

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 31/12/2017**

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:

- dalla gestione degli immobili abitativi di proprietà dei Comuni soci;
- dalla realizzazione, previa progettazione, funzioni di stazione appaltante e di direzione dei lavori, del nuovo patrimonio edilizia residenziale pubblica di nuova costruzione e/o di recupero;

Il fatto che la Società operi quale gestore dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) con una attività operativa indirizzata alla conservazione e valorizzazione del patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica, affidato alla società dai Comuni, 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, non il perseguimento del profitto quanto 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.

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 ERP in corso sono state risolte, ma permane l'assenza di qualsivoglia programmazione per gli interventi futuri. L'unica fonte di finanziamento certa per l'ERP, oltre al gettito da canoni (che assicurano comunque la gestione ordinaria del patrimonio ERP ma non certo la copertura della grande maggioranza delle esigenze di MS e la realizzazione di nuovo patrimonio) è costituita dalla Legge 80/2014 finalizzata al finanziamento del recupero e rimessa in pristino degli alloggi ERP vuoti e alla realizzazione di opere condominiali di efficientamento energetico e di messa in sicurezza sismica, che è caratterizzata dalla programmazione pluriennale (2014/2018) e dalla effettiva puntuale erogazione delle risorse.

L'attuazione della L.R. 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 ERP 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 2017, 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 2017. Nella prima parte dell'anno si è verificato il pensionamento di n. 5 dipendenti e si sono concretizzati quelli dei 2 dirigenti (del Servizio Amministrativo e del Servizio Tecnico) e di un altro dipendente. Tali variazioni di personale, che vanno a sommarsi a quelle già avvenute nel corso del 2016, 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.

Casa S.p.A., nell'ambito della necessità di far fronte a picchi di carico di lavoro e per qualificare nel senso della ricerca e dell'innovazione la propria attività si è avvalsa di alcune (limitate) qualificate collaborazioni con incarichi esterni di servizi professionali, in grado sia di far crescere la conoscenza del personale dipendente su materie di particolare specializzazione (progettazione strutturale con legno da costruzione XLam, progettazione strutturale antisismica con le tecnologie più innovative come i dispersori sismici, progettazione con l'utilizzo della ventilazione naturale, ...)

Tali incarichi sono in fase di esecuzione, molti ormai quasi completati e non sono stati attivati nuovi incarichi con tali caratteristiche avendo nel frattempo la struttura operativa acquisito le necessarie competenze.

Anche 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.

Non si segnalano variazioni di rilievo intervenute nel periodo di riferimento relativamente all'assetto amministrativo della Società.

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.

L'assetto contabile della Società è stato oggetto di aggiornamento di procedure e modalità di registrazione in previsione dell'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 alle 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 risultano aver presentato nel corso dell'anno i seguenti valori:

(Euro)	2017	2016	Variazione
Andamento in percentuale della morosità	4,10%	4,11%	-0,01%
Andamento del canone: medio	€ 124,32	€ 124,85	- € 0,53
Andamento del canone: massimo	€ 859,86	€ 816,94	€ 42,92
Giorni di assenza totale nell'anno	763	663	100
Giorni di assenza/numero dei dipendenti	9,78	8,29	1,49

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 2017

Il bilancio al 31.12.2017 si chiude con un risultato economico positivo (utile) di € 455.352.

L'utile netto conseguito è diminuito rispetto al precedente esercizio (il 2016 si è infatti chiuso con un utile netto di € 509.470).

Il contenimento dell'utile netto è da ricondurre in parte alla gestione caratteristica della società dato che la differenza tra valore e costo della produzione, considerando anche le riclassifiche ex d.lgs. 139/2015, è diminuita (€ 656 mila nel 2017 rispetto ad € 716 mila del 2016), ed al diverso impatto della gestione finanziaria rispetto all'esercizio 2016.

