

CASA S.P.A.

VIA FIESOLANA N.5 – 50122 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 31/12/2010

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.

La missione aziendale è rappresentata:

~~///~~ 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;

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 non si può che evidenziare una sostanziale conferma dei principali elementi che hanno caratterizzato il precedente anno 2009. La fase di crisi non

è finita e tale situazione si riflette sui mercati finanziari, rendendo particolarmente difficile, per una società impegnata in programmi edilizi a lungo termine, pianificare il proprio operato, non fosse altro che per le difficoltà di accedere al credito bancario e per l'estrema volatilità dei tassi di interesse pagati per approvvigionarsi di mezzi finanziari.

Anche per il settore economico specifico in cui la società opera, l'anno 2010 non ha fatto registrare sostanziali novità rispetto al 2009. Il dato strutturale più rilevante è costituito dall'abbandono da parte del nuovo Governo del "Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica" ex art. 21 della Legge 29 novembre 2007 n. 222, con la non riconferma dello stanziamento di 550 milioni di euro per il Programma, ma soprattutto con l'abbandono di una prospettiva che pareva essersi fatta strada concretamente, di un finanziamento stabile al settore.

Tale situazione anche nel 2010 non ha avuto riflessi negativi sul bilancio della Società grazie alle ulteriori attività costruttive in corso, in particolare relativamente alla realizzazione di alloggi in affitto permanente a canone calmierato, in parte finanziati direttamente dalla società, e all'entrata in funzione dei programmi finalizzati alla eco-efficienza energetica, come il programma "OUT amianto - IN fotovoltaico" e soprattutto grazie alla normalizzazione dei rapporti tra Regione Toscana e LODE Fiorentino, con lo sblocco dei finanziamenti destinati agli interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio e.r.p. gestito, relativi alle annualità 2003 - 2004 - 2006 e 2007, e agli ulteriori programmi costruttivi (ex Delibera C.R.T. n. 43/2009) attivati dalla Regione Toscana.

Occorre inoltre rimarcare il fatto che la Regione Toscana, con Deliberazione di Giunta n. 17 del 22.01.2009, ha anticipato i fondi del programma straordinario e.r.p. ex art. 21 D.L. 159/2007. Per i Comuni del LODE Fiorentino si è trattato di uno stanziamento di complessivi € 8.978.541,00 finalizzato alla realizzazione di interventi di nuova costruzione e di recupero, gran parte dei quali di diretta competenza di Casa S.p.A., che sono stati appaltati e portati alla fase di apertura del cantiere nel corso dell'anno 2009 per complessivi 123 alloggi, in parte completati nel corso dell'anno 2010 e che andranno a definitivo e totale completamento entro l'anno 2011.

In merito ai rapporti con il personale si segnala che dopo un periodo caratterizzato da una forte mobilità, in ingresso e in uscita, nel corso del biennio 2008-2010 si è registrata una sostanziale stabilità dell'organico aziendale che ha subito un modesto *turn over* essenzialmente influenzato dai pensionamenti e dalle conseguenti assunzioni di personale qualificato, di giovane età e con contratti a tempo indeterminato.

Nel corso dell'anno 2010 sono state ulteriormente ampliate e consolidate le positive esperienze delle convenzioni con l'Università degli Studi di Firenze, Facoltà di Architettura e di Ingegneria, per lo svolgimento presso Casa S.p.A. di stage didattici e formativi di studenti laureandi presso le summenzionate facoltà, estesi ora anche alla specializzazione post-laurea, e quelle stipulate con i

Collegi dei Geometri e dei Periti Edili-Industriali della Provincia di Firenze per i tirocini formativi per i candidati a sostenere l'esame di abilitazione professionale per l'iscrizione agli Albi dei rispettivi Collegi.

Anche sul versante delle relazioni sindacali non si segnalano rilevanti problematiche.

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

1.2 ANDAMENTO DELLA GESTIONE

A seguito di una fase di organizzazione e consolidamento della propria struttura la società è adesso impegnata ad ampliare il parco degli immobili gestiti (nel rispetto dei vincoli imposti dalla vigente normativa) nonché a supportare sia sotto il profilo tecnico che sotto il profilo dell'impegno finanziario, numerose 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, peraltro influenzati anche dai risultati della gestione finanziaria della società.

Tale influenza trova fondamento nelle particolari modalità seguite nel conferimento del ramo aziendale dell'ATER di Firenze (precedente gestore dell'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) nella Provincia di Firenze). Infatti i mutui passivi a suo tempo accesi dall'ATER di Firenze per la realizzazione degli immobili di E.R.P. sono stati, a differenza degli immobili finanziati, oggetto di conferimento nella società.

I Comuni soci destinano quindi parte dei canoni degli affitti alla copertura delle rate dei mutui in scadenza erogandoli, quali contributi, alla società. Tali contributi, riguardando sia la quota capitale che quella interessi delle rate in scadenza, eccedono l'ammontare degli interessi passivi ed ingenerano un ricavo di natura puramente finanziaria per la società.

2. ANALISI DEL RISULTATO DELLA GESTIONE 2010

Il bilancio al 31.12.2010 si chiude con un risultato economico positivo (utile) di € 390.114.

L'utile conseguito nell'esercizio 2010 è inferiore a quello esposto nel bilancio 2009 (che si chiuse con un saldo attivo di € 480.285) principalmente a causa del diverso impatto della gestione finanziaria sul

risultato di esercizio.

Infatti mentre nell'esercizio 2009 la gestione finanziaria ha contribuito alla formazione dell'utile con un saldo positivo di € 650 mila circa, nell'esercizio 2010 dalla stessa è originata un saldo positivo di € 490 mila circa e questo a conferma di un trend strutturale già verificatosi nell'anno 2009 rispetto all'anno 2008.

