

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 31/12/2020

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

1.1 ANALISI AMBIENTALE E MISSIONE SOCIALE

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

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

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

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

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

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

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

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

Le problematiche relative alla copertura effettiva delle esigenze finanziarie da parte della Regione Toscana dei cantieri e.r.p. in corso sono state risolte. Resta aperto il campo delle coperture per gli interventi futuri. Il naturale degrado del patrimonio gestito dovuto all'età comporterà nel prossimo futuro una necessità di ampliare il numero degli interventi manutentivi. La particolare congiuntura che si sta verificando in questo momento storico vede parzialmente agevolato il mondo dell'edilizia residenziale pubblica. Lo scarso livello di fondi che nell'ultimo quinquennio sono stati dedicati a questo settore ha fatto sì che il livello manutentivo degli immobili fosse mantenuto con estrema difficoltà, con il conseguente aumento dell'attenzione mediatica sul tema. Come conseguenza si è fatta ancora più pressante la necessità di dare conto alle istituzioni ed ai cittadini di una gestione se possibile ancora più efficace del patrimonio, attuando il recupero ed il ripristino del maggior numero di alloggi possibile, riducendo il numero degli alloggi sfitti non assegnati ed aumentando il numero dei nuovi alloggi. Il crescente livello di attenzione pubblica, unito all'impegno profuso da parte dei vari vertici societari ed istituzionali volto a promuovere il reperimento di risorse per questo settore, ha fatto sì che dal Governo e dalla Regione Toscana venisse rivolta un'attenzione particolare al settore che si sta concretizzando in programmi di intervento. In questo contesto vanno letti i recenti provvedimenti regionali che denotano una timida inversione di tendenza con segnali di ripresa della programmazione economica per gli interventi futuri e che per ora si sono concretizzati con la DGRT 21606 del 20.12.2019, la DGRT 646/2020 e la DGRT 648/2020, misure volte all'attuazione di interventi di ripristino funzionale e manutenzione degli edifici e/o alloggi e.r.p. oltre che all'efficientamento energetico degli stessi.

In prospettiva si intravede, inoltre, la possibilità di un consolidamento di questa tendenza, preannunciato dalla proposta di un piano regione per l'e.r.p. di cui però ancora non si sono delineati i principali contorni. In aggiunta al crescente livello di attenzione delle istituzioni si sono sommati nel corso di quest'anno gli effetti collaterali della pandemia da COVID-19; l'esplosione del fenomeno pandemico, infatti, ha messo in ginocchio le economie di diversi settori, compreso in modo considerevole l'edilizia. In reazione a quest'emergenza economica del settore è aumentato il livello di

sensibilità delle istituzioni verso il settore dell'edilizia (e quindi di riflesso anche nell'e.r.p.), che si è concretizzato con misure straordinarie ed eccezionali volte allo snellimento delle procedure di esecuzione degli interventi ed al reperimento di maggiori risorse. In questo scenario vanno letti i provvedimenti di cui al Decreto Semplificazione, Decreto Rilancio e i futuri fondi europei derivanti dal Recovery Fund – Next Generation EU. La maggior parte delle misure saranno finalizzate al recupero e all'efficientamento del patrimonio edilizio esistente, oltre ad interventi di Rigenerazione Urbana che, oltre che a contenere il consumo di suolo, consentiranno di implementare il patrimonio edilizio, attraverso la sostituzione edilizia del patrimonio vetusto ed "energivoro", attivando la riqualificazione delle zone urbane degradate. Proprio per l'attuazione di interventi di Riqualificazione Urbana è orientato il D.I. n. 395 del 16 settembre 2020, che attua il Programma Innovativo Per La Qualità dell'Abitare, al quale Casa spa sta partecipando in veste di soggetto gestore per i Comuni soci. Il gettito da canoni resta quindi l'unica fonte rilevante e certa con la quale si riesce ad assicurare la gestione ordinaria del patrimonio e.r.p., ma non certo la copertura della grande maggioranza delle esigenze di manutenzione straordinaria e la realizzazione di nuovo patrimonio.

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

L'attuazione della L.R.T. n. 5/2014 "Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica finalizzata alla realizzazione e valorizzazione del patrimonio ERP" è proceduta secondo i criteri quantitativi e di priorità dettati dalla Legge e stabiliti dai Comuni proprietari degli alloggi. Complessivamente l'apporto di risorse da destinare alla MS e alla costruzione di nuovo patrimonio e.r.p. non è significativa.

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

Nel corso del 2020, l'assetto organizzativo di Casa S.p.A., è stato caratterizzato da un riassetto generale a seguito dei pensionamenti già verificatisi e delle uscite di personale avvenuto nel corso dell'anno. Il 2020 infatti si è caratterizzato per l'uscita di n. 3 dipendenti, di cui uno a tempo determinato e l'ingresso di n. 3 di cui uno a tempo determinato. Tra le uscite si evidenzia la mancanza di una figura dirigenziale, ancora in fase di definizione, del Servizio Gestionale per l'improvvisa e

grave perdita della Dirigente del Servizio nel mese di luglio. In fase transitoria si è preso carico della dirigenza ad interim il Presidente di Casa S.p.A..

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

Tali variazioni di personale, che vanno a sommarsi a quelle già avvenute nel corso del 2016, 2017, 2018 e 2019, hanno presieduto al consistente riassetto dell'organigramma aziendale, non ancora completato.

La situazione emergenziale che ha caratterizzato il 2020, ha visto l'applicazione delle misure di contenimento epidemiologico, nelle sue varie forme previste dalle disposizioni generali intercorse. Tra le disposizioni, con il DPCM 21 marzo 2020, quanto previsto in relazione all'obbligo di chiusura di numerose attività produttive per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19, l'operativa aziendale di Casa S.p.A., dal 23 marzo si è svolta interamente da remoto. L'attività della sede è ripresa con la riapertura in data 11 maggio 2020, limitatamente all'attività lavorativa dell'Ufficio Rapporti Istituzionali e Segreteria generale e l'Ufficio Sistemi Informativi, per poi riattivarsi in sede anche per tutti gli altri uffici il 13 maggio, previa sanificazione di tutti i locali della Sede e dei climatizzatori. La riapertura degli sportelli per i servizi verso gli inquilini e ricevimento degli altri visitatori (dipendenti dei Comuni, assessori e sindaci, fornitori, consulenti e imprese), la data di apertura è stata il 18 maggio 2020.