E' infatti confermata l'inversione del saldo del contributo della gestione finanziaria al risultato finale (da un saldo positivo di € 63 mila circa nel 2015 ad un saldo negativo di circa € 16 mila nel 2016 e saldo negativo di circa 94 mila nel 2017).

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' confermato, altresì, l'impatto sulle imposte sul reddito, originato dalla legge di stabilità per il 2016 (L. 208/2015) che ha dimezzato l'aliquota Ires gravante sul reddito della società.

Il comma 89 dell'art. 1 (unico) della L. 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] istituti 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, combinata con il diverso reddito prodotto nei due esercizi, ha portato il carico Ires corrente in linea con quello dell'anno precedente da circa € 119 mila nel 2016 a circa € 103 mila nel 2017.

La riduzione della differenza tra valori e costi della produzione è il frutto di variazioni di segno opposto: i ricavi operativi della società sono infatti lievemente aumentati rispetto al precedente esercizio (da € 6.773.166 del 2016 ad € 6.850.048 del 2017: + € 76 mila) influenzati positivamente dall'incremento dei ricavi da amministrazione immobili e da affitto immobili, quest'ultimi incrementati per effetto dei nuovi alloggi di proprietà della Società locati a canone calmierato.

Sul lato dei costi le variazioni sono state di segno opposto. In forte riduzione i costi per servizi correlati alle attività derivanti dal Contratto di Servizio, che solo in minima parte (di circa € 129 mila) sono influenzate da un incremento dei costi per servizi tipici dovuto a fattori straordinari e contingenti connessi al completamento di questioni legali e tecniche. I costi del personale sono più contenuti (riduzione di circa € 35 mila). Risultano sostanzialmente stabili gli oneri diversi di gestione (incremento di € 5 mila).

2.1 INFORMAZIONI DI MAGGIOR DETTAGLIO SUL CONTO ECONOMICO 2017

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 31/12/17	Saldo al 31/12/16	Variazioni
Ricavi da attività di amministrazione di immobili di terzi	5.025.793	4.956.682	69.111
Ricavi tecnici da servizi di progettazione e direzioni lavori nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie	1.004.761	1.054.546	-49.785
Ricavi di affitto ed usufrutto di immobili	623.463	564.897	58.566
Altri ricavi tipici	196.031	197.041	-1.010

(Euro)	Saldo al 31/12/17	Saldo al 31/12/16	Variazioni
<u>Totale al netto dei ricavi per ribaltamento dei costi sostenuti per conto dei Comuni</u>	6.850.048	6.773.166	76.882
Ricavi per ribaltamento costi a carico dei Comuni clienti	19.510.650	23.590.049	-4.079.399
Totale	26.360.698	30.363.215	-4.002.517

Nel dettaglio gli altri ricavi e proventi sono così composti:

	Saldo al 31/12/17	Saldo al 31/12/16	Variazioni
Ricavi da vendita di energia elettrica (fotovoltaico)	46.630	32.201	14.429
Contributi per vendita di energia fotovoltaica	290.485	284.779	5.706
Sopravvenienze attive	100	29.218	-29.118
Plusvalenze da alienazione	820	1.378	-558
Risarcimenti assicurativi e rimborsi	4.057	12.374	-8.317
Altri ricavi	27.521	25.666	1.855
Totali	369.613	385.616	-16.003

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.

	Saldo al 31/12/17	Saldo al 31/12/16	Variazioni
Costi per l'acquisto di materie di consumo	10.077	11.427	-1.350
Costi per servizi	20.893.647	24.844.504	-3.950.857
Costi per godimento beni di terzi	92.352	82.341	10.011
Costi per il personale	3.974.018	4.009.637	-35.619

	Saldo al 31/12/17	Saldo al 31/12/16	Variazioni
Ammortamenti	774.296	731.059	43.237
Svalutazioni di immobilizzazioni	0	0	0
Accantonamenti perdite su crediti	0	0	0
Accantonamenti per spese	5.250	35.242	-29.992
Oneri diversi di gestione	324.246	318.599	5.647
Totale	26.073.886	30.032.809	-3.958.923

Come si evince dal prospetto, la riduzione dei costi della produzione è principalmente derivante dalla diminuzione dei costi per servizi.