Come già evidenziato analizzando l'andamento della gestione il risultato economico positivo del bilancio 2010 continua tuttavia ad essere influenzato in misura significativa dai risultati della gestione finanziaria della società.

La riduzione (di circa € 150 mila) del saldo positivo della gestione finanziaria deriva principalmente dall'incremento degli interessi passivi su mutui per effetto della maggior durata nell'esercizio 2010 del periodo di ammortamento (taluni mutui erano stati stipulati a fine 2009). In valore assoluto gli interessi passivi maturati nell'esercizio 2010 su mutui ammontano ad € 650 mila circa (rispetto ad € 380 mila circa del 2009) di cui:

?? € 340 mila circa su finanziamenti per l'acquisto ed installazione degli impianti fotovoltaici;

?? € 130 mila circa su finanziamenti per la realizzazione di nuovi alloggi a canone calmierato da parte di alcuni Comuni soci;

?? € 180 mila circa su mutui Cassa Depositi e Prestiti.

I minori interessi attivi sui conti postali spiegano la corrispondente riduzione del costo per rimborso ai Comuni degli stessi.

Tra i componenti finanziari positivi si è riscontrata una lieve riduzione degli interessi attivi sui conti correnti bancari e sui titoli obbligazionari (da € 100 mila circa ad € 74 mila circa) per effetto della riduzione dei tassi di interesse e delle minori giacenze finanziarie detenute in corso di esercizio a seguito degli investimenti realizzati. Il lieve incremento della contribuzione dei Comuni destinata alla copertura delle quote capitale sulle rate dei mutui pagate nell'esercizio è dovuto all'estinzione di alcuni mutui passivi di modesto importo. Gli interessi attivi maturati sui crediti verso i Comuni finanziati per la realizzazione di nuovi alloggi a canone calmierato sono cresciuti da € 20 mila circa ad € 140 mila circa per la maggior durata nell'esercizio del periodo di ammortamento.

La differenza tra valore e costo della produzione è invece incrementata rispetto al precedente esercizio, passando da € 216.597 ad € 360.480.

Tale incremento risulta peraltro dovuto all'iscrizione, in ossequio ai principi contabili, tra i ricavi e proventi diversi del componente positivo originato dallo storno del fondo svalutazione immobili per

€ 250 mila.

In assenza di tale storno la differenza tra valore e costo della produzione sarebbe invece decrementata di € 110 mila circa rispetto al precedente esercizio.

Tale decremento sarebbe derivato dalla somma algebrica delle seguenti variazioni:

- ~~☒~~ un decremento del valore della produzione di € 60 mila circa. Tale decremento è il saldo algebrico di variazioni di segno opposto: un incremento dei ricavi dell'attività di amministrazione degli immobili (per circa € 130 mila), per effetto dell'incremento istat previsto per il corrispettivo del contratto di servizio e nell'aumento delle unità immobiliari gestite, un decremento di ricavi per servizi di progettazione e direzione lavori (di circa € 120 mila) oltre a lievi contrazioni dei ricavi da affitti (€ 10 mila circa) ed al decremento (€ 60 mila circa) degli altri ricavi e proventi diversi dal citato componente per storno del fondo;
- ~~☒~~ un incremento dei costi della produzione di circa € 50 mila. Anche tale incremento è il frutto di variazioni di segno opposto (un incremento dei costi per servizi di circa € 140 mila e degli ammortamenti per circa € 17 mila, un decremento dei costi del personale per circa € 13 mila, degli accantonamenti per rischi e degli oneri diversi di gestione rispettivamente di circa € 48 mila ed € 49 mila, dei costi per materie di consumo e godimento beni di terzi per complessivi € 2 mila circa).

2.1 INFORMAZIONI DI MAGGIOR DETTAGLIO SUL CONTO ECONOMICO 2010

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 31/12/10	Saldo al 31/12/09	Variazioni
Ricavi da attività di amministrazione di immobili di terzi	4.271.303	4.137.786	133.517
Ricavi tecnici da servizi di progettazione e direzioni lavori nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie	1.329.897	1.451.673	-121.776
Ricavi di affitto ed usufrutto di immobili	634.140	643.102	-8.962
Altri ricavi tipici	240.485	208.703	31.782
<u>Totale al netto dei ricavi per ribaltamento dei costi sostenuti per conto dei Comuni</u>	6.475.825	6.441.264	34.561

(Euro)	Saldo al 31/12/10	Saldo al 31/12/09	Variazioni
Ricavi per ribaltamento costi a carico dei Comuni clienti	34.730.693	29.030.977	5.699.716
Totale	41.206.518	35.472.241	5.734.277

Come anticipato la variazione degli altri ricavi e proventi (da € 700 mila circa nel 2009 ad € 855 mila circa nel 2010) depurata dal componente positivo 2010 per storno del fondo svalutazione immobili (€ 250.000) è negativa di circa € 90 mila.

Nel dettaglio gli altri ricavi e proventi sono così composti:

	Saldo al 31/12/10	Saldo al 31/12/09	Variazioni
Ricavi da vendita di energia elettrica (fotovoltaico)	88.028	59.959	28.069
Contributi per vendita di energia fotovoltaica	235.448	473.482	-238.034
Sopravvenienze attive	319.415 (*)	23.649	295.766
Plusvalenze da alienazione	1.570	2.187	-617
Risarcimenti assicurativi	0	4.450	-4.450
Altri ricavi	211.187	134.744	76.443
Totali	855.648	698.471	157.177

(*) di cui € 250.000 per storno del fondo svalutazione immobili.

