

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 31/12/2013**

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 biennio 2011/2012. 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 operare. Stante tale situazione la Società, preso atto delle difficoltà di accedere al credito bancario e della stretta finanziaria che continua ad attanagliare i Bilanci di Regione e Comuni e che costituisce un ulteriore elemento di problematicità per l'operare della società, ha di fatto riconvertito in e.r.p. gli interventi edilizi che prevedevano una compartecipazione finanziaria diretta (fatta eccezione ovviamente per gli interventi del programma affitto e del programma OUT amianto-IN fotovoltaico già realizzati) e non attivando alcuna nuova iniziativa che prevedesse l'apporto finanziario diretto da parte di CASA SpA.

Anche per il settore economico specifico in cui la società opera, l'anno 2013 non ha fatto registrare sostanziali novità rispetto al 2012. Il dato strutturale più rilevante continua ad essere costituito dall'abbandono a livello nazionale di una prospettiva che pareva essersi fatta strada concretamente, di un finanziamento stabile al settore, sostituito per ora solo dal c.d. Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, cofinanziato dallo Stato e dalle Regioni, però fortemente sbilanciato sul versante dell'housing sociale e con poche risorse per l'edilizia residenziale pubblica. A livello regionale dopo il provvedimento che ha previsto lo stanziamento di circa 90 milioni di euro per programmi di e.r.p. a carattere innovativo e sperimentale da realizzare nei capoluoghi di provincia (al quale la società sta partecipando con l'intervento di ristrutturazione urbanistica del complesso di via Torre degli Agli a Firenze, con un finanziamento complessivo per 20 milioni di euro) si è registrata una difficoltà a varare nuovi programmi, con l'aggravante dei vincoli, anche per le Regioni, del c.d. Patto di Stabilità che hanno comportato ritardi anche nella effettiva erogazione alla società, in veste di Stazione Appaltante, dei finanziamenti relativi a programmi già approvati e realizzati e/o in corso di realizzazione.

Lo scenario nazionale in materia di e.r.p. nel 2013 non ha avuto evidenti riflessi negativi sul bilancio della Società, grazie alle attività costruttive ancora in corso, frutto dei finanziamenti pregressi, alla capacità della Società di intercettare al meglio tutte le occasioni proposte dalla programmazione nazionale e regionale e alla consistenza del patrimonio e.r.p. gestito, in costante aumento per numero di alloggi. Vanno in questo senso la partecipazione con successo al programma di cui il Bando della "Misura E sperimentale" ex Deliberazione C.R.T. 43/2009 e il finanziamento per complessivi € 2.556.000,00 disposto dalla Giunta Regione Toscana con Delibera n. 853/21.10.2013 per il recupero e la rimessa in pristino degli alloggi di risulta del patrimonio ERP gestito.

In merito ai rapporti con il personale si segnala che, nell'anno 2013, la società ha mantenuto invariata la propria dotazione dell'organico.

Nel corso dell'anno 2013 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, l'adesione e attuazione del Programma Regionale "GiovaniSI". Sono stati inoltre attivati i programmi di ricerca e sperimentazione, nel campo della messa a punto di dispositivi innovativi per la produzione di energia da fonte rinnovabile, con l'Università degli Studi di Firenze, Dipartimento di Ingegneria Industriale, in parte finanziati con quota dell'utile del bilancio 2012 di CASA SpA a ciò espressamente finalizzato dai Comuni soci.

Sul versante delle relazioni sindacali si segnala che il mancato rinnovo del CCNL Federcasa 2010/2012 ha originato iniziative delle OO.SS. e dei singoli lavoratori, anche in sede giudiziale, per ottenere il riconoscimento del rinnovo contrattuale nel contenuto del testo siglato nel dicembre 2011 dall'allora Presidente di Federcasa e non ratificato dagli organi direttivi della Federazione.