La struttura organizzativa ha quindi svolto le attività con le modalità di lavoro agile per tutto il periodo di chiusura, garantendo la continuità del Servizio.

Nel periodo di sospensione del lavoro in sede ha visto la temporaneo fermo dei tirocini formativi Progetto GiovaniSi, ripresi poi a regime dal 28 maggio 2020.

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

Il Collegio Sindacale e il Revisore legale dei Conti, in scadenza con l'Assemblea di approvazione del Bilancio d'esercizio 2019, sono stati in regime di prorogatio, dal 3.07.2020 alla data dell'Assemblea dei Soci del 12.11.2020, nella quale sono stati rinnovati entrambi gli organi di controllo per il triennio fino all'approvazione del bilancio 2022.

Per effetto della normativa introdotta con il D.Lgs. n. 175/2016 (c.d. Decreto Madia) T.U. delle società a partecipazione pubblica, è infatti stato previsto all'art. 3 che nelle società per azioni a controllo pubblico la revisione legale dei conti non più affidata al Collegio Sindacale, è entrata a regime con il secondo semestre 2017 con la presenza di due organi di controllo. A questi due organi, con

l'Assemblea dei Soci del 29.03.2019, se ne è aggiunto un altro, il Comitato di Coordinamento e controllo, composto dai rappresentanti legali dei soci o loro delegati, ognuno con diritto di voto pari alla quota di partecipazione in Casa S.p.A. quale risultante dal libro soci. E' stato infatti approvato, in occasione di tale Assemblea Straordinaria, lo Statuto societario con il titolo IV bis dedicato a "indirizzi e controllo analogo congiunto" e istituito il nuovo organo societario.

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

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

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

1.2 ANDAMENTO DELLA GESTIONE

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

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

1.3 PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE

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

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

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

Valori a trimestre 2020	31.03	30.06	30.09
Quoziente di tesoreria (Liquidità correnti e differite/Passività correnti)	1,02	1,15	1,23
Indebitamento totale (Patrimonio netto/Passività correnti e consolidate)	30,30%	40,56%	38,38%
Costo del Credito (Oneri finanziari/Ricavi delle prestazioni)	3,33%	3,33%	3,33%
Indebitamento finanziario (Patrimonio netto/Debiti finanziari)	179,41 %	177,24%	197,43%
Quoziente di disponibilità (Capitale circolante/Passività correnti)	78,00%	77,29%	96,76%

Altri indici di natura qualitativa e quantitativa con valori a fine anno:

(Euro)	2020	2019	Variazione
Andamento in percentuale della morosità	4,12%	4,01%	0,11%
Andamento del canone: medio	137,95	142,74	-4,79
Andamento del canone: massimo	917,05	1062,02	-144,97
Giorni di assenza totale nell'anno	1065	586	479
Giorni di assenza/numero dei dipendenti	9,62	7,23	2,39

I sopra esposti indici inducono a ritenere che, sulla base delle informazioni note e di prudenti previsioni, non vi siano rischi di crisi aziendale. L'aumento dei giorni di assenza è strettamente correlato al periodo di chiusura per l'emergenza epidemiologica generale.

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

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

condotta etici nei rapporti con gli stakeholders, adozione di programmi di responsabilità sociale).

Tenuto conto della presenza dal 2019 del Comitato di Coordinamento e Controllo, quale organo collegiale di controllo e di indirizzo della Società, previsto dall'art. 9 bis dello Statuto, e degli indirizzi dei soci approvati dal Comitato nella seduta del 3.07.2020, Casa S.p.A. ha adempiuto agli obblighi informativi nei confronti di tale organo, ai sensi dell'art. 9 ter dello Statuto, ottemperando a quanto previsto dalla normativa in materia di partecipate a controllo pubblico e a quanto indicato nella delibera di indirizzo in materia di spese di funzionamento.

2. ANALISI DEL RISULTATO DELLA GESTIONE 2020

Il bilancio al 31.12.2020 si chiude con un risultato economico positivo (utile) di € 683.051.

L'utile netto conseguito è in linea rispetto al precedente esercizio (il 2019 si è infatti chiuso con un utile netto di € 667.835), fatto salvo il fatto che per il 2019 l'incremento dell'utile netto rispetto al 2018 era da ricondurre principalmente alla rilevazione di ricavi e proventi finanziari di incidenza eccezionale correlati alla sentenza in Corte di Appello per il contenzioso con Poste Italiane S.p.A..

Il risultato della gestione caratteristica della società, dato che la differenza tra valore e costo della produzione, considerando anche le riclassifiche ex d.lgs. 139/2015, è aumentata (€ 920 mila nel 2020 rispetto ad € 838 mila nel 2019).

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

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

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

Il comma 89 dell'art. 1 (unico) della L. n. 208/15 ha infatti previsto l'ampliamento, con effetto dall'esercizio 2016, anche "agli enti aventi le stesse finalità sociali ... [degli Istituti Autonomi Case

Popolari] [pur se] 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 ha mantenuto un carico Ires corrente più contenuto rispetto all’ordinario, che passa da circa € 87 mila nel 2019 a circa € 121 mila nel 2020.

L’aumento della differenza tra valori e costi della produzione è il frutto di variazioni sia dei ricavi che dei costi: i ricavi operativi della società sono infatti aumentati rispetto al precedente esercizio (da 6.767.320 del 2019 ad € 6.855.142 del 2020: € 87,8 mila) influenzati da un incremento dei ricavi di amministrazione e dei ricavi tecnici.