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 31/12/10	Saldo al 31/12/09	Variazioni
Costi per l'acquisto di materie di consumo	11.627	13.028	-1.401
Costi per servizi	36.335.233	30.491.472	5.843.761
Costi per godimento beni di terzi	84.289	85.067	-778
Costi per il personale	4.033.675	4.047.494	-13.819
Ammortamenti	689.197	672.061	17.136
Svalutazioni di immobilizzazioni	0	0	0
Accantonamenti perdite su crediti	238.567	238.567	0
Accantonamenti per rischi	0	48.000	-48.000
Oneri diversi di gestione	309.098	358.426	-49.328
Totale	41.701.686	35.954.115	5.747.571

Come si evince dal prospetto, l'aumento dei costi della produzione è principalmente derivante dall'incremento dei costi per servizi a suo volta determinato, come si vedrà di seguito, dall'incremento dei costi sostenuti in nome e per conto dei Comuni soci.

Si ritiene opportuno evidenziare nella tabella che segue il dettaglio dei costi per servizi:

(Euro)	31/12/10	31/12/09	Variazioni
Costi su immobili dei comuni e costi per inquilini	34.730.693	28.939.545	5.791.148
Consulenze esterne	589.074	580.974	8.100
Spese postali	187.103	172.776	14.327
Assicurazioni	104.733	91.384	13.349
Collaborazioni coordinate/a progetto	106.881	62.830	44.051
Pubblicità, sponsorizzazioni, rappresentanza(*)	89.242	118.203	-28.961

(Euro)	31/12/10	31/12/09	Variazioni
Costo amministratori	96.311	100.590	-4.279
Costi di gestione e manutenzione immobili demaniali	69.624	83.396	-13.772
Spese e contratti di manutenzione	65.700	71.810	-6.110
Costi autovetture e pedaggi	56.984	52.703	4.281
Costo collegio sindacale	52.235	52.733	-498
Spese telefoniche	36.810	36.222	588
Spese per pulizia	33.426	34.486	-1.060
Studi, Ricerche, Aggiornamenti, Convegni	29.970	25.298	4.672
Riscaldamento	23.375	19.744	3.631
Energia elettrica	17.182	14.828	2.354
Spese gestione impianti fotovoltaici	13.953	12.272	1.681
Spese istruttoria fidi	13.000	0	13.000
Spese Legge 626, visite mediche	9.057	10.070	-1.013
Altre spese	4.142	5.915	-1.773
Oneri bancari	3.440	3.256	184
Acqua	2.298	2.437	-139
Totale	36.335.233	30.491.472	5.843.761

(*) € 440 destinati all'acquisto di Biglietti augurali dell'Unicef.

L'aumento dei costi per servizi è dovuto per la quasi totalità all'incremento dei costi inerenti gli immobili sostenuti per conto dei Comuni.

L'incremento effettivo dei costi operativi della società è pari ad € 52 mila circa come si evince dalla tabella che segue.

(Euro)	31/12/10	31/12/09	Variazioni
Spese per servizi escluso i costi su immobili dei comuni e costi per inquilini	1.604.540	1.551.927	52.613

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	31/12/10	31/12/09	Variazioni
R.O.E.	<u>Risultato dell'esercizio</u> Capitale netto medio dell'esercizio	3,70%	4,51%	-0,81%
R.O.I.	<u>Risultato operativo (1)</u> Attivo patrimoniale medio dell'esercizio (2)	1,00%	1,62%	-0,62%
R.O.S.	<u>Risultato operativo (1)</u> Ricavi delle prestazioni (3)	4,76%	7,00%	-2,24%
R.O.A.	<u>Risultato operativo (1) + Risultato Extra</u> <u>operativo + Proventi finanziari</u> Attivo patrimoniale medio dell'esercizio (2)	4,38%	5,02%	-0,64%
OF/Ricavi	<u>Oneri finanziari</u> Ricavi delle prestazioni (3)	9,27%	5,64%	3,62%
EBIT	<u>Utile di esercizio +/- Ris. Gestione finanziaria</u> <u>+/- Ris. Gestione straordinaria +/- Imposte</u>	€ 110.480 ⁽⁴⁾	€ 216.597	-€ 205.117

(1) Esclusi, tra i costi, gli accantonamenti per perdite su crediti e quelli su rischi e tra i ricavi quelli per storno del fondo svalutazione immobile.

(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;

(4) Escluso il ricavo per storno del fondo svalutazione immobile.

Dall'analisi della situazione economica si conferma una bassa redditività operativa, connessa alla natura e alle caratteristiche della società, che solo sommata ad un saldo positivo della gestione finanziaria 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	31/12/2010	31/12/2009	Passivo e Netto	31/12/2010	31/12/2009
Immobilizzazioni	22.411.752	18.904.290	Capitale Netto	10.521.343	10.587.500
			Passivo Consolidato (*)	12.067.439	9.674.152
Magazzino		-	Passivo Corrente (**)	21.783.851	17.689.871
Liquidità differite	5.475.685	6.103.862			0
Liquidità correnti	16.485.196	12.943.371		0	0
Totale attivo	44.372.633	37.951.523	Totale passivo e netto	44.372.633	37.951.523

(*) Di cui debiti finanziari 9.849.655 7.748.716

(**) Di cui debiti finanziari 1.151.452 1.286.762

Debiti finanziari totali 11.001.107 9.035.478

I principali indicatori patrimoniali e finanziari sono di seguito evidenziati.

