

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 31/12/2016

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 periodo 2015. 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 negli anni precedenti, ha di fatto riconvertito in e.r.p. gli interventi edilizi che prevedevano una compartecipazione finanziaria diretta e non attivando alcuna nuova iniziativa che prevedesse un apporto finanziario diretto da parte della società.

Permangono anche nel periodo di riferimento gli effetti della stretta finanziaria e gli effetti del cosiddetto patto di Stabilità che riguarda i Comuni e le Regioni aggravato dal mancato finanziamento da parte della Regione Toscana dei capitoli di bilancio per l'e.r.p. (ivi compresi quelli già oggetto di provvedimenti di localizzazione, sempre da parte della Regione, e di assegnazione dei finanziamenti, dove l'impegno era invece limitato alle sole tranche di finanziamento maturate in attuazione delle relative norme per l'erogazione) con la conseguenza di erogazione a singhiozzo e senza più certezza dei tempi. Questo stato di cose potrebbe esporre a sua volta Casa S.p.A., in veste di Stazione Appaltante, a situazioni di inadempimento verso gli appaltatori e sono state di conseguenza formalizzate e reiterate le richieste alla Regione e ai Comuni Soci di regolarizzare le proprie posizioni debitorie nei confronti della Società.

Le maggiori problematiche derivano comunque dalla politica della Regione Toscana.

Dopo che nell'anno 2015 si erano palesate grosse difficoltà nell'erogazione delle quote di finanziamento necessarie per far fronte all'avanzamento lavori dei cantieri e.r.p. (soprattutto per i finanziamenti iscritti sui capitoli e.r.p. del Bilancio Regionale, mentre è stata garantita la regolarità delle erogazioni dei finanziamenti residenti presso il c.d. Fondo Globale Regioni istituito presso la Cassa Depositi e Prestiti) nel 2016 non compaiono più sui capitoli e.r.p. del Bilancio della Regione Toscana i finanziamenti residui ex GESCAL necessari per garantire il regolare avanzamento, fino a completamento, dei cantieri e.r.p. e, in parte, per attivare programmi e.r.p. già programmati.

Per fronteggiare quella che si presenta come una vera e propria emergenza, foriera di pesantissime ricadute sull'efficienza e sulla stessa sopravvivenza del settore e.r.p. in Toscana e sull'operatività delle società di gestione e.r.p., è stata messa in campo la proposta di accendere un mutuo presso la BEI, materialmente intestato ad una delle società di gestione e.r.p. toscane (Casa S.p.A., la più grande e solida tra le 11 società toscane) ma pagato dalla Regione Toscana (capitale, interessi, eventuali garanzie richieste) con apposita posta di bilancio corrente iscritta in legge finanziaria. Solo sul finire dell'anno è stata finalmente resa nota a Casa SpA la prima bozza del contratto di mutuo con la BEI e sono emerse notevoli problematiche in ordine alla qualità (e quantità) di garanzie e oneri accollati direttamente a Casa S.p.A.. L'operazione al momento, alle condizioni date, non è fattibile, a meno di non esporre la società (e i Comuni soci) a gravissimi rischi, ed è necessario che la Regione Toscana si faccia carico o di ottenere sostanziali modifiche a quanto richiesto da BEI o che si assuma direttamente e in toto le garanzie a supporto dell'erogazione del finanziamento.

La situazione di sofferenza finanziaria che si stava palesando in dipendenza di quanto sopra è stata per il momento tamponata con l'erogazione da parte della Regione Toscana di una quota dei finanziamenti per i cantieri e.r.p. il cui titolo era maturato nel corso dell'anno 2015 (oltre 3,5 milioni di euro) e con gli ulteriori decreti di impegno e di liquidazione assunti sempre dalla Regione Toscana nel maggio 2016, ma rimangono non coperte in modo certo le future necessità finanziarie degli interventi erp in fase di cantierizzazione in funzione del loro avanzamento lavori.

Il Governo centrale con il D.L. n. 47 del 28.03.2014 recante misure urgenti per l'emergenza abitativa (poi convertito nella Legge n. 80/23.05.2014) ha previsto finanziamenti per il recupero e la rimessa in pristino degli alloggi e.r.p. vuoti perché necessitanti di interventi di recupero e rimessa in pristino, prevedendo inoltre la possibilità di finanziare il recupero degli alloggi vuoti in uno con la realizzazione di interventi, estesi all'intero organismo edilizio, finalizzati all'efficientamento energetico e all'adeguamento sismico. Questo provvedimento è oggi, di fatto l'unico effettivamente attivo per il finanziamento dell'e.r.p. Un provvedimento che ha la positiva caratteristica di costituire un vero e proprio programma pluriennale di finanziamento, attualmente avente validità 2015/2018.

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con D.M. 16 marzo 2015 ha stabilito i criteri per la formulazione di un programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica in attuazione dell'art. 4 della L. 80/2014. Sono previsti finanziamenti per il recupero degli alloggi di risulta che necessitano di lavori per importo complessivo inferiore a € 15.000,00 (IVA inclusa) e finanziamenti per il recupero di alloggi di risulta anche con opere di efficientamento energetico o di miglioramento della sicurezza sismica, estendibili anche alle parti condominiali, di importo inferiore ad € 50.000,00. I finanziamenti avevano scadenze temporali pluriennali (anni 2014-2017 per quelli relativi all'art. 2 lettera A e anni 2014-2024 per quelli di importo più consistente relativi all'art. 2 lett.B). Il LODE Fiorentino, ha approvato l'elenco degli alloggi/edifici da candidare per i finanziamenti attribuiti per l'importo complessivo di € 1.581.678,76 per la lettera A (131 alloggi) e € 5.889.227,50 per la lettera B (173 alloggi, in alcuni casi anche con opere estese alle parti condominiali). La Regione, con Decreto Dirigenziale 6210 in data 4.12.2015 ha assegnato alle società di gestione e.r.p. le risorse, annualità 2014-2015 per interventi di cui alla lettera a) e 2014-2015-2016 per interventi di cui alla lettera b), con impegno e liquidazione diretta a favore di Casa S.p.A. di € 390.817,43 per il recupero dei primi 32 alloggi lett. a) dell'Elenco (60 gg. di tempo per completare i lavori, e quindi entro il 19.02.2016). Il finanziamento per gli interventi di recupero alloggi della lett. b) è pari a € 1.550.300,67 per Casa S.p.A. (tempo un anno per iniziare i lavori di recupero dei primi 48 alloggi dell'Elenco).