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

(Euro)	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Spese postali	171.504	153.389	18.115
Assicurazioni	117.149	117.323	-174
Incarichi e consulenze tecniche afferenti all'attività	189.273	111.339	77.934
Utenze (energia, riscaldamento, acqua, telefonia) e pulizie	90.774	100.126	-9.352
Buoni pasto dipendenti	83.648	80.968	2.680
Spese e contratti di manutenzione	92.794	74.628	18.166
Consulenze ed incarichi legali	97.112	66.441	30.671
Compensi C.d.A.	60.420	60.418	2
Spese Gestione veicoli	47.899	56.789	-8.890
Compensi Collegio Sindacale	51.696	54.000	-2.304
Collaborazioni coordinate	42.480	43.286	-806
Manutenzioni-costi immobili demaniali e di proprietà	65.254	40.192	25.062
Spese pubblicità per gare	32.559	39.505	-6.946
Consulenza ed assistenza sistema integrato	28.014	33.500	-5.486
Consulenze grafiche e stampa	26.700	32.060	-5.360

(Euro)	31/12/2017	31/12/2016	Variazioni
Consulenza ed assistenza fiscale e contabile	23.486	30.749	-7.263
Formazione dipendenti e convegni	37.769	23.883	13.886
Oneri bancari	15.758	15.718	40
Assistenza medica e sicurezza sul lavoro	15.190	12.722	2.468
Spese impianti fotovoltaici	15.313	11.492	3.821
Compensi Organismo di Vigilanza	11.760	10.240	1.520
Altri costi	67.287	85.687	-18.400
Totale	1.383.838	1.254.455	129.383

Tali costi per servizi al netto dei costi da riaddebitare ai Comuni hanno avuto una variazione in aumento prevalentemente per effetto del completamento di alcune questioni legali e tecniche seguite da terzi.

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	31/12/17	31/12/16	Variazioni
R.O.E.	$\frac{\text{Risultato dell'esercizio}}{\text{Capitale netto medio dell'esercizio}}$	4,18%	4,76%	-0,58%
R.O.I.	$\frac{\text{Risultato operativo (1)}}{\text{Attivo patrimoniale medio dell'esercizio (2)}}$	1,67%	1,55%	0,12%
R.O.S.	$\frac{\text{Risultato operativo (1)}}{\text{Ricavi delle prestazioni (3)}}$	9,70%	10,00%	-0,30%

R.O.A.	<u>Risultato operativo (1) + Risultato Extra operativo + Proventi finanziari</u> Attivo patrimoniale medio dell'esercizio (2)	2,22%	2,26%	-0,04%
OF/Ricavi	<u>Oneri finanziari</u> Ricavi delle prestazioni (3)	4,63%	4,77%	-0,14%
EBIT	<u>Utile di esercizio +/- Ris. Gestione finanziaria</u> <u>+/- Ris. Gestione straordinaria +/- Imposte</u>	656.424,43	716.022,00	- 59.597,57

(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	31/12/2017	31/12/2016	Passivo e Netto	31/12/2017	31/12/2016
Immobilizzazioni	17.641.508	20.391.279	Capitale Netto	10.951.521	10.826.170
			Passivo Consolidato (*)	8.556.908	10.765.172
Magazzino			Passivo Corrente (**)	26.010.818	24.042.256
Liquidità differite	3.903.642	6.608.713			
Liquidità correnti	23.974.097	18.633.606			
Totale attivo	45.519.247	45.633.598	Totale passivo e netto	45.519.247	45.633.598

(*) Di cui debiti finanziari 7.099.225 7.587.817

(**) Di cui debiti finanziari 488.592 482.702

Debiti finanziari totali 7.587.817 8.070.519

I principali indicatori patrimoniali e finanziari sono di seguito evidenziati.