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 supporto sia sotto il profilo tecnico che sotto il profilo dell'impegno finanziario, 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, peraltro influenzati anche dai risultati della gestione finanziaria della società, i cui effetti positivi sono tuttavia destinati nel breve termine ad azzerarsi per effetto dell'estinzione dei mutui inizialmente accollati alla società.

2. ANALISI DEL RISULTATO DELLA GESTIONE 2013

Il bilancio al 31.12.2013 si chiude con un risultato economico positivo (utile) di € 550.123.

L'utile conseguito nell'esercizio 2013 è superiore a quello esposto nel bilancio 2012 (che si chiuse con un saldo attivo di € 528.784) principalmente a causa dell'effetto delle imposte anticipate che nel precedente esercizio erano influenzate da un consistente reversal negativo. In particolare, infatti, si evidenzia che le imposte hanno inciso in misura minore sul reddito rispetto al 2012:

- per imposte correnti con una variazione di Euro 8.921;
- per movimentazioni di imposte differite e anticipate e relativi fondi per € 63.823.

Il risultato economico della gestione caratteristica è praticamente in linea con l'esercizio precedente (€ 556 mila contro € 571 mila) originato prevalentemente:

- da una riduzione di circa € 268 mila dei ricavi dell'attività caratteristica, in quanto l'incremento (di circa € 150 mila) dei ricavi per attività di amministrazione degli immobili è stato più che controbilanciato dalla riduzione (di circa € 182 mila) dei ricavi per attività di progettazione, dei ricavi per affitti (diminuiti di € 22 mila circa), dei ricavi per vendita energia elettrica e contributi (diminuiti complessivamente di € 178 mila), di altri ricavi (diminuiti per € 36 mila);

- da una corrispondente minor riduzione dei costi della produzione (diminuiti di circa € 250 mila) per effetto della riduzione dei costi per servizi (per € 83 mila circa), dei costi per il personale (per € 100 mila circa) e degli oneri diversi di gestione (per € 73 mila circa) a fronte di minimi incrementi nei costi per materie di consumo, per godimento beni di terzi, ammortamenti (complessivamente per € 6 mila circa).

Sebbene in misura minore rispetto al precedente esercizio ha contribuito al positivo risultato dell'esercizio anche la gestione finanziaria. Nell'esercizio 2012 la gestione finanziaria ha contribuito alla formazione dell'utile con un saldo positivo di € 366 mila circa, divenuto di € 312 mila circa nell'esercizio 2013 per effetto dell'estinzione di numerosi mutui rimborsati alla società dai Comuni o dallo Stato (rimborsi la cui quota capitale per le dinamiche sopra menzionate generava ricavo dell'esercizio).

In valore assoluto gli interessi passivi maturati nell'esercizio 2013 su mutui ammontano ad € 447 mila circa (rispetto ad € 501 mila circa del 2012) di cui:

- € 268 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 di proprietà di alcuni Comuni soci;
- € 49 mila circa su mutui Cassa Depositi e Prestiti;

Tra i componenti finanziari positivi si è riscontrato un incremento degli interessi attivi su conto corrente bancario (di circa € 24 mila) per effetto dell'incremento dei tassi di interesse e delle maggiori giacenze finanziarie detenute in corso di esercizio.

Gli interessi attivi maturati sui crediti verso i Comuni finanziati per la realizzazione di nuovi alloggi a canone calmierato sono diminuiti di € 20 mila circa a seguito dell'avvio della fase del rimborso.

La gestione straordinaria, assente nell'esercizio 2012, fa riscontrare un saldo positivo, di € 19 mila circa, nell'esercizio 2013 dovuto al rimborso di imposte di competenza di esercizi precedenti (rimborso Ires su Irap deducibile anni 2005 - 2007).