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

Con la Legge 9/2016 che converte il D.L. 185/2015, art. 14 (il cosiddetto Decreto Renzi sulle cose da

fare subito, che conteneva provvedimenti per il dopo Expo, la terra dei fuochi, e anche per la rimessa in pristino degli alloggi ERP vuoti ...) è stata autorizzata una maggior spesa di € 25.000.000,00 per il "Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" redatto ai sensi dell'art. 4 del D.L. 47/2014 (linea A) alloggi di risulta.

Con la Legge 20.12.2015 n. 208 (Legge di Stabilità 2016) al comma 995 è stata approvata la Tabella E che prevede la rimodulazione delle risorse già autorizzate dalla Legge di Stabilità 2015 per l'attuazione del "Programma di recupero e di razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" di cui alla L. 80/2014 e relativo D.L. 47/2014. La rimodulazione della Tabella E consiste nella anticipazione alle annualità 2016/2018 delle risorse previste sull'arco temporale 2016/2024, in pratica portando ulteriori 80 milioni di euro sul 2016 e 80 milioni di euro sul 2017.

La Regione Toscana, pur con ritardo rispetto ai tempi stabiliti, ha provveduto a localizzare, assegnare e impegnare tutte le risorse disponibili per la lettera A) a tutto il 2017 (€ 390.817,43 + € 390.817,43 + e 357.988,77) e a tutto il 2016 per la lettera B) (€ 1.550.300,67 + € 1.212.620,21).

Tutti gli alloggi della lettera A (32 + 26 + 21) sono stati completati.

Per gli alloggi della lettera B) per la prima tranches di finanziamento (46 + 10 alloggi) la gara è stata esperita e i lavori inizieranno all'inizio dell'anno 2017 con previsione di conclusione a giugno 2017, per la seconda tranches (36 alloggi) la gara sarà esperita nella prima parte dell'anno 2017 e i lavori conclusi entro l'anno.

L'insieme delle attività tecniche per cantieri ERP di NC/RE/MS in corso, oltre ovviamente all'attività di gestione del patrimonio e.r.p. dei 31 Comuni dell'Area Fiorentina (Contratto di Servizio) pur a fronte dei pesanti ritardi nella erogazione da parte della Regione Toscana dei finanziamenti relativi ai pagamenti degli stati di avanzamento lavori dei cantieri e.r.p. in corso, consente di continuare a guardare all'immediato futuro con un certo ottimismo, nel senso che la Società ha un orizzonte temporale di breve termine di relativa tranquillità per il bilancio spese/ricavi, grazie alle attività tecniche e all'attività gestionale.

Per quanto riguarda la concreta attuazione della Legge 22.01.2014 n. 5 "Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) finalizzata alla realizzazione e valorizzazione del patrimonio e.r.p." si riferisce quanto segue.

Casa S.p.A. in forza di atto integrativo sottoscritto con il Comune di Firenze e condiviso dagli altri Comuni LODE che hanno scelto di inserire alcuni alloggi nel piano, si occupa di svolgere le istruttorie propedeutiche alla alienazioni delle unità immobiliari, sia che esse siano locate ad assegnatari aventi titolo sia che queste siano destinate alla vendita all'asta in quanto sfitte e in stato di degrado tale da

non consentirne la prosecuzione della destinazione ad e.r.p..

Il 2016 si è caratterizzato per la messa a regime della complessa procedura contenuta nella legge regionale che prevede un doppio sistema di comunicazione agli assegnatari interessati (preliminare interesse e successiva offerta definitiva di prezzo) ed un'articolazione in tranche in funzione del numero di alloggi vendibili nell'anno di riferimento.

Allo stato attuale sono in corso, ancorché in stadi differenziati, oltre 300 istruttorie per la cessione degli alloggi agli assegnatari aventi titolo, avviate in tre distinte tranche.

Alcuni procedimenti, relativi alle prime due tranche, sono pressoché completati e sono in attesa della pronuncia da parte della Sovrintendenza in ordine al vincolo culturale derivante dalla vetustà del fabbricato superiore a 70 anni, per procedere alla stipula del contratto di vendita.

Nella seconda parte del 2016 è stata avviata una terza tranche più corposa delle precedenti dal punto di vista numerico anche alla luce della individuazione da parte della Regione Toscana, in data 5 luglio 2016 del plafond di vendita 2016, pari a 117 alloggi.

Ad oggi, su 287 richieste di manifestazione di preliminare interesse inviate agli assegnatari aventi titolo, si sono avute 60 risposte positive. I sopralluoghi nei relativi alloggi per la redazione della stima di prezzo definitiva avverranno nei mesi di febbraio e marzo 2017.

Per ciò che riguarda le perizie di stima per le unità immobiliari da vendere all'asta, dopo l'esito negativo dell'incanto esperito dal Comune di Firenze per le prime 3 unità immobiliari periziate da Casa S.p.A., lo stesso Comune, ha richiesto a Casa S.p.A. di rivedere la stima con parziale modifica delle modalità di calcolo, comunque basandosi sui valori OMI, come previsto dalla L.R.T. 5/2014.

Le nuove perizie sono state consegnate al Comune che ha nuovamente esperito l'asta con identico risultato negativo. Nei prossimi mesi si provvederà a redigere ulteriori perizie su alloggi indicati dallo stesso Comune.