Indicatore	Composizione dell'indicatore	31/12/17	31/12/16	Variazioni
Indice di struttura secca	Capitale netto / Immobilizzazioni	62,08%	53,09%	8,99%
Indice di struttura allargato	(Capitale netto + Passivo Consolidato) / Immobilizzazioni	110,58%	105,89%	4,70%
Rigidità degli impieghi	Immobilizzazioni / Totale capitale investito	38,76%	44,68%	-5,93%
Indebitamento totale	Capitale Netto / (Passivo corrente + Passivo consolidato)	31,68%	31,10%	0,58%
Indebitamento finanziario	Capitale Netto / Debiti finanziari	144,33%	134,14%	10,19%
Quoziente di disponibilità	Capitale circolante / Passivo corrente	107,18%	104,99%	2,19%

Indicatore	Composizione dell'indicatore	31/12/17	31/12/16	Variazioni
Capitale Circolante Netto	Magazzino + Liquidità correnti + Liquidità differite - Passivo corrente	1.866.922	1.200.063	666.858
Quoziente di tesoreria	(Liquidità correnti + Liquidità differite) / Passivo corrente	1,072	1,050	0,022
Rotazione dei crediti	Giacenza media crediti / Ricavi delle prestazioni x 365 gg.	181	174	7

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

L'indebitamento è leggermente aumentato rispetto al precedente esercizio.

Nel corso dell'esercizio la società ha generato capitale circolante netto per € 2.832.942 ed ha prodotto cassa per € 5.340.491.

Di seguito il prospetto del rendiconto finanziario della società per l'esercizio 2017 predisposto con il metodo indiretto.

RENDICONTO FINANZIARIO

	31/12/2017	31/12/2016
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	455.352	509.470
Imposte sul reddito	107.275	190.388
Interessi passivi/(attivi)	93.798	16.164
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-625	-1.378
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	655.800	714.644
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	251.643	292.948
Ammortamenti delle immobilizzazioni	774.296	731.059
Altre rettifiche in aumento/diminuzione per elementi non monetari	4.741	
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.030.680	1.024.007
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.686.480	1.738.651
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	781.219	-702.996
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-837.511	229.200
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-3.602	-1.519
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	-7.280	7.280
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	4.542.371	-411.774
Totale variazioni del capitale circolante netto	4.475.197	-879.809
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	6.161.677	858.842
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	-93.798	-16.164
(Imposte sul reddito pagate)	-112.016	-190.388
(Utilizzo dei fondi)	-46.948	-933.045
Altri incassi/(pagamenti)	-1.986.181	1.378
Totale altre rettifiche	-2.238.943	-1.138.219
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	3.922.734	-279.377
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-43.058	-351.004
Disinvestimenti	625	1.377
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-43.284	-31.127
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-	-81.758
Disinvestimenti	2.061.817	281.427
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	1.976.100	-181.085

	31/12/2017	31/12/2016
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	5.890	-
(Rimborso finanziamenti)	-234.231	-731.013
Mezzi propri		
(Rimborso di capitale)	-330.002	-4
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	-	-276.649
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	-558.343	-1.007.666
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	5.340.491	-1.468.128

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 2016 – 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 2017.

ATTIVITA'	TEMPISTICA	RISULTATO RAGGIUNTO
Consegna chiavi	Entro 2 giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune	96,61%
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	99,40%
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	97,50%
Incremento del nucleo	Entro primo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	99,38%
Autorizzazione all'ospitalità	Entro primo mese utile successivo alla presentazione completa della richiesta	98,18%
Risposta alla richiesta autorizzazione esecuzione lavori	Entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta completa	75,73%
Verifica necessità o urgenza interventi di manutenzione	Entro 2 giorni dalla ricezione della segnalazione	100,00%
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	9,17%
---------------------------------------	---	-------

Tale indice evidenzia un ricorso alle consulenze di poco sopra il 9% rispetto alle risorse interne della Società.