Sul lato dei costi le variazioni sono state di segno opposto. In contenimento i costi per servizi correlati alle attività derivanti dal Contratto di Servizio (con effetto neutro sul risultato della gestione caratteristica), e lievemente anche i costi tipici della Società (circa € 16 mila). I costi del personale sono diminuiti, per effetto del riassetto aziendale dovuto al turnover tra pensionamenti e nuove assunzioni e dell’influenza della pandemia COVID 19 che ha visto introdurre strumenti di sostegno all’occupazione (diminuzione di circa € 195 mila). Risultano inferiori anche gli oneri diversi di gestione (diminuzione di circa € 287 mila).

2.1 INFORMAZIONI DI MAGGIOR DETTAGLIO SUL CONTO ECONOMICO 2020

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 31/12/20	Saldo al 31/12/19	Variazioni
Ricavi da attività di amministrazione di immobili di terzi	5.133.280	5.122.471	10.809
Ricavi tecnici da servizi di progettazione e direzioni lavori nuove costruzioni e manutenzioni straordinarie	877.176	754.216	122.960
Ricavi di affitto ed usufrutto di immobili	660.373	706.336	-45.963
Altri ricavi	184.313	184.297	16
Totale al netto dei ricavi per ribaltamento dei costi sostenuti per conto dei Comuni	6.855.142	6.767.320	87.822
Ricavi per ribaltamento costi a carico dei Comuni clienti	18.952.882	24.847.795	-5.894.913
Totale	25.808.024	31.615.115	-5.807.091

Il contenimento dei Ricavi di affitto ed usufrutto di immobili è correlato in prevalenza alla riduzione degli affitti relativi ad immobili ad uso abitativo e non abitativo (fondi commerciali) di proprietà della Società.

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

(Euro)	Saldo al 31/12/20	Saldo al 31/12/19	Variazioni
Ricavi da vendita di energia elettrica (fotovoltaico)	36.447	41.541	-5.094
Contributi per vendita di energia fotovoltaica	266.239	201.910	64.329
Sopravvenienze attive	113.645	622.276	-508.631
Plusvalenze da alienazione	4.013	3.935	78
Risarcimenti assicurativi e rimborsi	4.200	7.200	-3.000
Altri ricavi	17.742	21.192	-3.450
Totali	442.287	898.054	-455.766

Il minor impatto delle sopravvenienze attive nel 2020 rispetto all'anno precedente è correlata alla sentenza Poste Italiane, richiamata nella precedente relazione, che ha influenzato l'anno 2019.

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

(Euro)	Saldo al 31/12/20	Saldo al 31/12/19	Variazioni
Costi per l'acquisto di materie di consumo	31.889	8.755	23.134
Costi per servizi	20.204.214	26.115.381	-5.911.167
Costi per godimento beni di terzi	136.801	129.473	7.328
Costi per il personale	3.847.248	4.041.914	-194.666
Ammortamenti	766.614	749.611	17.003
Svalutazioni di immobilizzazioni	0	0	0
Svalutazioni di crediti	0	0	0
Accantonamenti per spese	0	0	0
Oneri diversi di gestione	342.987	630.047	-287.060

Totale	25.329.753	31.675.181	-6.345.428
---------------	-------------------	-------------------	-------------------

Il contenimento degli oneri diversi di gestione è correlato alla presenza, per l'anno 2019, del ricalcolo di posizioni di mutuo exATER correlate a circolarizzazioni con CDP e una causa con ex collaboratrice, già richiamate in dettaglio nella precedente relazione sulla gestione.

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

Il totale dei costi per servizi è influenzato dai costi sostenuti per conto dei Comuni che hanno contropartita nei Ricavi per il ribaltamento ai Comuni di riferimento con effetto neutro sul risultato di bilancio (costi sostenuti per conto dei comuni = ricavi per ribaltamento costi sostenuti per conto dei Comuni). Tali partite hanno avuto una diminuzione rispetto al 2019 principalmente in correlazione all'entità più contenuta dell'utilizzo di risorse per interventi edilizi in corso d'anno per la realizzazione di nuove costruzioni (- Euro 1.900.000), manutenzioni straordinarie (- Euro 2.700.000) e manutenzioni ordinarie (- Euro 1.200.000) di immobili di proprietà dei Comuni, per il rallentamento e la sospensione dei lavori condizionati dall'emergenza sanitaria (Euro 18.952.882 nel 2020 contro Euro 24.847.795 nel 2019).

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

(Euro)	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
Spese postali	154.682	155.624	-942
Assicurazioni	127.582	110.461	17.121
Incarichi e consulenze tecniche afferenti all'attività	92.453	96.994	-4.541
Utenze (energia, riscaldamento, acqua, telefonia) e pulizie	103.896	101.566	2.330
Buoni pasto dipendenti	93.630	87.816	5.814
Spese e contratti di manutenzione	62.216	72.711	-10.495
Consulenze ed incarichi legali	79.365	47.378	31.987
Compensi C.d.A.	60.420	60.420	0
Spese Gestione veicoli	37.990	44.212	-6.222
Compensi Collegio Sindacale e Revisori	55.365	56.544	-1.179

Collaborazioni coordinate	21.750	30.500	-8.750
Manutenzioni-costi immobili demaniali e di proprietà	90.899	90.719	180
Spese pubblicità per gare	75.836	83.347	-7.511
Incarichi per consulenza ed assistenza sistema integrato	33.245	33.295	-50
Incarichi e consulenze grafiche e stampa	30.093	30.615	-522
Incarico per consulenza ed assistenza fiscale e contabile	22.716	19.843	2.873
Incarico per DPO	4.638	6.825	-2.188
Altri incarichi esterni aziendali	3.820	7.800	-3.980
Consulenze ed incarichi per O.d.V.	0	4.200	-4.200
Formazione dipendenti e convegni	31.611	45.316	-13.705
Oneri bancari	12.343	10.924	1.419
Assistenza medica e sicurezza sul lavoro	7.681	11.035	-3.354
Spese impianti fotovoltaici	18.490	18.880	-390
Compensi Organismo di Vigilanza	16.120	16.120	0
Altri costi	14.492	24.440	-9.948
Totale	1.251.332	1.267.585	-16.253

Tali costi per servizi al netto dei costi da riaddebitare ai Comuni hanno avuto una lieve diminuzione.