Nel corso del 2016, come previsto hanno lasciato il servizio n. 5 dipendenti di Casa S.p.A. per pensionamento. La Società si è quindi attivata, in ottemperanza alla Deliberazione del Comune di Firenze n. 2014/C/00016 (Legge di Stabilità 2014 art. 1 cc. 563 e ss. Atto di indirizzo per mobilità personale società partecipate e Deliberazione n. 2014/G/00416 - art. 18 comma 2 bis D.L. 112/08. Indirizzi per il contenimento dei costi di personale società a partecipazione pubblica locale totale o di controllo), esplicitando e dettagliando le necessità di figure professionali da assumere in sostituzione dei dipendenti in pensionamento. La prima procedura di selezione, è stata attivata nel mese di giugno per l'assunzione a tempo indeterminato di un addetto esperto informatico livello A3 del CCNL Federcasa in sostituzione di uno dei dipendenti pensionandi. Preso atto che la ricognizione attivata come prevista dalla delibera sopra richiamata non ha dato esito positivo si è proceduto alla selezione

pubblica con assunzione di un nuovo addetto a far data dal 2.11.2016.

Le altre procedure attivate come previsto dalla stessa Deliberazione 2014/C/00016 per gli altri profili che si sono resi vacanti per effetto dei pensionamenti, ovviamente nel rispetto dei limiti di spesa e di tutte le altre disposizioni in materia di personale vigenti, hanno dato solo in parte esito positivo, con l'assunzione di n. 2 dipendenti per effetto della mobilità tra partecipate (dal 1.12.2016). L'azienda ha quindi, nel secondo semestre dell'anno, attivato e completato procedure di selezione ristretta per n. 3 dipendenti con profilo amministrativo-gestionale e n. 1 dipendente con profilo tecnico, anch'essi entrati nell'organico a far data dall'1.12.2016.

E' altresì prevista dal 1.01.2017 un'altra nuova assunzione dalla mobilità tra partecipate.

Tale turnover di personale avviene in un contesto di altri ulteriori pensionamenti previsti per gli anni 2017 e 2018 che daranno luogo, inevitabilmente ad un riassetto generale anche dell'organico attuale.

Nel corso dell'anno 2016 sono state 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", le convenzioni stipulate con il Collegio dei Geometri e con quello dei Periti Edili/Industriali, oltre che con l'Ordine degli Architetti di Firenze. Permangono per il 2016 le convenzioni di collaborazione con le scuole superiori, per lo svolgimento di un percorso di alternanza scuola/lavoro, in particolare con l'Istituto Russul-Newton di Scandicci, con l'Istituto Salvemini di Firenze e con l'ITT Valdarno.

Sul versante dell'attività di ricerca e di innovazione, e rispondendo positivamente alle richieste in tal senso da parte dei Comuni soci, in particolare del Comune di Firenze, la Società ha partecipato ad alcuni bandi europei e nazionali incentrati sui temi dell'efficienza energetica e lo sviluppo di modalità innovative per la vita e il funzionamento delle città, in particolare il bando del Ministero dell'Università e della Ricerca per le Smart Cities. Grazie a tale attività è stato possibile ampliare la conoscenza con altri interlocutori, istituzioni, centri di ricerca universitari, realtà produttive, che potranno venire messe a frutto per successive esperienze. E' anche grazie a queste attività che si è entrati in contatto con il Dipartimento di Ingegneria Industriale dell'Università degli Studi di Firenze, Facoltà di Ingegneria, che sta sviluppando, sotto la guida del Prof. Maurizio De Lucia, interessantissime esperienze per la messa a punto di prototipi per misuratori di flusso termico di nuova generazione e di sistemi incentrati sulla tecnologia solar heating & cooling basata su collettori termodinamici che alimentano gruppi frigoriferi ad assorbimento per la produzione di acqua calda e refrigerata, che possono trovare ideale ambito di sperimentazione in edifici e.r.p. o in via di completamento o in fase di progettazione da parte della Società. E' stata firmata la convenzione quadro, e si è poi passati alla fase operativa con la firma di appositi allegati tecnici contenenti le specifiche della ricerca ed i relativi costi. La ricerca è in attuazione, in particolare con applicazioni nei cantieri e.r.p. della ex Longinotti e di via Torre degli Agli a Firenze. Su richiesta del Comune di

Firenze Casa S.p.A. ha partecipato al bando "Replicate - Renaissance of Places with Innovative Citizenship and Technologies" nell'ambito del programma Horizon 2020 - biennio 2014/2015, con un progetto incentrato sull'efficientamento energetico di 2 fabbricati e.r.p. alle Piagge (realizzazione di cappotto termico, di innovativi dispositivi per la produzione di energia da solare termico, e di un sistema di stoccaggio dell'energia prodotta da fonte rinnovabile nei mesi estivi per poterla utilizzare durante i mesi invernali). Il Comune di Firenze (assieme ai Comuni di San Sebastian e di Bristol) si è aggiudicato il bando e Casa S.p.A., in veste di third partner, partecipa all'attività di progettazione, direzione lavori, monitoraggio e coordinamento della parte "building" del programma.