Per altri indicatori di performance aziendale si rinvia al Bilancio Sociale relativo all'anno 2017 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 31 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 nell'anno 2017 a € 31,03. Il bilancio della società deve anche affidarsi alle entrate da attività tecnica per stare in equilibrio.

Stanti tali premesse, il bilancio d'esercizio 2017 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 quanto riguarda le attività della società, si segnala che nell'ambito di una sostanziale conferma delle attività tipiche, in gran parte ricomprese all'interno del contratto di servizi stipulato con i Comuni del LODE Fiorentino (gestione del patrimonio e.r.p., attività manutentiva del patrimonio gestito, attività per l'implementazione del patrimonio e.r.p., mediante l'espletamento di attività di progettazione, stazione appaltante, direzione lavori) per l'attività costruttiva di N.C./R.E./M.S. il quadro di riferimento è il seguente.

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, gli interventi di Nuova Costruzione e di Recupero, finanziamenti ex Misura "B" (deliberazione C.R.T. n. 43 del 26 luglio 2009) e L. 560/93 e L. 67/1988 relativi ai cantieri in Firenze 39 + 6 alloggi area ex Longinotti, in Pontassieve 12 alloggi in loc. Sieci e in Tavarnelle Val di Pesa, loc. Sambuca 4 alloggi, sono stati ultimati e consegnati agli inquilini aventi titolo.

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 ERP.

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. A fronte però della mancata formale sottoscrizione dell'accordo tra Regione Toscana e MIT i finanziamenti per l'intervento non sono effettivamente disponibili. L'intervento verrà quindi appaltato solo a fronte dell'effettivo impegno di spesa da parte della Regione Toscana.

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.

L'intervento in Sesto Fiorentino, ex Cantiere Comunale, NC per 12 alloggi di e.r.p., interamente finanziato dal Bilancio del Comune, è concluso e gli alloggi sono stati consegnati agli inquilini aventi titolo.

E' stato completato anche il contermine fabbricato per 20 alloggi destinati all'affitto permanente a canone concordato e calmierato, che Casa S.p.A. ha acquistato dall'operatore privato selezionato dal Comune. Gli alloggi sono stati assegnati agli inquilini aventi titolo, selezionati dal Comune di Sesto F.no con apposito bando, e in data 15 dicembre 2016 è stato stipulato l'atto di acquisto da parte di CASA SpA dei 20 alloggi.

E' stato consegnato al Comune il progetto per i 4 alloggi e.r.p. in Impruneta, loc. Capoluogo, via Ho Chi Minh, ma anche in questo caso, a causa della mancata certezza della effettiva disponibilità dei finanziamenti regionali, non si è ancora potuto procedere con la gara d'appalto.

Sono conclusi i lavori per la realizzazione dei 4 alloggi in Firenze, P.R.U. S. Maria a Cintoia, e sono state completate le opere di urbanizzazione. Gli alloggi sono stati consegnati agli inquilini aventi titolo.

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 9

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 consegnati all'appaltatore e i lavori sono in corso. Per l'intervento in loc. Palazzolo nel Comune di Figline-Incisa Valdarno si procederà all'appalto delle opere ad avvenuto rilascio del permesso di costruire relativo alla variante al progetto (il permesso a costruire è stato rilasciato nel gennaio 2018 e si procederà quindi all'espletamento della gara d'appalto). I lavori sono iniziati con le opere di bonifica bellica del terreno, ora concluse.

I lavori di MS/RE del P.O.R. anno 2012 (approvato dalla Regione Toscana nel febbraio 2014) sono stati completati. Tra questi anche l'intervento di recupero dell'immobile di Santa Caterina nel Comune di Lastra a Signa, già candidato al bando regionale Misura E, che è stato poi realizzato nell'ambito dei finanziamenti provenienti dal reinvestimento delle risorse e.r.p. I lavori sono praticamente conclusi e l'assegnazione degli alloggi avverrà nel primo semestre 2018.