Tra i costi per servizi si rileva un incremento nel 2020 rispetto all'anno precedente dei costi per incarichi legali per effetto della decorrenza delle cause in corso della Società, in particolare relative ad un ex collaboratrice, alla causa con Poste Italiane e relativamente ad un cantiere in corso.

Si evidenzia altresì un contenimento rispetto allo scorso anno delle collaborazioni che per Casa S.p.A. sono riferite a compensi per tirocini formativi e relativi al programma Regionale exGiovani-Sì sospesi per il periodo emergenziale COVID-19.

2.2 INDICATORI AZIENDALI

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

2.2.1 ANALISI DELLA SITUAZIONE ECONOMICA

Ritenendo le informazioni desumibili dal Conto Economico del Bilancio della società sufficienti ai fini

dell'analisi per indici della situazione economica della stessa non si è provveduto ad una riclassifica del Conto Economico c.d. a valore aggiunto.

I principali indicatori economici sono stati di seguito evidenziati.

Indicatore	Composizione dell'indicatore	31/12/19	31/12/20	Variazioni
R.O.E.	$\frac{\text{Risultato dell'esercizio}}{\text{Capitale netto medio dell'esercizio}}$	6,10%	6,55%	0,45%
R.O.I.	$\frac{\text{Risultato operativo (1)}}{\text{Attivo patrimoniale medio dell'esercizio (2)}}$	2,27%	4,36%	2,09%
R.O.S.	$\frac{\text{Risultato operativo (1)}}{\text{Ricavi delle prestazioni (3)}}$	12,38%	13,43%	1,05%
R.O.A.	$\frac{\text{Risultato operativo (1) + Risultato Extra operativo} + \text{Proventi finanziari}}{\text{Attivo patrimoniale medio dell'esercizio (2)}}$	3,10%	5,16%	2,06%
OF/Ricavi	$\frac{\text{Oneri finanziari}}{\text{Ricavi delle prestazioni (3)}}$	4,05%	3,66%	-0,39%
EBIT	$\frac{\text{Utile di esercizio +/- Ris. Gestione finanziaria +/-} + \text{Ris. Gestione straordinaria +/- Imposte}}{\text{Attivo patrimoniale medio dell'esercizio (2)}}$	837.988,00	920.558,00	82.570,00

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

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

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

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

L'Ebit (*Earning before interest and tax*) aziendale, approssimato con la differenza tra valori e costi della produzione, risulta essere 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	31/12/2019	31/12/2020	Passivo e Netto	31/12/2019	31/12/2020
Immobilizzazioni	16.327.737	15.786.855	Capitale Netto	11.080.359	11.103.628
			Passivo Consolidato (*)	7.511.825	7.015.897

Magazzino			Passivo Corrente (**)	26.269.878	27.364.032
Liquidità differite	5.624.064	5.215.420			
Liquidità correnti	22.910.261	24.481.282			
Totale attivo	44.862.062	45.483.557	Totale passivo e netto	44.862.062	45.483.557

(*) Di cui debiti finanziari 6.171.680 5.736.297

(**) Di cui debiti finanziari 749.696 434.744

Debiti finanziari totali 6.921.376 6.171.041

I principali indicatori patrimoniali e finanziari sono di seguito evidenziati.

Indicatore	Composizione dell'indicatore	31/12/19	31/12/20	Variazioni
Indice di struttura secca	Capitale netto / Immobilizzazioni	67,86%	93,41%	25,55%
Indice di struttura allargato	(Capitale netto + Passivo Consolidato) / Immobilizzazioni	113,87%	145,32%	31,45%
Rigidità degli impieghi	Immobilizzazioni / Totale capitale investito	36,40%	26,14%	-10,26%
Indebitamento totale	Capitale Netto / (Passivo corrente + Passivo consolidato)	32,80%	32,36%	-0,44%
Indebitamento finanziario	Capitale Netto / Debiti finanziari	160,09%	179,93%	19,84%
Quoziente di disponibilità	Capitale circolante / Passivo corrente	108,62%	107,64%	-0,98%
Capitale Circolante Netto	Magazzino + Liquidità correnti + Liquidità differite - Passivo corrente	2.264.448	2.099.601	-164.847
Quoziente di tesoreria	(Liquidità correnti + Liquidità differite) / Passivo corrente	1,086	1,076	-0,01
Rotazione dei crediti	Giacenza media crediti / Ricavi delle prestazioni x 365 gg.	175	103	-72

La situazione patrimoniale delle società risulta in sostanziale equilibrio e con una minor rigidità rispetto al precedente esercizio. Il quoziente di disponibilità è in lieve peggioramento comunque positivo che conferma la buona capacità dell'azienda a far fronte ai debiti contratti.

L'indebitamento totale è diminuito rispetto al precedente esercizio.

Di seguito il prospetto del rendiconto finanziario della società per l'esercizio 2020 predisposto con il metodo indiretto.

RENDICONTO FINANZIARIO

	31/12/2019	31/12/2020
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
"Utile (perdita)dell'esercizio"	667.835	683.051
Imposte sul reddito	205.713	155.754
Interessi passivi/(interessi attivi)	-35.560	81.753
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-3.934	-2.117
"1. Utile (perdita)dell'esercizio prima d'imposte sul reddito	834.054	920.558
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto:		
Accantonamento ai fondi	254.932	228.909
Ammortamenti delle immobilizzazioni	749.611	766.614
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non hanno comportato movimentazione monetaria		
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	25.446	-87.303
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.029.989	908.220
2. Flusso finanziario prima della variazioni di CCN	1.864.043	1.828.778
Variazioni di capitale circolante netto:		
Decremento/(incremento) delle rimanenze		
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	871.347	-429.970
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	1.430.382	-998.429
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	4.210	-15.483
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-1.056	-4.671
Altri decrementi/(altri incrementi) del capitale circolante netto	-7.996.183	3.249.181
Totale variazioni capitale circolante netto	-5.691.300	1.800.628
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del CCN	-3.827.257	3.629.406
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	35.560	-81.753