2.1 INFORMAZIONI DI MAGGIOR DETTAGLIO SUL CONTO ECONOMICO 2013

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 31/12/13	Saldo al 31/12/12	Variazioni
Ricavi da attività di amministrazione di immobili di terzi	4.858.175	4.708.123	150.052
Ricavi tecnici da servizi di progettazione e direzioni lavori nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie	843.233	1.025.413	-182.180
Ricavi di affitto ed usufrutto di immobili	628.986	651.521	-22.535
Altri ricavi tipici	218.029	214.858	3.171
<u>Totale al netto dei ricavi per ribaltamento dei costi sostenuti per conto dei Comuni</u>	6.548.423	6.599.915	-51.492

(Euro)	Saldo al 31/12/12	Saldo al 31/12/11	Variazioni
Ricavi per ribaltamento costi a carico dei Comuni clienti	22.790.181	24.668.222	-1.878.041
Totale	22.790.181	24.668.222	-1.878.041

Nel dettaglio gli altri ricavi e proventi sono così composti:

	Saldo al 31/12/13	Saldo al 31/12/12	Variazioni
Ricavi da vendita di energia elettrica (fotovoltaico)	87.649	109.899	-22.250
Contributi per vendita di energia fotovoltaica	406.654	559.635	-152.981
Sopravvenienze attive	86.018	123.302	-37.284
Plusvalenze da alienazione	430	280	150

	Saldo al 31/12/13	Saldo al 31/12/12	Variazioni
Risarcimenti assicurativi	2.218	1.895	323
Altri ricavi	430	5.368	-4.982
Totali	583.399	800.379	-216.980

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 31/12/13	Saldo al 31/12/12	Variazioni
Costi per l'acquisto di materie di consumo	14.746	13.750	996
Costi per servizi	24.402.429	26.366.997	-1.964.568
Costi per godimento beni di terzi	90.011	89.101	910
Costi per il personale	3.873.861	3.973.772	-99.911
Ammortamenti	705.905	702.094	3.811
Svalutazioni di immobilizzazioni	0	0	0
Accantonamenti perdite su crediti	0	0	0
Accantonamenti per spese	0	0	0
Oneri diversi di gestione	278.489	350.876	-72.387
Totale	29.365.441	31.496.590	-2.131.149

Come si evince dal prospetto, il decremento dei costi della produzione è principalmente derivante dal decremento dei costi per servizi a sua volta principalmente determinato, come si vedrà di seguito, dalla riduzione 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)	31/12/13	31/12/12	Variazioni
Costi su immobili dei comuni e costi per inquilini	22.790.181	24.668.223	-1.878.042
Incarichi e consulenze esterne	570.693	707.626	-136.933
Spese postali	182.679	170.588	12.091
Costi di gestione e manutenzione immobili demaniali	95.794	35.896	59.898
Pubblicità, sponsorizzazioni, rappresentanza	82.858	62.845	20.013
Spese e contratti di manutenzione	82.121	87.592	-5.471
Ticket Restaurant	81.144	88.294	-7.150
Costo amministratori (incluso contributi)	75.525	95.831	-20.306
Assicurazioni	74.126	95.901	-21.775
Costo Collegio Sindacale	53.995	52.273	1.722
Collaborazioni coordinate/a progetto	54.681	58.453	-3.772
Costo Organismo di Vigilanza	8.700	5.200	3.500
Costi autovetture e pedaggi	51.248	59.344	-8.096
Spese per pulizie	33.593	31.299	2.294
Spese telefoniche	31.498	31.719	-221
Studi, Ricerche, Aggiornamenti, Convegni	29.549	20.244	9.305
Energia elettrica	25.694	26.527	-833
Oneri bancari	22.247	6.160	16.087
Spese Legge 626, visite mediche	17.040	7.163	9.877
Spese gestione impianti fotovoltaici	16.988	15.101	1.887
Riscaldamento	15.825	19.837	-4.012
Acqua	1.869	2.936	-1.067
Altre spese	4.381	17.945	-13.564
Totale	24.402.429	26.366.997	-1.964.568

La riduzione dei costi per servizi è dovuta per la quasi totalità alla contrazione dei costi inerenti gli

immobili sostenuti per conto dei Comuni.