Recentemente, in risposta al Bando approvato con DPCM 25.05.2016 relativo al programma di riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei Comuni capoluogo di provincia e della città di Aosta, che stanziava complessivamente 500 ML, il Comune di Firenze ha incluso nella proposta presentata in risposta al bando anche interventi di e.r.p. Trattasi di un programma denominato "La Città diffusa" che comprende interventi di MS per il recupero di alloggi e.r.p. vuoti ubicati nei quartieri 2/3/4/5 della città ed interventi di efficientamento energetico di condomini e.r.p. (rifacimento di facciate e di tetti con nuova coibentazione a cappotto per l'importo complessivo di € 5.345.620,00 IVA inclusa). Non è stato invece inserito nella proposta presentata dalla Città Metropolitana Fiorentina l'intervento (che era stato chiesto di mettere a punto) per la riqualificazione urbana del complesso e.r.p. di via Rocca Tedalda, consistente nella realizzazione, su area appositamente individuata dal RUC e dotata di adeguata potenzialità urbanistica, di n. 48 alloggi volano oltre ai 9 + 9 alloggi volano attualmente collocati sull'area a standard nel viale Guidoni a servizio dell'intervento di riqualificazione urbana del complesso e.r.p. di via Torre degli Agli e che una volta esaurita l'attuale funzione verranno smontati e trasportati per venire rimontati sull'area contermina al complesso di via Rocca Tedalda, per un finanziamento di € 5 ML IVA inclusa. Del pari non è candidato l'intervento del Comune di San Casciano per il recupero in un edificio ex scolastico di sua proprietà di 4 alloggi e.r.p. per un finanziamento di € 669.000,00 euro IVA inclusa.

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

1.2 ANDAMENTO DELLA GESTIONE

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

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

1.3 PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE

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

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

Gli indici di misurazione del rischio aziendale individuati dalla società con delibera di C.d.A. del 23/01/2017 risultano aver presentato nel corso dell'anno i seguenti valori:

(Euro)	2016	2015	Variazione
Andamento in percentuale della morosità	4,11%	4,03%	+0,08%
Andamento del canone: medio	€ 124,85	€ 120,80	+ € 4,05
Andamento del canone: massimo	€ 816,94	€ 983,44	- € 166,50
Giorni di assenza totale nell'anno	663	503	+ 160
Giorni di assenza/numero dei dipendenti	8,29	6,89	+ 1,40

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

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

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

2. ANALISI DEL RISULTATO DELLA GESTIONE 2016

Il bilancio al 31.12.2016 si chiude con un risultato economico positivo (utile) di € 509.470.

L'utile netto conseguito è aumentato rispetto al precedente esercizio (il 2015 si è infatti chiuso con un utile netto di € 291.211).

L'incremento dell'utile netto non deriva tuttavia dalla gestione caratteristica della società dato che la

differenza tra valore e costo della produzione, considerando anche le riclassifiche ex d.lgs. 139/2015, è rimasta sostanzialmente stabile (€ 716 mila nel 2016 rispetto ad € 677 mila del 2015).

Le motivazioni principali dell'incremento dell'utile netto rispetto a quello dell'esercizio precedente vanno invece individuate nel diverso impatto delle imposte correnti e differite rispetto all'esercizio 2015.

Tale impatto è stato originato dalla legge di stabilità per il 2016 (L. 208/2015) che ha dimezzato l'aliquota Ires gravante sul reddito della società.

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

Tale riduzione di aliquota, combinata con il diverso reddito prodotto nei due esercizi, ha portato il carico Ires corrente da circa € 242 mila nel 2015 a circa € 119 mila nel 2016.

La riduzione dell'aliquota Ires aveva peraltro già prodotto effetto nel bilancio relativo all'esercizio 2015 determinando una forte contrazione delle imposte anticipate (da € 350 mila circa nel 2014 ad € 183 mila circa nel 2015). Riduzione che nello stesso esercizio 2015 aveva comportato la rilevazione di un costo per storno delle imposte anticipate di circa € 167 mila. Tale costo non si ripresenta nell'esercizio 2016.

Gli effetti delle citate variazioni sono in parte attenuati da un'inversione del saldo del contributo della gestione finanziaria al risultato finale (da un saldo positivo di € 63 mila circa nel 2015 ad un saldo negativo di circa € 16 mila nel 2016).

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

Ciò ha determinato un impatto in termini di ricavi finanziari (contributi) eccedenti gli oneri finanziari di particolare rilevanza. A seguito della progressiva estinzione dei mutui contratti dalla società tale effetto si è peraltro progressivamente ridotto sino quasi ad azzerarsi nell'esercizio 2016.

L'incremento della differenza tra valori e costi della produzione è il frutto di variazioni di segno opposto: i ricavi operativi della società sono infatti lievemente aumentati rispetto al precedente esercizio (da € 6.699.828 del 2015 ad € 6.773.166 del 2016: + € 73 mila) così sono lievemente

incrementati i ricavi degli impianti fotovoltaici. Tali contributi andranno ad influenzare positivamente il bilancio al completamento degli interventi richiesti. Anche sul lato dei costi le variazioni sono state di segno opposto. In forte riduzione i costi per servizi (di circa € 170 mila) a fronte di un incremento del costo del personale dovuto a fattori straordinari e contingenti connessi alla corresponsione di maggiori compensi per L. 109/1994 rispetto ai fondi a suo tempo stanziati (aumento di circa € 220 mila). Si sono invece ridotti gli oneri diversi di gestione (di circa € 28 mila).

2.1 INFORMAZIONI DI MAGGIOR DETTAGLIO SUL CONTO ECONOMICO 2016

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 31/12/16	Saldo al 31/12/15	Variazioni
Ricavi da attività di amministrazione di immobili di terzi	4.956.682	4.926.888	29.794
Ricavi tecnici da servizi di progettazione e direzioni lavori nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie	1.054.546	1.015.283	39.263
Ricavi di affitto ed usufrutto di immobili	564.897	567.725	-2.828
Altri ricavi tipici	197.041	189.932	7.109
<u>Totale al netto dei ricavi per ribaltamento dei costi sostenuti per conto dei Comuni</u>	6.773.166	6.703.129	53.338
Ricavi per ribaltamento costi a carico dei Comuni clienti	23.590.049	19.805.614	3.784.435
Totale	30.363.215	26.505.442	3.857.773

Nel dettaglio gli altri ricavi e proventi sono così composti:

	Saldo al 31/12/16	Saldo al 31/12/15	Variazioni
Ricavi da vendita di energia elettrica (fotovoltaico)	32.201	35.543	-3.342
Contributi per vendita di energia fotovoltaica	284.779	273.559	11.220
Sopravvenienze attive	29.218	20.868	8.350