Il P.O.R. anno 2013 è stato approvato dalla Conferenza LODE nella seduta del 29.07.2014 per l'importo complessivo di € 1.215.795,92 per interventi di MS sul patrimonio e.r.p. dei 31 Comuni soci. La Regione Toscana lo ha approvato in data 16.02.2015 e i relativi interventi sono completati.

Il P.O.R. anno 2014, è stato approvato dalla Conferenza LODE nella seduta del 15 luglio 2015, per l'importo complessivo di € 1.876.346,00 per interventi di MS sul patrimonio ERP gestito, in particolare per la sostituzione delle coperture dei fabbricati contenenti cemento-amianto. La Regione Toscana lo ha approvato in data 07.06.2016. Gli interventi sono in fase di cantierizzazione.

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 fase di appalto/cantierizzazione.

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).

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 loc. 42 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 finanziamento/appalto per risolvere così definitivamente la problematica "amianto sulle coperture degli edifici ERP del LODE Fiorentino".

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 con l'esecuzione delle opere in c.a. (due piani interrati e piano terra) e la realizzazione della parte strutturale fuori terra (6 piani) in legno XLAM.

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. I lavori procedono regolarmente e si prevede di concluderli entro l'autunno 2017. Le numerose interferenze impiantistiche con l'intorno edificato hanno comportato l'allungamento dei tempi di realizzazione delle opere, che si concluderanno entro il marzo 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 in uno 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) dovrebbero essere 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.

4. INVESTIMENTI

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

	Investimento
Costi di sviluppo	22.950
Concessioni, licenze e marchi	20.336
Impianti e macchinari	14.063
Attrezzature	2.605
Automezzi	2.785
Totale	62.739

La società ha attivato una convenzione per lo studio delle strutture in legno, sostenendo spese per

sviluppo pari ad Euro 8.350.

La società ha sostenuto spese per i progetti di ricerca e sviluppo portato avanti in collaborazione con l'Università di Firenze inerenti l'illuminazione ed i sistemi energetici degli edifici per complessivi € 14.600.

L'incremento dei costi per concessioni, licenze, marchi e diritti simili è dovuto all'acquisto di software di varia natura intervenuto nel corso dell'esercizio. In particolare sono stati acquisiti programmi destinati alla progettazione, nonché programmi di utilità per adempimenti di natura fiscale tra i quali quelli inerenti la fatturazione elettronica.

La società ha rinnovato gli impianti termici al piano terra della sede aziendale, sostenendo spese per costi di impianto ed ampliamento pari ad Euro 14.063.

L'incremento delle attrezzature industriali e commerciali è dovuto all'acquisto di computer ed attrezzature varie.

L'incremento degli automezzi attiene all'acquisto di due autoveicoli in sostituzione di quelli ceduti o rottamati per vetustà.

5. RICERCA E SVILUPPO

Nel corso del 2017 la società ha verificato il proprio Bilancio Sociale anno 2016 con lo standard AA1000, ha rinnovato 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 mantenuto 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 2017 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.

L'Organismo di Vigilanza di Casa S.p.A. in funzione di Responsabile Trasparenza, confermato nel 2016, prosegue 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 2015, ha proseguito la sua attività, in attuazione alla L. 190/2012 e alle normative e deliberazioni successive in materia.

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

Non vi sono eventi di particolare rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio.

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, 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 2017 il Consiglio di Amministrazione, una volta operato l'accantonamento a riserva legale, ritiene di formulare la proposta di destinarlo a riserva straordinaria affinché le disponibilità siano utilizzate per interventi da effettuare nel patrimonio e.r.p. gestito di nuova costruzione, recupero edilizio e manutenzione secondo quanto vorranno specificatamente indicare i Comuni proprietari.

Firmato
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Ing. Luca Talluri