Il decremento effettivo dei costi operativi della società è pari ad € 86.526 come si evince dalla tabella che segue.

(Euro)	31/12/13	31/12/12	Variazioni
Spese per servizi escluso i costi su immobili dei comuni e costi per inquilini	1.612.248	1.698.774	-86.526

In sintesi la variazione dei costi operativi è principalmente dovuta alle contrazione degli incarichi e consulenze esterne (- € 136 mila) diminuite per effetto prevalentemente della minor incidenza degli incarichi tecnici a soggetti esterni nel periodo di riferimento, tenuto conto delle normativa vigente per l'edilizia residenziale pubblica e le fasi di maturazione e di riconoscimento dei compensi tecnici.

In relazione alle classificazioni tipiche degli Enti Locali proprietari della Società, si possono considerare quali consulenze per studi e ricerche, compensi per l'ammontare complessivo di € 33.822. Il ricorso a tali incarichi deriva dall'assenza di corrispondenti professionalità tecniche all'interno della Società.

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	31/12/13	31/12/12	Variazioni
R.O.E.	$\frac{\text{Risultato dell'esercizio}}{\text{Capitale netto medio dell'esercizio}}$	5,12%	4,98%	+0,14%
R.O.I.	$\frac{\text{Risultato operativo (1)}}{\text{Attivo patrimoniale medio dell'esercizio (2)}}$	1,53%	1,50%	+0,03%

R.O.S.	<u>Risultato operativo (1)</u> Ricavi delle prestazioni (3)	7,80%	7,73%	0,07%
R.O.A.	<u>Risultato operativo (1) + Risultato Extra operativo + Proventi finanziari</u> Attivo patrimoniale medio dell'esercizio (2)	3,67%	3,81%	-0,14%
OF/Ricavi	<u>Oneri finanziari</u> Ricavi delle prestazioni (3)	6,55%	6,99%	-0,44%
EBIT	<u>Utile di esercizio +/- Ris. Gestione finanziaria +/- Ris. Gestione straordinaria +/- Imposte</u>	€ 556.562	€ 571.926	- € 15.364

- (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 in significativa crescita che 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 aumentato 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	31/12/2013	31/12/2012	Passivo e Netto	31/12/2012	31/12/2012
Immobilizzazioni	21.682.847	22.189.884	Capitale Netto	10.798.336	10.698.213
			Passivo Consolidato (*)	11.849.555	12.007.784
Magazzino	-	-	Passivo Corrente (**)	21.980.347	21.090.600
Liquidità differite	4.718.322	5.161.514			
Liquidità correnti	18.227.069	16.445.199			
Totale attivo	44.628.238	43.796.597	Totale passivo e netto	44.628.238	43.796.597

(*) Di cui debiti finanziari	9.086.210	9.408.576
(**) Di cui debiti finanziari	814.525	1.308.206
Debiti finanziari totali	9.900.735	10.716.782

I principali indicatori patrimoniali e finanziari sono di seguito evidenziati.

Indicatore	Composizione dell'indicatore	31/12/13	31/12/12	Variazioni
Indice di struttura secca	Capitale netto / Immobilizzazioni	49,80%	48,21%	1,59%
Indice di struttura allargato	(Capitale netto + Passivo Consolidato) / Immobilizzazioni	104,45%	102,33%	2,12%
Rigidità degli impieghi	Immobilizzazioni / Totale capitale investito	48,59%	50,67%	-2,08%
Indebitamento totale	Capitale Netto / (Passivo corrente + Passivo consolidato)	31,92%	32,32%	-0,40%
Indebitamento finanziario	Capitale Netto / Debiti finanziari	109,07%	99,83%	9,24%
Quoziente di disponibilità	Capitale circolante / Passivo corrente	104,39%	102,45%	1,95%
Capitale Circolante Netto	Magazzino + Liquidità correnti + Liquidità differite - Passivo corrente	€ 965.044	€ 516.113	€ 448.931
Quoziente di tesoreria	(Liquidità correnti + Liquidità differite) / Passivo corrente	1,0439	1,0245	0,0194
Rotazione dei crediti	Giacenza media crediti / Ricavi delle prestazioni x 365 gg.	200	237	-38

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

L'indebitamento è leggermente diminuito rispetto al precedente esercizio.