Plusvalenze da alienazione	1.378	2.050	-672
Risarcimenti assicurativi ebrimborsi	12.374	30.756	-18.382
Altri ricavi	25.666	96.055	-70.389
Totali	385.616	458.831	-73.215

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 31/12/16	Saldo al 31/12/15	Variazioni
Costi per l'acquisto di materie di consumo	11.427	9.257	2.170
Costi per servizi	24.844.504	21.231.706	3.612.798
Costi per godimento beni di terzi	82.341	88.757	-6.416
Costi per il personale	4.009.637	3.906.211	103.426
Ammortamenti	731.059	704.904	26.155
Svalutazioni di immobilizzazioni	0	0	0
Accantonamenti perdite su crediti	0	0	0
Accantonamenti per spese	35.242	0	35.242
Oneri diversi di gestione	318.599	346.370	-27.771
Totale	30.032.809	26.287.205	3.745.604

Come si evince dal prospetto, l'incremento dei costi della produzione è principalmente derivante dall'aumento dei costi per servizi.

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

(Euro)	31/12/16	31/12/15	Variazioni
Spese postali	153.389	163.363	-9.974
Assicurazioni	117.323	107.783	9.540

Consulenze tecniche afferenti all'attività	111.339	223.534	-112.195
Utenze (energia, riscaldamento, acqua, telefonia) e pulizie	100.126	94.859	5.267
Buoni pasto dipendenti	80.968	83.419	-2.451
Spese e contratti di manutenzione	74.628	65.222	9.406
Consulenze ed incarichi legali	66.441	43.921	22.520
Compensi C.d.A.	60.418	60.207	211
Spese Gestione veicoli	56.789	53.604	3.185
Compensi Collegio Sindacale	54.000	54.000	0
Collaborazioni coordinate	43.286	68.498	-25.212
Manutenzioni-costi immobili demaniali e non abitativi	40.192	95.497	-55.305
Spese pubblicità per gare	39.505	49.539	-10.034
Consulenza ed assistenza sistema integrato	33.500	29.806	3.694
Consulenze grafiche e stampa	32.060	19.170	12.890
Consulenza ed assistenza fiscale e contabile	30.749	23.467	7.282
Formazione dipendenti e convegni	23.883	37.517	-13.634
Oneri bancari	15.718	13.228	2.490
Assistenza medica e sicurezza sul lavoro	12.722	12.742	-20
Spese impianti fotovoltaici	11.492	23.768	-12.276
Compensi Organismo di Vigilanza	10.240	11.200	-960
Altri costi	85.687	92.127	-6.440
Totale	1.254.455	1.426.471	-172.016

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	31/12/16	31/12/15	Variazioni
R.O.E.	$\frac{\text{Risultato dell'esercizio}}{\text{Capitale netto medio dell'esercizio}}$	4,76%	2,73%	2,03%
R.O.I.	$\frac{\text{Risultato operativo (1)}}{\text{Attivo patrimoniale medio dell'esercizio (2)}}$	0,94%	0,80%	0,14%
R.O.S.	$\frac{\text{Risultato operativo (1)}}{\text{Ricavi delle prestazioni (3)}}$	10,00%	9,45%	0,55%
R.O.A.	$\frac{\text{Risultato operativo (1) + Risultato Extra operativo + Proventi finanziari}}{\text{Attivo patrimoniale medio dell'esercizio (2)}}$	1,37%	1,36%	0,01%
OF/Ricavi	$\frac{\text{Oneri finanziari}}{\text{Ricavi delle prestazioni (3)}}$	4,77%	5,65%	-0,88%
EBIT	$\frac{\text{Utile di esercizio +/- Ris. Gestione finanziaria +/- Ris. Gestione straordinaria +/- Imposte}}{\text{Capitale netto medio dell'esercizio}}$	€ 716.022	€ 677.068	€ 38.954

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

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

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

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

L'Ebit (*Earning before interest and tax*) aziendale, approssimato con la differenza tra valori e costi della

produzione, risulta essere diminuito rispetto al precedente esercizio.

2.2.2 ANALISI DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA

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

Attivo	31/12/2016	31/12/2015	Passivo e Netto	31/12/2016	31/12/2015
Immobilizzazioni	20.391.279	20.941.253	Capitale Netto	10.826.170	10.593.349
			Passivo Consolidato (*)	10.765.172	11.236.383
Magazzino	-	-	Passivo Corrente (**)	24.042.256	24.705.678
Liquidità differite	6.608.713	5.492.423			
Liquidità correnti	18.633.606	20.101.734			
Totale attivo	45.633.598	46.535.410	Totale passivo e netto	45.633.598	46.535.410

(*) Di cui debiti finanziari 7.587.817 8.048.199

(**) Di cui debiti finanziari 482.702 557.449

Debiti finanziari totali 8.070.519 8.605.648

I principali indicatori patrimoniali e finanziari sono di seguito evidenziati.

Indicatore	Composizione dell'indicatore	31/12/16	31/12/15	Variazioni
Indice di struttura secca	Capitale netto / Immobilizzazioni	53,09%	50,59%	+2,50%
Indice di struttura allargato	(Capitale netto + Passivo Consolidato) / Immobilizzazioni	105,89%	104,24%	+1,65%
Rigidità degli impieghi	Immobilizzazioni / Totale capitale investito	44,68%	45,00%	-0,32%
Indebitamento totale	Capitale Netto / (Passivo corrente + Passivo consolidato)	31,10%	29,47%	+1,63%
Indebitamento finanziario	Capitale Netto / Debiti finanziari	134,14%	123,10%	+11,04%

Quoziente di disponibilità	Capitale circolante / Passivo corrente	104,99%	103,60%	+1,39%
-----------------------------------	---	---------	---------	--------

Indicatore	Composizione dell'indicatore	31/12/16	31/12/15	Variazioni
Capitale Circolante Netto	Magazzino + Liquidità correnti + Liquidità differite - Passivo corrente	€ 1.200.063	€ 888.479	€ 311.584
Quoziente di tesoreria	(Liquidità correnti + Liquidità differite) / Passivo corrente	1,049	1,036	+0,013
Rotazione dei crediti	Giacenza media crediti / Ricavi delle prestazioni x 365 gg.	174	160	+14

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

L'indebitamento è leggermente aumentato rispetto al precedente esercizio.