Indicatore	Composizione dell'indicatore	31/12/10	31/12/09	Variazioni
Indice di struttura secca	Capitale netto / Immobilizzazioni	46,95%	56,01%	-9,06%
Indice di struttura allargato	(Capitale netto + Passivo Consolidato) / Immobilizzazioni	100,79%	107,18%	-6,39%
Rigidità degli impieghi	Immobilizzazioni / Totale capitale investito	50,51%	49,81%	+0,70%
Indebitamento totale	Capitale Netto / (Passivo corrente + Passivo consolidato)	31,08%	38,69%	-7,61%

Indicatore	Composizione dell'indicatore	31/12/10	31/12/09	Variazioni
Indebitamento finanziario	Capitale Netto / Debiti finanziari	95,64%	117,18%	-21,54%
Quoziente di disponibilità	Capitale circolante / Passivo corrente	100,81%	107,67%	-6,86%
Capitale Circolante Netto	Magazzino + Liquidità correnti + Liquidità differite – Passivo corrente	€ 177.030	€ 1.357.362	-€ 1.180.332
Quoziente di tesoreria	(Liquidità correnti + Liquidità differite) / Passivo corrente	1,0081	1,0767	-0,0686
Rotazione dei crediti	Giacenza media crediti / Ricavi delle prestazioni x 365 gg.	235	241	-6

La situazione patrimoniale delle società risulta in sostanziale equilibrio anche se presenta una maggiore rigidità rispetto al precedente esercizio.

L'indebitamento, pur sotto controllo, è aumentato rispetto al precedente esercizio.

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 2008 e 2009 - ha ottenuto una 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 15). 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 2010.

ATTIVITA'	TEMPISTICA	RISULTATO RAGGIUNTO
Consegna chiavi	Entro 2 giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune	98,89%
Stipula contratto di locazione	Entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune, completa di tutti i dati necessari	99,49%
Effettuazione riduzione canone	Secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	97,67%
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	96,97%
Incremento del nucleo	Entro primo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	97,02%
Autorizzazione all'ospitalità	Entro primo mese utile successivo alla presentazione completa della richiesta	98,03%
Risposta alla richiesta autorizzazione esecuzione lavori	Entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta completa	86,90%
Verifica necessità o urgenza interventi di manutenzione	Entro 2 giorni dalla ricezione della segnalazione	91,67%
Addebito servizi a rimborso	Prima bolletta utile successiva alla registrazione della fattura	99,96%

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 unicamente con il 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	14,60%
---------------------------------------	---	--------

Tale indice evidenzia un ricorso alle consulenze di poco superiore al 14% rispetto alle risorse interne della Società, con un dato in linea rispetto all'anno precedente (2009) in cui l'indicatore, pur sempre positivo, era pari al 14,34%.

Per altri indicatori di performance aziendale si rinvia al Bilancio Sociale relativo all'anno 2010 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 33 Comuni soci all'atto del rinnovo del contratto, nell'aprile 2006 (poi prorogato di un anno nel marzo 2009 e ulteriormente prorogato fino alla data del suo rinnovo secondo le linee definite dalla Conferenza LODE nella riunione del 21.04.2010) è rimasto invariato, pari a € 25 ad alloggio gestito/mese, adeguato annualmente dell'indice ISTAT, e pari quindi nell'anno 2010 a € 28,08 che costituisce, rispetto al monte canoni 2010 del patrimonio e.r.p. gestito, una percentuale del 26,60, nettamente inferiore al 30% che viene generalmente riconosciuta quale remunerazione dell'attività di gestione. Se tale "risparmio" ha un indubbio valore sociale, nel senso che del monte canoni e.r.p. viene lasciata disponibile (per opere di manutenzione ordinaria, pronto intervento e, attraverso l'avanzo da canoni, interventi di manutenzione straordinaria) una ulteriore percentuale del 3,40% circa che normalmente dovrebbe venire impegnata per spese di gestione, è altrettanto vero che il bilancio della società ne soffre, dovendo giocoforza affidarsi alle entrate da attività tecnica per stare in equilibrio.

Stanti tali premesse, il bilancio d'esercizio 2010 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

Nel corso dell'anno 2010 sono state espletate le gare d'appalto per alcuni interventi e.r.p. che erano in fase di progettazione e/o oggetto di riappalto in Bagno a Ripoli (2 alloggi RE ex Case di San Romolo), Firenze (completamento 20 alloggi NC PUC Giuncoli/Canova, 45 alloggi NC ex Longinotti, 5 alloggi RE via Gelli e 10 alloggi RE PUE Leopolda), Marradi (12 alloggi NC Vaiursole), Rignano (15 alloggi NC Troghi), San Casciano (6 alloggi RE Mercatale e 6 alloggi RE Cerbaia), San Godenzo (12 alloggi NC Torre), Scandicci (15 alloggi NC e 52 alloggi RE a Casellina), Sesto Fiorentino (26 alloggi NC ex campo sportivo), Signa (12 alloggi NC loc. S. Mauro) e sono stati appaltati e iniziati i lavori di numerosissimi interventi di MS sul patrimonio e.r.p. dei Comuni soci, con particolare riguardo al programma di recupero degli alloggi di risulta del patrimonio e.r.p., in particolare per il Comune di Firenze. Sono stati completati e consegnati gli interventi e.r.p. nei Comuni di San Casciano Val di Pesa, loc. San Pancrazio, 12 alloggi, Lastra a Signa, loc. Bellosguardo, 8 alloggi, Signa, loc. S. Mauro, 6 alloggi, Calenzano, loc. Carraia, 30 alloggi, Firenze, S. Maria a Cintoia, 28 alloggi, Calenzano, Dietropoggio, 24 alloggi, Pontassieve, Mezzana, 20 alloggi, Firenze, via Moreni, 7 alloggi, Firenze, Giuncoli/Canova, 20 alloggi, in un quadro di avanzamento dei cantieri in corso che continua ad essere caratterizzato dalle numerose problematiche che affliggono il mondo e.r.p., molte delle quali sono riconducibili alla inadeguatezza delle risorse a disposizione dell'attività costruttiva attraverso il meccanismo dei massimali di costo. A conferma ulteriore del ruolo chiave rivestito dalla adeguatezza del massimale di costo rispetto ai tempi di esecuzione dei lavori, si rileva come i programmi per la realizzazione di alloggi in affitto permanente a canone calmierato e concordato realizzati dalla società, che hanno goduto di prezzi a base di appalto sostanzialmente allineati con quelli di mercato, si sono realizzati in assenza di particolari problematiche e nel sostanziale rispetto dei tempi contrattuali.