Nel corso dell'esercizio la società ha generato capitale circolante netto per € 448.931.

Di seguito il prospetto del rendiconto finanziario della società per l'esercizio 2013.

Casa S.p.A. - Rendiconto Finanziario anno 2013		
Flussi finanziari della gestione operativa		
Utile netto	550.123	
<i>Ammortamenti</i>	705.905	
<i>Accantonamenti fondi rischi ed oneri</i>	134.514	
<i>Accantonamento TFR</i>	262.168	
<i>Quota Acc.to TFR a carico Inps</i>	18.377	
<i>Versamenti a fondi di previdenza complementare</i>	-34.483	
<i>Decrementi crediti commerciali</i>	796.367	
<i>Incrementi crediti diversi</i>	-353.176	
<i>Incrementi debiti a breve</i>	<u>755.233</u>	
Flusso di cassa gestione operativa corrente	<u>2.835.029</u>	
<i>Investimenti operativi</i>	-650.438	
<i>Disinvestimenti operativi</i>	6.217	
<i>Rimborso TFR per cessazione rapporti lavoro</i>	<u>-80.730</u>	
Flusso di cassa gestione operativa fissa	<u>-724.951</u>	
Flusso di cassa gestione operativa		2.110.078
Flussi finanziari dell'attività di investimento		
<i>Disinvestimenti finanziari netti</i>	<u>445.353</u>	445.353
Flussi finanziari dell'attività finanziaria		
<i>Rimborso finanziamenti a m/l termine</i>	-323.561	
<i>Distribuzione dividendi</i>	<u>-450.000</u>	
		-773.561
Flusso netto generato dalla gestione (A +/- B +/- C)	1.781.870	
Disponibilità liquide iniziali	16.445.199	
Disponibilità liquide finali	18.227.069	
Variazione a riprova	1.781.870	

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 2012 - 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 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 2013.

ATTIVITA'	TEMPISTICA	RISULTATO RAGGIUNTO
Consegna chiavi	Entro 2 giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune	98,22%
Stipula contratto di locazione	Entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune, completa di tutti i dati necessari	99,64%
Effettuazione riduzione canone	Secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	99,66%

ATTIVITA'	TEMPISTICA	RISULTATO RAGGIUNTO
Emissione bolletta mensile	Entro la prima decade di ogni mese	100,00%
Effettuazione voltura del contratto	Dal secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	96,68%
Incremento del nucleo	Entro primo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	96,72%
Autorizzazione all'ospitalità	Entro primo mese utile successivo alla presentazione completa della richiesta	96,72%
Risposta alla richiesta autorizzazione esecuzione lavori	Entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta completa	93,40%
Verifica necessità o urgenza interventi di manutenzione	Entro 2 giorni dalla ricezione della segnalazione	98,08%
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	14,73%
---------------------------------------	---	--------

Tale indice evidenzia un ricorso alle consulenze di poco sotto il 15% rispetto alle risorse interne della Società.

Per altri indicatori di performance aziendale si rinvia al Bilancio Sociale relativo all'anno 2013 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, nel maggio è rimasto invariato, pari a € 25 ad alloggio gestito/mese, adeguato annualmente dell'indice ISTAT, e pari quindi nell'anno 2013 a € 30,01. Il bilancio della società deve anche affidarsi alle entrate da attività tecnica per stare in equilibrio.