Nel corso dell'esercizio la società ha generato capitale circolante netto per € 311.584 ma ha assorbito cassa per € 1.468.128.

Di seguito il prospetto del rendiconto finanziario della società per l'esercizio 2016 come predisposto nei precedenti bilanci (con criteri di riclassifica diversi rispetto a quello previsto dai principi OIC).

Casa S.p.A. - Rendiconto Finanziario anno 2016		
Flussi finanziari della gestione operativa		
Utile netto	509.470	
<i>Ammortamenti</i>	731.059	
<i>Accantonamenti fondi rischi ed oneri</i>	-899.902	
<i>Accantonamento TFR</i>	267.007	
<i>Quota Acc.to TFR a carico Inps</i>	25.941	
<i>Versamenti a fondi di previdenza complementare</i>	-33.143	
<i>Incrementi crediti commerciali</i>	-704.515	
<i>Incrementi crediti diversi</i>	-411.774	
<i>Incrementi debiti a breve</i>	236.480	
Flusso di cassa gestione operativa corrente	-279.377	
<i>Investimenti operativi</i>	-382.135	
<i>Disinvestimenti operativi</i>	1.377	
<i>Versamenti ad Inps per Tesoreria</i>	-81.758	
<i>Rimborso TFR per cessazione rapporti lavoro</i>	-260.132	
Flusso di cassa gestione operativa fissa	-722.648	
Flusso di cassa gestione operativa		-1.002.025
Flussi finanziari dell'attività di investimento		
<i>Incasso crediti finanziari</i>	24.615	
<i>Investimenti finanziari netti</i>	256.812	
		281.427
Flussi finanziari dell'attività finanziaria		
<i>Rimborso finanziamenti a m/l termine non coperti da contributi</i>	-470.881	
<i>Distribuzione dividendi</i>	-276.649	
		-747.530
Flusso netto generato dalla gestione (A +/- B +/- C)	-	1.468.128
Disponibilità liquide iniziali		20.101.734
Disponibilità liquide finali		18.633.606
Variazione a riprova	-	1.468.128

2.2.3 ANALISI DELLA PERFORMANCE AZIENDALE

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

Si fa principalmente riferimento ad alcuni degli indicatori raccolti nel Bilancio Sociale di Casa S.p.A., edito a partire dal 2005 e che dall'esercizio relativo al 2007 – e per i successivi esercizi dal 2008 al 2015 - ha ottenuto la validazione da un soggetto terzo (Bureau Veritas) per la sua redazione in conformità allo standard "AA1000". Tale documento, infatti, dedica la terza parte interamente alle performance

sociali, cioè alla descrizione qualitativa e quantitativa dei risultati che l'azienda ha ottenuto in relazione agli impegni assunti, ai programmi realizzati e degli effetti che essi hanno prodotto sui singoli interlocutori della Società (stakeholders).

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

Nella tabella seguente si riporta il riepilogo relativo ai risultati dell'anno 2016.

ATTIVITA'	TEMPISTICA	RISULTATO RAGGIUNTO
Consegna chiavi	Entro 2 giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune	99,39%
Stipula contratto di locazione	Entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune, completa di tutti i dati necessari	100,00%
Effettuazione riduzione canone	Secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	100,00%
Emissione bolletta mensile	Entro la prima decade di ogni mese	100,00%
Effettuazione voltura del contratto	Dal secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	97,84%
Incremento del nucleo	Entro primo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	99,42%

ATTIVITA'	TEMPISTICA	RISULTATO RAGGIUNTO
Autorizzazione all'ospitalità	Entro primo mese utile successivo alla presentazione completa della richiesta	100,00%
Risposta alla richiesta autorizzazione esecuzione lavori	Entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta completa	88,76%
Verifica necessità o urgenza interventi di manutenzione	Entro 2 giorni dalla ricezione della segnalazione	100,00%
Addebito servizi a rimborso	Prima bolletta utile successiva alla registrazione della fattura	100,00%
Codici accesso area intranet comunicati	Prima bolletta utile successiva alla richiesta	100,00%

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

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

T.A.I. (Tasso di Attività Interna)	Costo del personale esterno / Costo del personale interno	7,11%
---------------------------------------	---	-------

Tale indice evidenzia un ricorso alle consulenze di poco sopra il 7% rispetto alle risorse interne della Società.

Per altri indicatori di performance aziendale si rinvia al Bilancio Sociale relativo all'anno 2016 in corso di realizzazione.

3. ANALISI DEL RISULTATO DEI SINGOLI SETTORI DI ATTIVITÀ

3.1 AMMINISTRAZIONE DEGLI IMMOBILI DEI COMUNI SOCI

Sul versante del contratto di servizio per la gestione degli immobili il corrispettivo pattuito con i 31 Comuni soci all'atto del rinnovo del contratto, nel maggio è rimasto invariato, pari a € 25 ad alloggio gestito/mese, adeguato annualmente dell'indice ISTAT, e pari quindi nell'anno 2016 a € 30,75. Il bilancio della società deve anche affidarsi alle entrate da attività tecnica per stare in equilibrio.

Stanti tali premesse, il bilancio d'esercizio 2016 della società non ha segnalato innovazioni sostanziali rispetto ai bilanci del biennio precedente sulle dinamiche, sullo stato di salute dell'attività della società. Analogamente può dirsi sulle prospettive della società a breve/medio termine.