L'anno 2010 si è caratterizzato, come già accennato, anche per l'apertura (in parte già avvenuta anche nell'anno 2009) e la conclusione dei cantieri di MS relativi al reinvestimento degli avanzi da canoni e.r.p. anni 2003, 2004-2006 e 2007. Conseguentemente la società ha potuto e dovuto programmare nella seconda metà del 2009 e nell'anno 2010 la realizzazione (progettazione, appalto, cantierizzazione) di un gran numero di interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio e.r.p. gestito, cantieri che hanno interessato un po' tutti i Comuni soci. Fase operativa questa che è stata completata per quanto riguarda la fase di progettazione e appalto ed è in corso di completamento per la fase di cantierizzazione. Il complesso delle risorse per la manutenzione straordinaria, anni 2003-2007, assomma a complessivi € 17.184.000,00 che sono stati utilizzati totalmente per riportare a condizioni di funzionalità complessi edilizi che avevano palesato da anni la necessità di interventi manutentivi e

a recuperare una parte degli alloggi di risulta del patrimonio e.r.p. che necessitavano di interventi di ristrutturazione per poter venire assegnati ai legittimi inquilini. Nonostante la disponibilità di tali ingenti risorse occorre sottolineare come il patrimonio e.r.p. di proprietà dei Comuni del LODE Fiorentino gestito dalla società sia ancora lontano dal necessario equilibrio manutentivo.

La problematica manutentiva è destinata ad assumere sempre maggior rilevanza, perché se è proponibile di perseguire l'obiettivo di un equilibrio tra monte canoni e quantità di risorse da destinare alla manutenzione corrente del patrimonio e.r.p., ivi compreso il recupero e la rifunzionalizzazione degli alloggi di risulta del patrimonio e.r.p., che potrà venire assicurato, in un quadro di generale ulteriore ottimizzazione e razionalizzazione dell'attività gestionale, solo da una revisione delle entrate da canoni (e conseguentemente da maggiori risorse da poter dedicare alla manutenzione) di difficilissima soluzione appare il tema del reperimento delle ingenti risorse necessarie per azzerare la situazione di progressivo degrado dei complessi edilizi e.r.p. che già ora necessitano di interventi di manutenzione straordinaria, con stima di necessità stabilmente oltre i 20 milioni di euro solo per far fronte alle situazioni più urgenti.

E' necessario inoltre ribadire che accanto alle esigenze "classiche" manutentive, quali il rifacimento delle coperture, delle facciate e delle parti comuni in genere, ormai da alcuni anni si sono affacciate con particolare urgenza esigenze nuove, di carattere impiantistico, con la necessità, ad esempio, della sostituzione delle canne fumarie, in generale non più adeguate rispetto alla vigente normativa in materia, degli impianti termici in generale (sarebbe auspicabile la possibilità di realizzare impianti termici centralizzati, anche a scala maggiore rispetto al singolo fabbricato) oltre ad esigenze sempre più pressanti di adeguamento del comportamento energetico del fabbricato, sia per realizzare risparmi energetici che per contribuire alla qualità dell'ambiente e innalzare la qualità abitativa.

Si sottolinea inoltre che nell'anno 2010 il 47,70% del monte canoni e.r.p. incassato è stato destinato a finanziare gli interventi di manutenzione ordinaria e pronto intervento sul patrimonio e.r.p. gestito. Si tratta di una percentuale significativa che si avvicina al traguardo ritenuto ottimale del 50% delle risorse provenienti dal monte canoni dedicate alla manutenzione ordinaria e al pronto intervento.

Si segnala che pur a fronte del quadro di problematicità e di difficoltà sopra richiamate, (e altre ne verranno delineate nel prosieguo della presente relazione) l'attività tecnico-professionale della società, che rappresenta la seconda fonte di ricavi per il bilancio, ha mantenuto sostanzialmente i livelli dell'anno precedente.

La società, ha proseguito nella politica di qualificazione del personale dipendente, in sostanziale stabilità del numero complessivo dei dipendenti, finalizzata all'assunzione di personale qualificato professionalmente e di giovane età (il numero dei dipendenti della società sale dai 71 dell'anno 2006 ai 74 del 2007 per stabilizzarsi ai 73 degli anni 2008, 2009 e ai 74 nel 2010) riuscendo a migliorare

ulteriormente la propria capacità operativa nel campo della progettazione degli interventi e.r.p., rispondendo in maniera adeguata anche alle numerose novità introdotte dal quadro legislativo e normativo in materia di appalti e di impianti, sviluppando in particolare il settore della ecoefficienza energetica e dell'acustica. La fase di cantierizzazione degli interventi e.r.p. è difficilmente migliorabile se non viene risolto il gap ormai insopportabile ora esistente tra massimali di costo vigenti per l'e.r.p. e i costi reali del settore delle costruzioni. In questa situazione i cantieri e.r.p. procedono con elevata conflittualità, con allungamenti di tempi, con la frequente necessità di riappaltare gli interventi e in definitiva senza poter dare ai Comuni soci, con la tempestività che sarebbe necessaria, la piena disponibilità dei nuovi alloggi di edilizia sociale.