(Imposte sul reddito pagate)	-194.659	-155.754
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	-600.000	0
Altri incassi/ (pagamenti)	-364.575	-164.757
Totale altre rettifiche	-1.123.674	-402.264
FLUSSO FINANZIARIO DELL ATTIVITA OPERATIVA (A)	-4.950.931	3.227.142
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-61.595	-71.022
Disinvestimenti	3.934	8.764
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-12.377	-129.230
Disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)		
Disinvestimenti	-257.023	0
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)		
Disinvestimenti		
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)		
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (B)	186.985	-191.488
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	253.756	-749.696
Accensione finanziamenti		
(Rimborso finanziamenti)	-424.485	-430.420
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento		
(Rimborso di capitale)	-397.287	-300.000
Cessione (acquisto) di azioni proprie		
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)		
FLUSSO FINANZIARIO DELL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	-568.016	-1.480.116
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A+/-B+/-C)	-5.331.962	1.555.538

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 2019 - 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 2020.

ATTIVITA'	TEMPISTICA	RISULTATO RAGGIUNTO
Consegna chiavi	Entro 2 giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune	100,00%
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	100,00%
Incremento del nucleo	Entro primo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	99,42%
Autorizzazione all'ospitalità	Entro primo mese utile successivo alla presentazione completa della richiesta	97,06%
Risposta alla richiesta autorizzazione esecuzione lavori	Entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta completa	96,40%
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	6,92%
---------------------------------------	---	-------

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

Per altri indicatori di performance aziendale si rinvia al Bilancio Sociale relativo all'anno 2020 in corso di realizzazione.

3. ANALISI DEL RISULTATO DEI SINGOLI SETTORI DI ATTIVITÀ

3.1 AMMINISTRAZIONE DEGLI IMMOBILI DEI COMUNI SOCI

Sul versante del contratto di servizio per la gestione degli immobili il corrispettivo pattuito con i Comuni soci all'atto del rinnovo del contratto, nel maggio è rimasto invariato, pari a € 25 ad alloggio gestito/mese, adeguato annualmente dell'indice ISTAT, e pari quindi dal mese di marzo 2020 a € 31,69. Il bilancio della società deve anche affidarsi alle entrate da attività tecnica per stare in equilibrio.

Stanti tali premesse, il bilancio d'esercizio 2020 della società non ha segnalato innovazioni sostanziali rispetto ai bilanci del biennio precedente sulle dinamiche, sullo stato di salute dell'attività della società. Analogamente può dirsi sulle prospettive della società a breve/medio termine.

3.2 PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI

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

Nel periodo considerato, sono stati portati a termine, nell'ambito degli interventi di Nuova Costruzione e di Recupero, i lotti di lavori afferenti alle opere in cemento armato dentro e fuori terra relativi agli interventi di: NC per 21 alloggi nell'area ex Pegna a Firenze, NC 9 alloggi nel Comune di Rufina loc. Scopeti, NC 8 alloggi in loc. Palazzolo nel Comune di Figline-Incisa Valdarno.

Per gli stessi interventi sono in fase di espletamento le procedure di gara per l'affidamento delle opere fuori terra relative a strutture, tamponamenti ed infissi, coibentazioni e impermeabilizzazioni e coperture.

Per l'immediato futuro, oltre al programma costruttivo sperimentale in Firenze, loc. Torre degli Agli, del quale si riferirà in dettaglio più avanti, sono in fase di attuazione (programmazione, progettazione,

appalto, cantierizzazione) sono in fase di espletamento le procedure di gara per l'affidamento delle opere fuori terra relative a strutture, tamponamenti ed infissi, coibentazioni e impermeabilizzazioni e coperture per gli stessi interventi.

L'intervento di NC per 21 alloggi nell'area ex Pegna a Firenze (già rilocalizzato e finanziato per complessivi euro 4.010.321,52) dopo la prolungata battuta d'arresto a causa del rinvenimento di terreno contaminato, 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 di cui si è già ampiamente fornito un resoconto nella relazione sulla gestione allegata al bilancio 2019, è oggi pervenuto al completamento del primo lotto di edificazione relativo alle strutture entro e fuori terra in cemento armato.

Sono in corso di predisposizione le procedure di affidamento delle opere fuori terra relative alle strutture in elevazione, ai tamponamenti, agli infissi, alle coibentazioni e impermeabilizzazioni e alle coperture.

Completati i lavori afferenti al suddetto lotto funzionale verranno poi appaltate, con un ulteriore procedura di affidamento, le finiture gli impianti.

L'intervento del **Programma Nazionale di Edilizia Abitativa**, cofinanziato dalla Regione Toscana assieme al Governo centrale, che per l'Area Fiorentina e per quanto di nostra diretta competenza ad oggi prevede la realizzazione di **9 alloggi nel Comune di Rufina** (per un finanziamento complessivo di € 1.500.000,00) è in corso di attuazione. Sono stati affidati e completati i lavori relativi alle strutture in cemento armato entro e fuori terra.

È in corso di espletamento la procedura di affidamento per il lotto di lavori relativi alla parte in elevazione fuori terra che riguarda le realizzazioni delle strutture in elevazione, tamponamenti, infissi, coibentazioni e impermeabilizzazioni e coperture.

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

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

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

Il Comune di Incisa in Val d'Arno, che aveva partecipato al bando direttamente, senza avvalersi di

Casa S.p.A., ho ottenuto il finanziamento (finalità 1.A - cohousing) per € 1.635.000,00 per realizzare 8 alloggi e attrezzature di servizio alla residenza in loc. Palazzolo e ha chiesto a Casa S.p.A. di provvedere per la progettazione definitiva ed esecutiva, alle funzioni di Stazione Appaltante e alla direzione dei lavori dell'intervento.

