre 2019 è stato nominato un nuovo Responsabile Prevenzione della Corruzione in sostituzione del pensionando in carica.

## **6. RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME**

La società non possiede partecipazioni di controllo o collegamento in altre imprese neppure per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona né è controllata da altre imprese neppure per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona e quindi non ha rapporti con altre imprese consorelle.

Il totale del pacchetto azionario della società è detenuto da Comuni che non hanno natura di impresa e pertanto non si ritiene di dover dare conto di rapporti con altre imprese da questo controllate.

## **7. AZIONI PROPRIE E DI SOCIETÀ CONTROLLANTI**

La società non possiede azioni proprie né come detto azioni di società controllanti e non ha acquistato o alienato azioni di tal tipo nel corso dell’esercizio neppure per il tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

## **8. STRUMENTI FINANZIARI**

La società non possiede strumenti finanziari.

## **9. EVENTUALI SEDI SECONDARIE**

La società non ha sedi secondarie.

#### **10. PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA**

I principali rischi cui la società è esposta derivano dalla natura della stessa e dalla sua missione.

E' infatti evidente che qualora le politiche abitative nazionali si orientassero verso una contrazione dell'offerta di edilizia pubblica, l'andamento della società non potrebbe che risentirne gli effetti negativi.

Del pari un mutamento di orientamento dei Comuni soci circa le modalità di gestione dell'offerta di edilizia pubblica potrebbe avere determinante impatto sulla vita della società.

Poiché alla società, stante i vincoli previsti dalla normativa vigente, è fatto divieto di operare sul mercato privato, i ricavi della medesima dipendono dal contratto di servizio da un lato (per il settore di attività della gestione degli immobili dei Comuni) e dal volume di nuove costruzioni e ristrutturazioni decise dai Comuni soci dall'altro (volume che, come detto, è influenzato anche dalle politiche nazionali e regionali). Ciò si traduce in una sostanziale rigidità dei ricavi che deve essere attentamente valutata in sede di sostenimento dei costi.

Oltre ai vincoli di natura economica la società, a seguito degli investimenti deliberati, risulta fortemente impegnata anche sul versante finanziario e ciò, in un'ottica di medio lungo termine può determinare un irrigidimento della struttura finanziaria della medesima.

Non si ritiene sussistano invece rischi connessi alla efficacia ed efficienza operativa della società poiché le risorse umane a disposizione risultano in generale possedere la preparazione adeguata per lo svolgimento dei compiti affidati ed essere inserite in un sistema di direzione e controllo oggetto di opportune verifiche di qualità e di controllo ai sensi del d.lgs. 231/2001.

#### **11. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

Vi sono eventi di particolare rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio per la situazione di emergenza generale che ha caratterizzato la prima parte dell'anno 2020 con le misure di contenimento del COVID-19. Il Consiglio di Amministrazione dato atto della situazione generale connessa all'emergenza epidemiologica COVID-19 ha slittato temporalmente la convocazione dell'Assemblea ordinaria dei Soci entro i centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio, tenuto conto di quanto stabilito dall'art. 106 del D.L. 17.03.2020 n. 18 anche per le modalità di espressione del voto e delle modalità di svolgimento.

Rispetto ai "Fatti di Rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio" della Relazione sulla gestione al bilancio 2018, le posizioni debitorie riferibili al servizio di lettura dei consumi idrici per gli alloggi gestiti da Casa S.p.A. per conto dei Comuni Soci, sono stati oggetto di verifica nel corso del 2019. Tale verifica ha portato alla sottoscrizione in data 25.11.2019 di una convenzione per la disciplina speciale dei contratti di fornitura idrica in essere tra l'ente erogatore e Casa S.p.A. per le utenze condominiali. In tal senso si è quindi completata la ricognizione delle posizioni debitorie condominiali, con la messa a regime di un apposito sistema di controllo nella prima parte del 2020.

### Prevedibile evoluzione della gestione

Fatti i doverosi richiami al quadro di crisi economica globale ed alla conseguenze incertezza sulla portata degli interventi a sostegno dell'edilizia residenziale pubblica, oggi enfatizzati anche dalla situazione generale di pandemia da COVID-19 con conseguenze sull'economia globale, si evidenzia, ribadendo quanto già evidenziato nella relazione sulla gestione dei precedenti esercizi, come la società abbia dato attuazione all'intento di mettere a frutto le risorse finanziarie a propria disposizione nel pieno rispetto della missione aziendale.

Obiettivo dichiarato della società è quello di dare attuazione alle politiche abitative dei Comuni soci, declinandole sul versante della efficienza, della ricerca e della innovazione.

Come già ricordato, la Società non ha capacità di finanziamento in proprio, ma intende cogliere al meglio tutte le possibilità offerte dai vari provvedimenti regionali, nazionali ed europei. Particolare attenzione viene riservata alle opportunità costituite dai finanziamenti europei e a quelli nazionali, anche non necessariamente rivolti allo specifico dell'edilizia residenziale pubblica. Alcuni dei temi "forti" attorno ai quali si gioca la partita dei fondi nazionali ed europei, come l'efficienza energetica, l'innovazione tecnologica, le smart city e l'adeguamento sismico del patrimonio, possono costituire infatti terreno di lavoro anche per Casa S.p.A.. Ovviamente la società si muove e partecipa a tali occasioni nella misura in cui i Comuni soci intendono avvalersi della sua attività, e quindi la partecipazione di Casa S.p.A. può avvenire solo in sinergia e rapporto di collaborazione con i Comuni soci.

La società può sviluppare idee e proposte, può investire le proprie limitate risorse in ricerca e innovazione, ed è quanto è stato fatto e verrà fatto, ma poi è necessario l'apporto e l'input dei Comuni soci per concretizzare tale idee e proposte.

### **12. DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO**

In relazione all'utile conseguito nell'esercizio 2019, il Consiglio di Amministrazione, una volta operato l'accantonamento a riserva legale, ritiene di formulare la proposta di destinarlo oltre che ad interventi da effettuare o completare nel patrimonio e.r.p. gestito di nuova costruzione, recupero edilizio e manutenzione secondo quanto vorranno specificatamente indicare i Comuni proprietari, anche a garanzia della solidità del Soggetto Gestore per il mantenimento di un adeguato Servizio ai Comuni Soci tanto più a causa della situazione generale di emergenza COVID-19.

Firmato

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Luca Talluri