Stanti tali premesse, il bilancio d'esercizio 2013 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 2013 sono state aggiudicate gare d'appalto relative al programma regionale di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici ubicati in vari Comuni del LODE Fiorentino finanziati con la Delibera G.R.T. 1065/28.1.2011, per la realizzazione delle opere in c.a. e delle opere fuori terra in legno dell'intervento per 39 + 6 alloggi in Firenze area ex Longinotti, per la realizzazione della parte impiantistica dell'intervento per 94 alloggi in Firenze area ex SIME, per la realizzazione degli scambiatori geotermici verticali dell'intervento per 21 alloggi nel Comune di Firenze area PUC Pegna ex Benelli, oltre a numerosi interventi di MS/RE sul patrimonio edilizio gestito e per la rimessa in pristino di alloggi di risulta del medesimo patrimonio.

Sono stati completati e consegnati gli interventi e.r.p. nei Comuni di Firenze, 9 + 9 alloggi temporanei, montabili e smontabili, prefabbricati in stabilimento, in legno quale volano dell'intervento di ristrutturazione urbanistica del complesso erp di via Torre degli Agli, via del Bronzino recupero di 6 alloggi, via del Pesciolino NC 52 alloggi, Pontignale NC 24 alloggi, di Bagno a Ripoli, loc. San Romolo RE 3 alloggi e loc. Boscaccio RE 4 alloggi, San Casciano Val di Pesa loc. Carbaia RE 6 alloggi.

Per l'immediato futuro, oltre al programma costruttivo sperimentale in Firenze, loc. Torre degli Agli, del quale si riferirà in dettaglio più avanti, e all'intervento di nuova costruzione per 21 alloggi nell'area ex Pegna a Firenze (rilocalizzato e finanziato per complessivi euro 3.449.444,00) si è aggiunto

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). Per questo intervento è stato ottenuto il N.O. da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici ed è stato presentato al Comune il progetto definitivo per il rilascio del titolo abilitativo all'edificazione.

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. Purtroppo, causa crisi del soggetto privato esecutore dell'intervento di edilizia agevolata, ad oggi non è più disponibile il finanziamento previsto anche per l'edilizia sovvenzionata (5 alloggi nell'area ex Leopolda per € 850.000,00) in attesa dell'esito della riprogrammazione delle risorse da parte della Regione Toscana.

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 SpA, 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 SpA, 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 SpA di provvedere per la progettazione definitiva ed esecutiva, le funzioni di Stazione Appaltante e la direzione dei Lavori dell'intervento.

Il P.O.R. (Piano Operativo di Reinvestimento) anno 2011, per un finanziamento complessivo di euro 1.760.368,00 approvato dalla Regione Toscana nel Dicembre 2012 è in via di attuazione, con tutti gli interventi ivi previsti (principalmente di MS) appaltati e cantierizzati.

Il P.O.R. anno 2012, approvato dal LODE Fiorentino alla fine di luglio u.s., è stato inviato alla Regione Toscana per la prescritta approvazione. Il finanziamento complessivo è pari a € 2.336.055,00 per interventi di Manutenzione Straordinaria e di recupero Edilizio (compresi interventi già finanziati da rilocalizzare, nei Comuni di Lastra a Signa - ex Cascina Pinucci e San Piero a Sieve - ex Area Stazione). Dovrebbe essere imminente l'approvazione da parte della Regione Toscana.

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 85 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 SpA 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 consentirà 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 degli 85 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 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 iniziate le opere propedeutiche alla fase di demolizione dei 64 alloggi fatiscenti. E' stata in parte completata la fase di spostamento dei sottoservizi esistenti sull'area che sarà oggetto della cantierizzazione dei nuovi 85 alloggi (sull'area sono presenti infatti fognature, linee elettriche, del gas, telefoniche) sono state ottenute le autorizzazioni ad occupare per il cantiere porzioni di aree pubbliche oggi destinate a parcheggi e viabilità, sono stati appaltati e consegnati i lavori per la demolizione dei fabbricati.