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

Per l'intervento erp per **8 alloggi in loc. Palazzolo nel Comune di Figline-Incisa Valdarno** si sono completati i lavori relativi alla bonifica del terreno.

È stato poi appaltato e sono stati eseguiti e completati i lavori relativi alla realizzazione delle strutture in cemento armato entro e fuori terra.

Ad oggi siamo in attesa di una determinazione del Comune, che ha espresso la volontà di convertire gli spazi dedicati nel progetto originario alla struttura di quartiere - ludoteca - in ulteriori due alloggi.

Una volta ricevuto formale comunicazione da parte del Comune in merito alla modifica progettuale di cui sopra si provvederà ad aggiornare gli elaborati e si avvierà la procedura di affidamento del lotto relativo alla parte in elevazione fuori terra che riguarda la realizzazione delle strutture in elevazione, dei tamponamenti, degli infissi, delle coibentazioni e impermeabilizzazioni e delle coperture.

Completato questo ulteriore lotto si provvederà ad affidare i lavori relative a finiture ed impianti.

Il P.O.R. anno 2015, è stato approvato dalla Conferenza LODE nella seduta del 13 luglio 2016 per l'importo complessivo di € 2.475.794,00. Anche in questo caso gli interventi sono in prevalenza incentrati sulla sostituzione delle coperture contenenti cemento-amianto, sull'efficientamento energetico (con rifacimento di facciate e tetti) di edifici ERP e su interventi manutentivi in genere. La Regione Toscana ha approvato il POR in data 17.01.2017 e gli interventi sono in gran parte conclusi.

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

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

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

Il P.O.R. anno 2019 è stato approvato dalla Conferenza LODE dello scorso luglio 2020, e dalla Regione Toscana con Delibera n. 90 del 8.02.2021.

Il più consistente programma di nuova costruzione attualmente in corso, **per 88 alloggi ERP**, consiste

nella riqualificazione urbanistica, con demolizione e ricostruzione del complesso ERP di **via Torre degli Agli**.

In data 13 giugno 2011 è stato firmato il protocollo di intesa tra la Regione Toscana, il Comune di Firenze e Casa S.p.A. inerente la realizzazione dell'intervento sperimentale consistente nella demolizione del complesso edilizio e.r.p. ormai fatiscente in via Torre degli Agli (64 alloggi e.r.p.) e ricostruzione di circa 88 nuovi alloggi, con alloggi volano in parte realizzati ex novo, temporanei, montabili e smontabili, realizzati in legno. Il finanziamento complessivo, relativo sia alla demolizione degli edifici esistenti, alla costruzione dei nuovi alloggi che alla realizzazione degli alloggi volano è pari a 20 milioni di euro. Questo intervento è ora in fase di attuazione da parte di Casa S.p.A. con l'obiettivo di realizzare alloggi "Nearly Zero Energy" e quindi in linea con quelli che saranno gli standard europei obbligatori per le costruzioni a partire dal 2020. Nel dicembre 2011 è stata definitivamente approvata la variante urbanistica che consente la realizzazione dell'intervento e con Deliberazione G.R.T. 201 del 19.03.2012 è stata approvata la proposta del Comune di Firenze e di Casa S.p.A., con un finanziamento complessivo di €. 15.720.276,68 per la nuova costruzione di 88 alloggi, previa demolizione dei 64 alloggi esistenti, e di € 4.279.723,32 per la realizzazione di 18 alloggi volano montabili e smontabili e di 46 alloggi volano dalla ristrutturazione e la rimessa in pristino di alloggi di risulta del patrimonio e.r.p.. Ad oggi sono stati ultimati i lavori sia dei 18 alloggi temporanei montabili e smontabili nell'area del viale Guidoni sia di quelli relativi alla rimessa in pristino dei 46 alloggi di risulta del patrimonio e.r.p.. e sono stati ultimati i traslochi degli inquilini dal complesso edilizio di via Torre degli Agli.

Completate le fasi di demolizione e modifica dei sotto-servizi esistenti sull'area, si sono conclusi i lavori per la realizzazione dei diaframmi di contenimento del terreno in fase di scavo per realizzare i due piani interrati del complesso edilizio. Sono stati completati i lavori di scavo del terreno per raggiungere la quota di imposta delle fondazioni.

I lavori relativi al completamento del complesso edilizio sono appaltati e sono tuttora in corso.

Le opere di completamento prevedono la realizzazione di fondazioni, opere in c.a. entro e fuori terra, opere in legno X-LAM fuori terra, impianti e finitura a completamento dell'intervento.

L'affidamento di questo corpo di opere ha visto sin dalle prime battute l'instaurazione di un contenzioso legale da parte dell'Impresa risultata seconda classificata, con ricorsi al TAR e al Consiglio di Stato. Il TAR ha rigettato le tesi del ricorrente, confermando l'esito della gara. Il Consiglio di Stato ha negato la richiesta di sospensiva del ricorrente salvo poi esprimersi nel merito accogliendo la tesi proposta dal Consorzio Stabile Costruttori. Tutto si è giocato sul tema della qualificazione dell'attività di progettazione dei progettisti da committenti privati, dove si contrappongono due diversi orientamenti giurisprudenziali; il Consiglio di Stato ha aderito - diversamente dal T.A.R. Toscana - all'orientamento che risulta sfavorevole alla Società. Il Consiglio di Stato, in riforma della sentenza del T.A.R. appellata, ha quindi accolto il ricorso di primo grado, ha annullato gli atti impugnati in primo

grado, senza disporre l'inefficacia del contratto medio tempore stipulato, condannando CASA SpA a ristoro del danno, peraltro determinato in misura assai contenuta.