Si segnala inoltre, che la Società, una volta portati a compimento gli impegnativi investimenti per la realizzazione del programma "OUT amianto - IN fotovoltaico e per la realizzazione degli alloggi a canone calmierato in Calenzano, Firenze, Pontassieve (interventi ultimati e consegnati) e Vicchio (intervento ancora in corso), perdurando la situazione di crisi economica e di difficoltà di accesso al credito, si è particolarmente concentrata sulla messa a punto di programmi e di modalità operative innovative nel campo della eco-efficienza energetica e della sostenibilità, concentrando la propria attività per la realizzazione/recupero di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Del resto l'area del bisogno casa, anche per effetto della crisi, si è andata ampliando e le ricerche sul campo confermano che il numero delle famiglie che non riesce a stare sul mercato dell'abitazione senza "aiuti" da parte della collettività si va progressivamente estendendo. Gli stessi programmi per la realizzazione di alloggi a canone calmierato realizzati e consegnati, di fatto hanno dato risposta alla cosiddetta "fascia grigia" privilegiando però le famiglie a reddito più basso, a conferma che il concetto di "casa popolare" anziché tramontare, come preconizzato da alcuni sul finire degli anni '90, è oggi più vitale e necessario che mai. Anche le definizioni più in voga oggi, come i programmi di "housing sociale" realizzati in parte con il ricorso alla raccolta di capitale privato, ancorchè "etico", nei numeri dimostrano che siamo ancora a livello di poche realizzazioni esemplari e nel concreto concatenarsi del loro meccanismo attuativo dimostrano, al di là della grancassa mediatica suonata a volume molto alto, che tali programmi sono fortemente dipendenti dall'aiuto del pubblico, che viene chiamato a contribuire sostanziosamente all'equilibrio finanziario dell'operazione con apporti di aree e/o immobili a costi sostanzialmente tendenti allo zero. Se questo è lo scenario, allora può risultare vincente il metodo operativo perseguito da LODE Fiorentino, e in particolare dal Comune di Firenze, che ha privilegiato, in accordo anche con innovative politiche urbanistiche finalizzate al contenimento dell'uso della risorsa suolo e incentrate sulla riqualificazione urbana, la promozione di programmi fortemente innovativi di edilizia residenziale pubblica quale esempio costruito di un diverso modo di intendere l'edilizia pubblica e l'attività edilizia in genere. L'e.r.p., che qualcuno voleva e pensava defunta, diventa così la nuova frontiera dell'innovazione, manifesto costruito e realizzato delle nuove possibilità di dare risposta al bisogno casa in maniera originale, rispettosa dell'ambiente e innovativa sul piano tecnologico, costruttivo e dei costi per l'ambiente.

Occorre inoltre ricordare come, stante la situazione di generale crisi economica, Casa S.p.A. ha dovuto ridefinire in termini di e.r.p. alcuni programmi originariamente pensati per l'housing sociale in Firenze, Firenzuola, Rufina, Sesto F.no, Scandicci.

Grazie al programma regionale denominato "Misure straordinarie urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003-2005" approvato dal Consiglio Regionale Toscano con Delibera n. 43 del 29 luglio 2009 è stato possibile riconvertire ad edilizia sociale gli interventi di nuova costruzione in Scandicci (15 alloggi) e Sesto F.no (26 alloggi) e di recupero edilizio in Firenze (39 + 6 alloggi). Tali interventi, assieme ad altri proposti nei Comuni di Bagno a Ripoli, San Casciano e Tavarnelle V.P., sono stati finanziati dalla Regione in esito all'apposito bando e i relativi cantieri sono pervenuti alla fase di inizio lavori nel gennaio/febbraio 2011.

E' con piacere che diamo conto dello straordinario sforzo fatto dalla società, congiuntamente ai Comuni soci, per ottimizzare l'operazione di recupero di tutti gli alloggi del patrimonio edilizio e.r.p. che necessitano di interventi di ristrutturazione e di rimessa in pristino per l'assegnazione, oltre alla rifunzionalizzazione, a fini residenziali, di parti del patrimonio e.r.p., secondo quanto previsto dalla Finalità "A" del bando della Regione Toscana in attuazione della già citata Deliberazione 43/2009.

In risposta al bando regionale i Comuni del LODE Fiorentino hanno candidato complessivamente 267 alloggi da recuperare e ristrutturare, ottenendo un finanziamento complessivo, disposto con Deliberazione Giunta Regionale n. 1011 del 16 novembre 2009, pari a € 9.953.000,00. E' stata cura di Casa S.p.A. appaltare e aprire i cantieri di recupero di tali alloggi entro il termine previsto, dalla Regione Toscana, al febbraio 2010, andando già nel corso dell'anno al completamento dei lavori di oltre l'80% del programma, che si concluderà completamente entro la prima metà dell'anno 2011.

Resta, per concludere questa parte, da riferire del notevole interesse che ha riscosso, oltre che a livello locale, anche sui media nazionali, l'iniziativa predisposta dalla società sul finire dell'anno 2008 e sviluppata e presentata nel corso dell'anno 2009 (presentazione a MADE EXPO a Milano nel febbraio 2009 e poi in vari convegni in sede locale e nazionale, con articoli su il Sole 24 ore, Edilizia e Territorio, il Venerdì di Repubblica, Modulo, ecc.) per la realizzazione di 45 alloggi e.r.p. e attrezzature pubbliche in un'area di recupero urbano a Firenze, v.le Giannotti, via Traversari, con tecnologia in pannelli di legno X LAM, con uno degli edifici (capiente di 39 alloggi) alto sei piani fuori terra (il più alto fabbricato realizzato in Italia, in zona sismica, con tecnologia X LAM). I contenuti sperimentali dell'intervento hanno destato diffuso interesse, fino al Consiglio Superiore dei LL.PP., e la società potrà affiancare alle modalità tradizionali del costruire (cemento armato, laterizio) questa nuova tecnologia costruttiva, che si presenta particolarmente attraente per gli elevati livelli di confort abitativo e di sicurezza sismica e per i tempi di esecuzione particolarmente rapidi. Purtroppo le note vicende urbanistiche e amministrative che hanno caratterizzato nell'anno 2009 l'urbanistica e l'edilizia a Firenze hanno avuto riflessi indiretti anche sul progetto in oggetto, che ha avuto tempi

particolarmente lunghi di istruttoria e di esame, così che solo nella seconda metà dell'anno 2010 è stato rilasciato il permesso di costruire.