Si ricorda la sottoscrizione del protocollo di intesa tra la Regione Toscana e le società di gestione e.r.p. di Massa Carrara, Lucca e CASA SpA per la ricostruzione di 48 alloggi e.r.p. nel Comune di Aulla, a seguito dell'alluvione del 25 ottobre 2011. A Casa S.p.A. è stato affidato il compito di elaborare il progetto e la documentazione a base di gara, forte della esperienza maturata e delle specifiche competenze in materia di costruzioni in legno ad alta efficienza energetica. Il progetto preliminare è concluso e nel luglio 2013 sono stati consegnati alla regione Toscana e al Comune di Aulla gli elaborati tecnici, in chiave con il progetto, da porre a base della variante urbanistica al P.R.U., che viene variato per alcuni dettagli relativi alla diversa e migliore collocazione degli edifici nell'ambito dell'area oltre al potenziamento della dotazione dei parcheggi interrati nell'ambito del lotto di intervento. Purtroppo il voto di sfiducia del Consiglio Comunale di Aulla al Sindaco (ottobre 2013) ha comportato la fine anticipata del mandato amministrativo. Nei prossimi giorni si insedierà il commissario Prefettizio, che

deciderà se approvare la variante urbanistica già trasmessa dalla ex Giunta Comunale al Consiglio o se invece rinviare il tutto al nuovo Consiglio Comunale che si insedierà a seguito delle elezioni previste nella primavera 2014.

L'Assemblea dei Soci di CASA SpA, in sede di approvazione del Bilancio 2012, ha deliberato di destinare una quota dell'utile distribuibile (complessivamente € 502.345,00) per € 52.345,00 a riserva straordinaria vincolata a programmi di ricerca e di sperimentazione promossi da CASA SpA con l'Università degli Studi di Firenze, Dipartimento di Energetica della Facoltà di Ingegneria, nel campo dei dispositivi evoluti, a concentrazione solare, per la produzione di energia da fonte rinnovabile e dei dispositivi per la misurazione dell'efficienza energetica degli alloggi. Ambedue le linee di ricerca hanno immediate ricadute pratiche sull'attività costruttiva di e.r.p. della Società, e quindi ambedue le ricerche sono già state attivate, candidando interventi e.r.p. di CASA SpA, in fase di costruzione e/o di progettazione, a costituire il concreto campo di studio e di sperimentazione. Per i dispositivi di solar cooling l'intervento e.r.p. che fungerà da campo di sperimentazione è il complesso edilizio per 85 alloggi in via Torre degli Agli a Firenze, mentre per i dispositivi di misura dell'efficienza energetica degli alloggi, direttamente inglobati nelle murature, gli edifici prescelti sono quello "Nearly Zero Energy" in via di realizzazione a Firenze, via G. D'Annunzio, area ex Pegna-Benelli e l'intervento NC per 4 alloggi nel Comune di Impruneta, via Ho Chi Minh.

Successivamente il Comune di Firenze ha stabilito di utilizzare gli utili di propria competenza distribuiti dal bilancio 2012 di CASA SpA (€ 265.000,00) per il recupero e la rimessa in pristino di alloggi di risulta del patrimonio e.r.p. di sua proprietà. Sono stati individuati gli alloggi da recuperare (n. 17) e sono state esperite le procedure, a mezzo di gara d'appalto, per l'affidamento dei lavori e i medesimi sono stati consegnati e sono ora in corso.

In ottemperanza alla delibera assembleare del 30.04.2013, nel mese di ottobre 2013 è avvenuto il pagamento dei dividendi previsto a favore dei Soci.