3.2 PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI

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

Per quanto riguarda i lavori di realizzazione degli interventi di cui alla Misura "B" (deliberazione C.R.T. n. 43 del 26 luglio 2009) nel periodo considerato sono stati completati i lavori dei 39 + 6 alloggi area ex Longinotti e dell'intervento di Tavarnelle Val di Pesa – Sambuca (4 alloggi).

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

La Conferenza dei Servizi svoltasi in data 17.10.2014 ha chiesto l'estensione, dentro e fuori il lotto edificabile, delle indagini integrative. Nella data stabilita per effettuare tali indagini l'ARPAT ha ritenuto non esservi le condizioni per procedere ed è stato chiesto (solo e per la prima volta in quella

sede) di rimuovere e smaltire preventivamente il cumulo di terra scavata all'inizio della cantierizzazione delle opere in c.a. e lasciato in loco a seguito della necessità di sospendere i lavori a seguito dell'emergere della situazione di inquinamento del terreno. Agli inizi di gennaio 2015, ottenute le necessarie autorizzazioni dagli Enti competenti, sono state eseguite le operazioni di smaltimento a discarica autorizzata del cumulo di terra e si è proceduto all'estensione delle indagini alle aree a verde pubblico del PUC. I risultati ufficiali sono stati comunicati al Comune da ARPAT a metà agosto e confermano lo stato di inquinamento delle aree a verde pubblico. La Conferenza dei Servizi, convocata in data 5.4.2016, ha approvato il progetto di bonifica dell'area, previa realizzazione della caratterizzazione dell'area e i lavori sono attualmente in corso.

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

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

L'intervento in Sesto Fiorentino, ex Cantiere Comunale, NC per 12 alloggi di e.r.p. è concluso.

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

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

Sono conclusi i lavori per la realizzazione dei 4 alloggi in Firenze, P.R.U. S. Maria a Cintoia, e sono in fase di completamento le opere di urbanizzazione.

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

tre Comuni che hanno provveduto a inoltrarli alla Regione Toscana in base a quanto richiesto dal bando.

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

Il Comune di Incisa in Val d'Arno, che aveva partecipato al bando direttamente, senza avvalersi di Casa S.p.A., ha ottenuto il finanziamento (finalità 1.A - cohousing) per € 1.635.000,00 per realizzare 9 alloggi e attrezzature di servizio alla residenza in loc. Palazzolo e ha chiesto a Casa S.p.A. di provvedere per la progettazione definitiva ed esecutiva, alle funzioni di Stazione Appaltante e alla direzione dei lavori dell'intervento.

La Regione Toscana, solo in data 15.12.2015, a causa dei problemi legati al Patto di Stabilità, ha provveduto ad approvare i due interventi e ad impegnare i relativi finanziamenti a favore di Casa S.p.A.. I lavori relativi ai 5 alloggi, che erano stati appaltati assieme ai 12 alloggi ex Misura B sono stati consegnati all'appaltatore e i lavori sono in corso. Per l'intervento in loc. Palazzolo nel Comune di Figline-Incisa Valdarno è in corso la redazione del progetto esecutivo per la gara d'appalto delle opere principali, mentre i lavori sono iniziati con le opere di bonifica bellica del terreno.

I lavori di MS/RE del POR anno 2012 (approvato dalla Regione Toscana nel febbraio 2014) sono in gran parte completati. Tra questi anche l'intervento di recupero dell'immobile di Santa Caterina nel Comune di Lastra a Signa, già candidato al bando regionale Misura E, che viene quindi realizzato nell'ambito dei finanziamenti provenienti dal reinvestimento delle risorse e.r.p..

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

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

La Conferenza LODE ha approvato, nella seduta del 13 luglio 2016, il POR anno 2015, per l'importo complessivo di € 2.475.794,00. Anche in questo caso gli interventi sono in prevalenza incentrati sulla sostituzione delle coperture contenenti cemento-amianto, sull'efficientamento energetico (con rifacimento di facciate e tetti) di edifici ERP e su interventi manutentivi in genere. La Regione Toscana in data 17 gennaio 2017 ha approvato il POR anno 2015.

In data 13 giugno 2011 è stato firmato il protocollo di intesa tra la Regione Toscana, il Comune di

Firenze e Casa S.p.A. inerente la realizzazione dell'intervento sperimentale consistente nella demolizione del complesso edilizio e.r.p. ormai fatiscente in via Torre degli Agli (64 alloggi e.r.p.) e ricostruzione di circa 88 nuovi alloggi, ad altissima efficienza energetica e in grado di porsi come elemento di riqualificazione urbana, accompagnato dalla sperimentazione di procedure innovative per la relazione e coinvolgimento degli inquilini del complesso edilizio da demolire relativamente alla loro residenza temporanea durante l'effettuazione dei lavori, con alloggi volano in parte realizzati ex novo, temporanei, montabili e smontabili, realizzati in legno. Il finanziamento complessivo, relativo sia alla demolizione degli edifici esistenti, alla costruzione dei nuovi alloggi che alla realizzazione degli alloggi volano è pari a 20 milioni di euro. Questo intervento è ora in fase di attuazione da parte di Casa S.p.A. con l'obiettivo di realizzare alloggi "Nearly Zero Energy" e quindi in linea con quelli che saranno gli standard europei obbligatori per le costruzioni a partire dal 2020. Nel dicembre 2011 è stata definitivamente approvata la variante urbanistica che consente la realizzazione dell'intervento e con Deliberazione G.R.T. 201 del 19.03.2012 è stata approvata la proposta del Comune di Firenze e di Casa S.p.A., con un finanziamento complessivo di €. 15.720.276,68 per la nuova costruzione di 88 alloggi, previa demolizione dei 64 alloggi esistenti, e di € 4.279.723,32 per la realizzazione di 18 alloggi volano montabili e smontabili e di 46 alloggi volano dalla ristrutturazione e la rimessa in pristino di alloggi di risulta del patrimonio e.r.p.. Ad oggi sono stati ultimati i lavori sia dei 18 alloggi temporanei montabili e smontabili nell'area del viale Guidoni sia quelli relativi alla rimessa in pristino dei 46 alloggi di risulta del patrimonio e.r.p.. Sono stati ultimati i traslochi degli inquilini dal complesso edilizio di via Torre degli Agli destinato alla demolizione e sono concluse le opere di demolizione dei 64 alloggi fatiscenti. E' stata completata la fase di spostamento dei sottoservizi esistenti sull'area che è oggetto della cantierizzazione dei nuovi 88 alloggi (sull'area erano presenti infatti fognature, linee elettriche, del gas, telefoniche) si sono conclusi i i lavori per la realizzazione dei diaframmi di contenimento del terreno in fase di scavo per realizzare i due piani interrati del complesso edilizio. Sono stati completati i lavori di scavo del terreno per raggiungere la quota di imposta delle fondazioni. Nel frattempo sono stati appaltati i lavori di realizzazione degli 88 alloggi (fondazioni, opere in c.a. entro terra, opere in legno X-LAM fuori terra e di finitura a completamento dell'intervento) che hanno visto l'instaurazione di un contenzioso legale da parte dell'Impresa risultata seconda classificata, con ricorsi al TAR e al Consiglio di Stato. Sia il TAR che il Consiglio di Stato hanno rigettato le tesi del ricorrente, confermando l'esito della gara. I lavori sono iniziati.