Il lungo tempo trascorso è stato impegnato per sviluppare ed estendere anche su base industriale la filiera toscana del legno da costruzione. Partendo dal primato della Toscana in materia di superficie boscata, dalla attenzione allo sviluppo delle potenzialità territoriali, dalla capacità di farsi trovare pronti rispetto a politiche virtuose della Regione Toscana in materia di legno da costruzione e di incentivo alla costruzione di un settore produttivo autonomo e completo, attraverso la proposta "casaDlegno" vari operatori del settore (imprese di taglio, segherie ed essiccazioni, imprese di incollaggio e lavorazione, imprese di carpenteria e di montaggio) con l'apporto di qualificati consulenti, con la collaborazione del CNR Ivalsa, stanno concretamente operando, anche in esito ad uno specifico bando di concorso della Regione Toscana per proposte produttive nel campo agricolo, forestale e delle risorse naturali POR-CreO 1.5, con finanziamenti in conto capitale, per costruire la filiera toscana del legno da costruzione. Le prime piante di douglasia sono state tagliate da boschi toscani e sono state trasformate in tavole multistrato da costruzione, ora in fase di montaggio a Firenze nel cantiere ex Longinotti.

La società ha inoltre già programmato altri interventi costruttivi incentrati sulla tecnologia XLam, dando così continuità e sviluppo ad un settore che apre grandi potenzialità e prospettive di sviluppo tecnologico, di efficienza energetica ed elevato comfort abitativo.

4. INVESTIMENTI

Gli investimenti effettuati dalla società, al netto delle dismissioni, si ripartiscono nelle seguenti categorie:

	Saldo al 31/12/10	Saldo al 31/12/09	Variazioni
Investimenti in qualità	330.446	330.446	0
Investimenti in software	245.012	200.629	44.383
Pannelli fotovoltaici su beni di terzi	5.804.529	5.630.549	173.980
Terreni	1.228.300	1.228.300	0
Fabbricati strumentali	4.776.700	4.776.700	0
Fabbricati non abitativi locati	7.491.677	7.491.677	0

	Saldo al 31/12/10	Saldo al 31/12/09	Variazioni
Fabbricati abitativi locati	218.931	218.931	0
Impianti e macchinari	69.159	69.159	0
Attrezzatura varia e minuta	52.830	52.830	0
Mobili	126.864	123.102	3.762
Macchine elettroniche	194.608	184.545	10.063
Autovetture	86.060	72.297	13.763
Beni di valore unitario inferiore ad € 516,46	96.315	80.563	15.752
Totale	20.721.431	20.459.728	261.703

L'incremento dei costi per software è dovuto all'acquisto di licenze software per le attività tecniche ed amministrative.

L'incremento del costo degli impianti fotovoltaici è originato dalle spese di manutenzione straordinaria sostenute ad inizio del 2010 in riferimento ai pannelli fotovoltaici già operativi. Gli impianti fotovoltaici sono ammortizzati al 5% in relazione alla durata delle convenzioni stipulate con i Comuni proprietari dei tetti.

5. RICERCA E SVILUPPO

Nel corso del 2010 la società ha verificato, così come già fatto per il 2008, il proprio Bilancio Sociale anno 2009 con lo standard AA1000 ed ha mantenuto il sistema di gestione per la qualità secondo quanto previsto dalla Norma Iso 9001:2000 e la certificazione etica secondo lo standard SA 8000.

La società nel corso del 2010 continua 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.

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 pacchetto azionario di maggioranza della società è detenuto da un Ente pubblico che non ha 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.

12. PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE

Fatti i doverosi richiami al quadro di crisi economica mondiale ed alla conseguenze incertezza sulla portata degli interventi a sostegno dell'edilizia residenziale pubblica, si evidenzia, ribadendo quanto già evidenziato nella relazione sulla gestione del precedente esercizio, come la società abbia dato attuazione all'intento di mettere a frutto le risorse finanziarie a propria disposizione nel pieno rispetto della missione aziendale.

Nel corso del 2010 la società ha contribuito di concerto con i Comuni soci alla messa a punto del nuovo contratto di servizi con i Comuni soci, che verrà effettivamente firmato nei primi mesi dell'anno 2011.

Gli alloggi realizzati su aree messe a disposizione da alcuni Comuni dell'ambito ottimale al fine di realizzarvi immobili destinati ad abitazioni a canone sostenibile (complessivamente n. 60 alloggi) , in parte finanziati con mezzi propri della società sono stati consegnati nel corso dell'anno 2010.

Si ricorda che tali investimenti saranno recuperati attraverso l'acquisizione dei canoni di affitto (canoni convenzionali) per un numero di anni di volta in volta concordato con i Comuni soci.

Si segnala inoltre che la società continua a sviluppare e ad implementare la sua missione di società di servizi dei Comuni soci per l'attuazione delle politiche sociali e per l'abitazione. In accordo e sviluppo con i provvedimenti regionali e comunali in tema di abitazione, la società si è attivata per cogliere al meglio le opportunità messe a disposizione in materia di edilizia residenziale. Di particolare significato, in tale ambito, è sicuramente l'entrata in funzione, nell'anno 2010, dell'Agenzia per la Casa del Comune di Firenze, che ha fatto perno, quale nucleo iniziale da implementare e sviluppare, sulle attività in materia di e.r.p. già in essere da parte del Comune stesso e di Casa S.p.A.. Le premesse

operative dell'Agenzia per la Casa del Comune di Firenze aprono il campo a nuove operatività e soprattutto postulano la messa a punto di un sistema "aperto" basato sul portale web dedicato entro il quale tutte le politiche abitative e le relative opportunità per l'abitare di fasce diverse e diversificate di popolazione possono trovare soddisfacimento o comunque un'utilissima guida e orientamento. In tale ambito ci potrà essere spazio per l'estendersi anche ad altri Comuni soci di tale esperienza e per far svolgere direttamente a Casa S.p.A. alcuni compiti specialistici, ad esempio nel campo dell'orientamento alle buone pratiche in materia di efficienza energetica e di uso consapevole delle risorse.