Le opere in c.a. (due piani interrati e piano terra) sono completate, così come è stata ultimata la realizzazione della parte strutturale fuori terra (6 piani) in legno XLAM. Sono altresì completati i lavori afferenti alla realizzazione del cappotto termico, alle impermeabilizzazioni, mentre sono nella fase finale di esecuzione le lavorazioni afferenti agli impianti e alle opere di finitura susseguenti. Relativamente agli impianti, mentre si possono dire quasi ultimati gli impianti afferenti alle singole unità immobiliari, gli impianti condominiali e speciali-sperimentali hanno subito una battuta di arresto significativa a seguito della pandemia da COVID-19 tutt'ora in corso. Da un'analisi complessiva delle condizioni operative ed economiche sopra descritte si è valutato che non ricorressero le condizioni affinché la ditta potesse eseguire le lavorazioni relative agli impianti condominiali e speciali-sperimentali con la necessaria efficacia, unitarietà e organicità le opere specialistiche, se non con un aggravio di oneri e tempi per la Stazione Appaltante. Quindi, al fine di garantire il buon esito delle lavorazioni ancora da eseguire, assicurando la massima omogeneità di intervento, anche in relazione alle future problematiche di gestione e manutenzione, si è ritenuto di maggiore utilità per la Stazione Appaltante procedere allo scorporo delle opere impiantistiche mediante sottoscrizione di apposito atto di sottomissione e perizia di variante in diminuzione, fermo restando che la ditta SELI fornirà il supporto logistico-operativo alla nuova impresa per la concomitanza delle lavorazioni di cui si propone lo scorporo. L'affidamento del corpo opera relativo agli impianti è ad oggi in corso e si prevede il completamento dei lavori per l'anno in corso. Per ridurre le fasi di collaudo che si dovranno effettuare una volta terminati i lavori e che, trattandosi di impianti sperimentali, saranno particolarmente lunghe e complesse, le stesse verranno anticipate per quanto possibile in corso d'opera.

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. Completato l'intervento di realizzazione di 12 più 5 alloggi ex Delibera GRT del 14.10.2013 e consegnati gli alloggi agli inquilini nel novembre 2018, ad oggi sono in corso il recupero degli alloggi Ex direttore del Carcere ed è in fase di progettazione il Recupero dell'ultimo lotto di intervento relativo al Panopticon.

Entrambi gli interventi saranno finanziati Ex Delibera CIPE n. 127 del 22 12 2017 e porteranno alla realizzazione di ulteriori 4 + 12 alloggi E.R.P..

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

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con D.M. 16 marzo 2015 ha stabilito i criteri per la formulazione di un programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica in attuazione dell'art. 4 della L. 80/2014. Sono previsti finanziamenti per il recupero degli alloggi di risulta che necessitano di lavori per importo complessivo inferiore a € 15.000,00 (IVA inclusa) e finanziamenti per il recupero di alloggi di risulta anche con opere di efficientamento energetico o di miglioramento della sicurezza sismica, estendibili anche alle parti condominiali, di importo inferiore ad € 50.000,00. I finanziamenti avevano scadenze temporali pluriennali (anni 2014-2017 per quelli relativi all'art. 2 lettera A e anni 2014-2024 per quelli di importo più consistente relativi all'art. 2 lett.B).

La Regione Toscana ha provveduto a ripartire i finanziamenti di competenza della Toscana tra i vari LODE, attribuendo al LODE Fiorentino € 987.223,12 per la finalità art. 2 lett. A e € 5.667.909,21 per la finalità art. 2 lett. B. Il LODE Fiorentino, nella seduta della Conferenza LODE del 15.07.2015 ha approvato l'elenco degli alloggi/edifici da candidare per i finanziamenti attribuiti (da trasmettere alla Regione entro il 31.07.2015) per l'importo complessivo di € 1.581.678,76 per la lettera A (131 alloggi) e € 5.889.227,50 per la lettera B (173 alloggi, in alcuni casi anche con opere estese alle parti condominiali). In data 29.07.2015 gli elenchi sono stati consegnati al Protocollo della Regione Toscana. La Regione, con Decreto Dirigenziale 6210 in data 4.12.2015 ha assegnato alle società di gestione ERP le risorse, annualità 2014-2015 per interventi di cui alla lettera a) e 2014-2015-2016 per interventi di cui alla lettera b), con impegno e liquidazione diretta a favore di Casa S.p.A. di € 390.817,43 per il recupero dei primi 32 alloggi lett. a) dell'Elenco (60 gg. di tempo per completare i lavori). Il finanziamento per gli interventi di recupero alloggi della lett. b) è pari a € 1.550.300,67 per CASA S.p.A. (tempo un anno per iniziare i lavori di recupero dei primi 48 alloggi dell'Elenco).

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

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

Con la Legge 20.12.2015 n. 208 (Legge di Stabilità 2016) al comma 995 è stata approvata la Tabella E che prevede la rimodulazione delle risorse già autorizzate dalla Legge di Stabilità 2015 per l'attuazione del "Programma di recupero e di razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di

edilizia residenziale pubblica” di cui alla L. 80/2014 e relativo D.L. 47/2014. La rimodulazione della Tabella E consiste nella anticipazione alle annualità 2016/2018 delle risorse previste sull’arco temporale 2016/2024, in pratica portando ulteriori 80 milioni di euro sul 2016 e 80 milioni di euro sul 2017. In totale per il recupero degli alloggi di risulta ERP, lett. A) e lett. B) sono stati messi a disposizione € 90.277.000,00 anno 2016 ed € 86.277.000,00 anno 2017, da ripartire su base regionale e successivamente ai LODE.

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

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

La quota di competenza annualità 2018 del LODE Fiorentino/Casa S.p.A., sul totale di quanto assegnato alla Regione Toscana (€ 3.769.049,89) è pari a € 1.544.643,03 che consentono di realizzare un quarto lotto di lavori art. 4 Legge 80/2014 lett. B, consistente nell'efficientamento energetico di due fabbricati erp in Sesto F.no, Viale Ariosto 11-23 e 15-23 e di un fabbricato erp in Campi Bisenzio, via Vittorio Veneto 131 a-c. Le procedure di appalto-cantierizzazione sono in corso.