Per quanto riguarda gli interventi di recupero edilizio, di rilievo è il recupero di ulteriori alloggi ERP nel complesso ex carcerario delle Murate a Firenze. La Regione Toscana, con Delibera del 14.10.2013, ha approvato la proposta di intervento di e.r.p. nel complesso dell'area ex carceraria delle Murate presentata dal Comune di Firenze e da Casa S.p.A. vista la impossibilità di realizzare l'intervento di RE, già finanziato con la "Misura B" ex Delibera C.R.T. 43/2009, su uno degli edifici dell'ex Ospedale Pediatrico Meyer a Firenze. Con la deliberazione in oggetto la Regione ha rilocalizzato il finanziamento originariamente destinato per tale intervento (€ 2.216.344,00 + I.V.A.) per finanziare il

lotto di recupero di n. 12 alloggi nel complesso ex carcerario delle Murate. Il progetto definitivo, redatto in uno con quello dei 5 alloggi ex misura E, ha ottenuto il N.O. della Soprintendenza. Sono stati affidati e completati i lavori di pulizia dei locali e di messa in sicurezza del cantiere, è stato completato il progetto esecutivo sia dei 12 che dei 5 alloggi. E' stata espletata la gara di appalto per l'affidamento dei lavori di recupero e rifunzionalizzazione, ed è stato firmato il contratto di appalto per il recupero dei 12 alloggi e recentemente anche quello per i 5 alloggi ex Misura E, a seguito della Determina Dirigenziale Regione Toscana in data 15.12.2015 di approvazione dell'intervento e di messa a disposizione del finanziamento. I lavori procedono regolarmente e si prevede di concluderli entro l'estate 2017.

4. INVESTIMENTI

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

	Investimento
Costi di sviluppo	21.900
Concessioni, licenze e marchi	9.227
Fabbricati	306.110
Mobili	895
Macchine elettroniche	24.700
Automezzi	19.299
Totale	382.131

La società ha sostenuto spese per i progetti di ricerca portato avanti in collaborazione con l'Università di Firenze inerenti l'illuminazione ed i sistemi energetici degli edifici per complessivi € 21.900.

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

L'investimento in fabbricati deriva dall'acquisto di n. 20 alloggi in Via Pozzi n. 7 – Sesto Fiorentino (Fi) e rappresenta il saldo rispetto agli stati di avanzamento lavori realizzati nei precedenti esercizi.

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

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

5. RICERCA E SVILUPPO

Nel corso del 2016 la società ha verificato il proprio Bilancio Sociale anno 2015 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", ha mantenuto la certificazione etica secondo lo standard SA 8000 e ha rinnovato la certificazione secondo la norma OHSAS 18001 (sicurezza sui luoghi di lavoro).

La società nel corso del 2016 ha continuato a lavorare con il sistema organizzativo e di controllo finalizzato al rispetto del dettato del d.lgs. 231/2001 inerente la responsabilità penale delle persone giuridiche, nell'ambito delle procedure del sistema integrato di qualità/responsabilità sociale.

L'Organismo di Vigilanza di Casa S.p.A. in funzione di Responsabile Trasparenza, confermato nel 2016, prosegue la sua attività in attuazione della L. 190/2012 e del D.Lgs. n. 33/2013.

In ottemperanza all'evoluzione normativa sull'anticorruzione (L. 190/2012 art. 1) il Responsabile Prevenzione della Corruzione, nominato nel 2015, ha proseguito la sua attività, in attuazione alla L. 190/2012 e alle normative e deliberazioni successive in materia.

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

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

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

7. AZIONI PROPRIE E DI SOCIETÀ CONTROLLANTI

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

8. STRUMENTI FINANZIARI

La società non possiede strumenti finanziari.

9. EVENTUALI SEDI SECONDARIE

La società non ha sedi secondarie.

10. PRINCIPALI RISCHI ED INCERTEZZE CUI LA SOCIETÀ È ESPOSTA

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

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

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

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

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

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

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

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

Prevedibile evoluzione della gestione

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

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

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

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

12. DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO

In relazione all'utile conseguito nell'esercizio 2016 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 sul patrimonio e.r.p. gestito e/o sui cantieri e.r.p. in fase di esecuzione che si trovano in situazione di sofferenza economica rispetto alle risorse disponibili per il loro completamento, secondo quanto vorranno specificatamente indicare i Comuni proprietari.

Firmato

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Luca Talluri