Più in generale Casa S.p.A., facendo tesoro delle esperienze fin qui accumulate, si candida per costituire anche lo strumento operativo più innovativo e di "frontiera" delle politiche abitative pubbliche. Interventi come quelli per la costruzione di 45 alloggi in legno nell'area ex Longinotti e gli studi in corso per la concretizzazione di operazioni di rinnovo e di riqualificazione urbana incentrati su complessi e.r.p. esistenti in stato di degrado, da demolire e ricostruire, come ad esempio il complesso di via Torre degli Agli a Firenze, e gli studi avviati per l'utilizzo del principio della ventilazione naturale quale elemento qualificante degli elevatissimi standard di efficienza energetica che dovranno caratterizzare tutta la produzione edilizia della società, costituiscono la concretizzazione di una propensione all'innovazione, alla ricerca di strade nuove secondo i canoni operativi ispiratori incentrati sulla sostenibilità, l'economicità e l'innovazione

Come già accennato, le problematiche abitative che caratterizzano le aree urbane necessitano di risposte anche innovative e fantasiose. Dopo anni che si parla di dare priorità alle politiche di riqualificazione urbana rispetto agli interventi che comportino il consumo di aree da urbanizzare, il nuovo piano strutturale del Comune di Firenze, incentrato sul contenimento del consumo di nuovo suolo e sulla riqualificazione urbana, ha costituito il terreno ideale per passare dalle parole ai fatti. La società si è fatta trovare pronta, e mentre altri operatori lamentavano pericoli di blocco delle costruzioni ingenerati dalle nuove disposizioni urbanistiche, Casa S.p.A., di concerto con l'Assessorato Casa del Comune, è stato in grado di presentare un articolato e meditato programma di interventi incentrati sulla riqualificazione di complessi ed edifici e.r.p., da demolire e ricostruire o da potenziare nella loro consistenza o con operazioni di estensione verticale. L'obiettivo è quello di aumentare la consistenza del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e di aumentarne la qualità abitativa, realizzando complessi edilizi che possano costituire punto di riferimento per l'intero comparto in termini di efficienza energetica, sostenibilità, innovazione.

Esperienze di questo genere sono replicabili ovviamente anche in altri Comuni soci, con gli aggiustamenti e le personalizzazioni del caso e la Società è ovviamente a disposizione, se tale volontà verrà palesata, per concordare e concertare la messa a punto di tali proposte.

Il futuro dell'e.r.p. si gioca anche nella possibilità di realizzare anche interventi di dimensioni limitate

ma diffusi sul territorio, laddove anche interventi di 6/12 alloggi hanno una loro funzione. Il tema da far affermare è l'attitudine a programmare gli interventi, costruendo le condizioni per la loro fattibilità urbanistica ed edilizia, anche in assenza di finanziamenti finalizzati, ma facendosi trovare pronti, con progetti cantierabili al momento della disponibilità dei finanziamenti. Gli interventi della Misura "B" della Delibera G.R.T. 43/2009 e quelli del recente provvedimento regionale in attuazione del Piano nazionale di edilizia abitativa approvato con D.P.C.M. 16.7.2009 ex Delibera G.R.T. 856/2010 che ha dedicato una parte dei finanziamenti ai Comuni con popolazione inferiore a 30.000 abitanti, hanno dimostrato concretamente che quei Comuni che avevano programmi e progetti fattibili (messi a punto nel corso del tempo anche con la collaborazione diretta di Casa S.p.A.) sono stati facilitati a candidare l'intervento e, in definitiva, ad ottenere il finanziamento.

Sul piano finanziario, richiamata la doverosa attenzione al quadro economico e congiunturale di contorno, il complesso delle attività di investimento con risorse proprie della società sopra delineate trovano naturalmente un limite strutturale nella possibilità di indebitamento in misura compatibile con gli equilibri del bilancio societario, che sono comunque da preservare.

Una volta attivate tutte le potenzialità societarie per l'attuazione di programmi a finanziamento diretto, come in gran parte è già stato fatto, alla lunga il tema chiave per delineare il futuro della società continua quindi ad essere costituito da politiche nazionali e regionali strutturali per l'e.r.p., in grado cioè di assicurare risorse certe e continuative ad un settore che per costituzione non può alimentarsi in misura prevalente attraverso operazioni che trovino le compatibilità economiche in logiche di mercato.

Il sistema e.r.p. toscano necessita di un robusto tagliando di manutenzione, in grado cioè, senza modificare i cardini della riforma ex L.R. 77/1998, di assicurare l'aggiornamento di quegli aspetti che oggi mostrano evidenti segni di inefficienza. Ci riferiamo alla necessità di provvedimenti settoriali nel campo delle regole e dei prezzi per l'alienazione di parte del patrimonio e.r.p., del sistema dei canoni di locazione e della normativa tecnica e dei massimali di costo.

13. DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO

In relazione all'utile conseguito nell'esercizio 2010 il Consiglio di Amministrazione, una volta operato l'accantonamento a riserva legale, ritiene di formulare la proposta di destinarlo a riserva straordinaria a fronte degli investimenti già programmati dalla società per il finanziamento parziale o totale della realizzazione di alloggi in affitto di proprietà dei Comuni, del programma di manutenzione straordinaria sul patrimonio di proprietà comunale denominato "*OUT amianto IN fotovoltaico*".

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Luca Talluri