L'annualità 2019 di competenza del LODE Fiorentino/Casa S.p.A., sul totale di quanto assegnato alla Regione Toscana (€ 3.788.696,11) di cui al Decreto Dirigenziale n. 21607 del 20.12.2019 è pari a € 1.552.694,50 che consentono di realizzare il quinto lotto di lavori art. 4 Legge 80/2014 lett. B, consistente nell'efficientamento energetico degli involucri edilizi ed anche nella realizzazione di impianto di riscaldamento centralizzato o della sostituzione del generatore di calore per gli edifici posti in Comune di Campi Bisenzio Via Marconi, 12-14 e 16-18, in Comune di Barberino M.llo Via Puccini, 12-16 Via Vespucci, 8/a-c, in Comune di S. Casciano V.P. loc. "Chiesanuova" Viale 8 Marzo, 80-84.

Inoltre, con il Decreto Dirigenziale n. 21665 del 20.12.2019 è stata assegnata anche la residua disponibilità della annualità 2019 (€ 261.400,66) la cui quota di competenza del LODE Fiorentino/Casa S.p.A. risulta pari ad € 68.384,24 localizzata anch'essa nell'efficientamento energetico dell'involucro edilizio posto in Comune di Campi Bisenzio Via Marconi, 12-14 e 16-18.

Con Decreto Dirigenziale n. 14156 del 07.09.2020 (residua disponibilità annualità 2020 € 261.400,66) – sono state assegnate in quota competenza LODE Fiorentino/Casa S.p.A. ulteriori € 79.703,68, poi con Decreto Dirigenziale n. 14157 del 07.09.2020 (annualità 2020 € 1.284.303,77) sono state assegnate in quota competenza LODE Fiorentino/Casa S.p.A. ulteriori € 526.337,12.

La situazione risulta la seguente:

n. 252 alloggi ristrutturati nel 2020 (Importo complessivo a consuntivo euro 3.835.630,00)

n. 215 alloggi nella fase di ristrutturazione alla data del 22.03.2021 (fondi vari canoni correnti, piano casa Comune di Firenze fase 1e fase 2, P.O.R. 2018 – Decreto regionale 21606/20 – G.R.T. 648/2020 – Annualità 2020)

n. 205 alloggi sfitti per i quali sono state reperite alcune risorse per il 2021-2022 (finanziamento complessivo stimato € 4.000.000,00 – Piano Casa Fase 3 – G.R.T. 648/2020 – Annualità 2021 – Canoni Correnti – POR 2019 – Fondo sociale).

4. INVESTIMENTI

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

	Investimento
Costi di sviluppo	0
Concessioni, licenze e marchi	26.733
Impianti e macchinari	1.510
Macchine elettroniche ed elettromeccaniche	17.011
Manutenzione su beni di terzi	102.497
Attrezzature	7.460
Veicoli	7.114
Totale	162.325

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

La manutenzione su beni di terzi è correlata alla Convenzione con l'Azienda diritto allo Studio Universitario per l'immobile gestito in Viale Morgagni a Firenze.

L'incremento dei veicoli attiene all'acquisto di un automezzo ibrido e due motocicli in sostituzione di altri rottamati per vetustà.

5. SISTEMA DI GESTIONE E CERTIFICAZIONI

Nel corso del 2020 la società ha verificato il proprio Bilancio Sociale anno 2019 con lo standard AA1000, ha rinnovato il sistema di gestione per la qualità secondo quanto previsto dalla Norma Iso 9001 già in adeguamento alla nuova versione 2015, ampliato con la "verifica dei progetti", ha

mantenuto la certificazione etica secondo lo standard SA 8000 e la certificazione secondo la norma ISO45001, già OHSAS 18001 (sicurezza sui luoghi di lavoro).

La società nel corso del 2020 ha continuato a lavorare con il sistema organizzativo e di controllo finalizzato al rispetto del dettato del d.lgs. 231/2001 inerente la responsabilità penale delle persone giuridiche, nell'ambito delle procedure del sistema integrato di qualità/responsabilità sociale.

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

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

Nella seconda parte del 2020 la società ha attivato il percorso per il conseguimento della certificazione ISO37001 in tema di anticorruzione.

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. Si constata altresì la persistenza della situazione di emergenza generale che ha caratterizzato l'anno 2020 con le misure di contenimento del COVID-19 e che probabilmente caratterizzerà anche l'anno 2021.

Prevedibile evoluzione della gestione

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

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

Come già ricordato, la Società non ha capacità di finanziamento in proprio, ma intende cogliere al meglio tutte le possibilità offerte dai vari provvedimenti regionali, nazionali ed europei. Particolare attenzione viene riservata alle opportunità costituite dai finanziamenti europei e a quelli nazionali, anche non necessariamente rivolti allo specifico dell'edilizia residenziale pubblica. Alcuni dei temi "forti" attorno ai quali si gioca la partita dei fondi nazionali ed europei, come l'efficienza energetica,

l'innovazione tecnologica, le smart city e l'adeguamento sismico del patrimonio, possono costituire infatti terreno di lavoro anche per Casa S.p.A.. Ovviamente la società si muove e partecipa a tali occasioni nella misura in cui i Comuni soci intendono avvalersi della sua attività, e quindi la partecipazione di Casa S.p.A. può avvenire solo in sinergia e rapporto di collaborazione con i Comuni soci.

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

12. DESTINAZIONE DELL'UTILE DI ESERCIZIO

In relazione all'utile conseguito nell'esercizio 2020, il consiglio di amministrazione, una volta operato l'accantonamento a riserva legale, ritiene di formulare la proposta di destinarlo ad interventi (edili, impiantistici, di implementazione di infrastrutture per la riduzione dei gas clima alteranti, di produzione di energia da fonte rinnovabile e sugli spazi comuni delle aree) da effettuare sul patrimonio ERP e/o ERS pubblico e a progetti per la gestione (sociale, dell'accompagnamento all'abitare, della informazione e formazione alle regole e alla città resiliente) degli abitanti del patrimonio medesimo, secondo quanto vorranno specificatamente indicare i Comuni proprietari ognuno per la propria quota parte.

.

Firmato

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Ing. Luca Talluri