Recentemente la Regione Toscana, dando ascolto alle forti richieste provenienti dai soggetti gestori erp e dai LODE della Toscana, ha varato un provvedimento (Delibera 21.10.2013 n. 853) che stanziava € 10.000.000,00 per interventi di ripristino funzionale degli alloggi erp non assegnabili per grave degrado funzionale. Tale finanziamento è stato reso operativo con determina del Dirigente del Settore Politiche Abitative della Regione Toscana n. 4741/5.11.2013, con assegnazione al LODE Fiorentino di € 2.556.227,68. La Conferenza LODE in data 10.12.2013 ha approvato l'elenco degli alloggi da recuperare e rimettere in pristino, per complessivi 120 alloggi. E' stato inoltre ulteriormente approvato un elenco di 17 alloggi che potranno, a fronte di disponibilità finanziarie provenienti dai ribassi d'asta della tornata di gare per l'affidamento dei lavori dei 120 alloggi, venire ulteriormente recuperati e rimessi in pristino. Il progetto esecutivo degli alloggi è attualmente in corso, con previsione di consegnare i lavori, una volta espletate le gare d'appalto, entro aprile 2014 e completamento dei medesimi (per i

120 alloggi) entro l'estate p.v..

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 a Firenze, presentata dal Comune di Firenze e da CASA SpA 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, sul quale ottenere il n.o. della Soprintendenza è in avanzata fase di realizzazione e verrà consegnato entro il gennaio 2014.

L'insieme di queste attività tecniche, oltre ovviamente all'attività di gestione del patrimonio e.r.p. dei 33 Comuni dell'Area Fiorentina (Contratto di Servizio) consente di guardare all'immediato futuro con un certo ottimismo, nel senso che la Società ha un orizzonte temporale di un paio di anni di relativa tranquillità per il bilancio spese/ricavi, per il portafoglio ordini delle attività tecniche e per l'attività gestionale.

4. INVESTIMENTI

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

	Investimento
Investimenti in certificazioni	4.375
Investimenti in software	6.867
Pannelli fotovoltaici su beni di terzi	94.836
Impianti e macchinari	60.170
Attrezzatura varia e minuta	8.901
Mobili	755
Macchine elettroniche	12.262
Beni di valore unitario inferiore ad € 516,46	12.547
Totale	200.713

L'incremento degli investimenti in certificazioni è dovuto ai costi per il completamento dell'implementazione del sistema di gestione per l'ottenimento della certificazione della sicurezza aziendale OHSAS 18001.

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

L'incremento del costo degli impianti fotovoltaici è originato dai costi per l'estensione della garanzia assicurativa degli impianti fotovoltaici sul periodo di durata degli stessi ed all'acquisto di sistemi di controllo degli impianti già installati.

5. RICERCA E SVILUPPO

Nel corso del 2013 la società ha verificato, così come già fatto per il 2012, il proprio Bilancio Sociale anno 2012 con lo standard AA1000, ha mantenuto il sistema di gestione per la qualità secondo quanto previsto dalla Norma Iso 9001:2000, ampliato con la "verifica dei progetti" in conformità a quanto stabilito dal D.P.R. n. 207/2010, e la certificazione etica secondo lo standard SA 8000.

La società nel corso del 2013 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.

La società ha proseguito, inoltre, il progetto per la verifica di Casa S.p.A. secondo la norma OHSAS 18001 (sicurezza sui luoghi di lavoro), ottenendo la Certificazione.

Del programma di ricerca e sperimentazione con l'Università degli Studi di Firenze Dipartimento di Ingegneria Industriale è già stato riferito al precedente punto 1.1.

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, possono costituire infatti terreno di lavoro anche per CASA SpA. 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 SpA 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 2013 il Consiglio di Amministrazione, una volta operato l'accantonamento a riserva legale, ritiene di formulare la proposta di destinarlo a riserva straordinaria per interventi da effettuare nel patrimonio e.r.p. gestito di nuova costruzione, recupero edilizio e manutenzione straordinaria. In alternativa, si formula la proposta di destinarlo, in maniera vincolata, alla realizzazione di interventi specifici come il recupero e la rimessa in pristino di alloggi di risulta del patrimonio e.r.p. gestito, così da metterli a disposizione per nuove assegnazioni.

Firmato

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Luca Talluri
