



FIRENZE

BILANCIO SOCIALE 2020



GRUPPO DI LAVORO

Gruppo di progetto:

Arch. Marco Barone

Responsabile Ufficio Progetti e Cantieri

Dott.ssa Francesca Busato

Responsabile Ufficio Gestione Sociale

Geom. Alessandro Caioli

Referente attività di sostituzione generatori di calore, adeguamento impianti e incentivi per risparmio energetico presso l'Ufficio Risorse Manutentive

Ing. Dimitri Celli

Responsabile Ufficio Impianti

Dott.ssa Letizia Di Marco

Coordinatore Area Bilancio-Ragioneria

Dott.ssa Rita Rossella Ministeri

Responsabile Ufficio Morosità e Contenzioso

Geom. Giacomo Nannini

Responsabile Ufficio Patrimonio

Geom. Alessio Romagnoli

Responsabile Ufficio Manutenzione

Dott. Dario Sveldezza

Dirigente Servizio Amministrativo

Coordinamento del gruppo:

Dott.ssa Letizia Di Marco

Coordinatore Area Bilancio-Ragioneria

*Progettazione e
impaginazione grafica
Arck studio
Firenze
9 agosto 2021*



*Stampato
presso
la tipografia
Teraprint
Roma*

*Questo
bilancio sociale
è stato verificato
secondo la
norma AA1000
da Bureau
Veritas*



*Questo
bilancio sociale
è stato stampato
su carta
Favini Shiro Echo
prodotta
con il 100%
di fibre riciclate
post-consumo
conformi
alla direttiva
FSC-C001810*

Presentazione

Andiamo a presentare il nostro Bilancio sociale per l'anno 2020, nel momento in cui una stagione durissima dal punto di vista sociale e sanitario ancora non si è conclusa.

Il Virus COVID 19, inizialmente sottovalutato e di cui avevamo solo confuse notizie dalla Cina, è entrato nelle nostre esistenze e ha condizionato, come in nessun'altra vicenda che si ricordi, ogni altro processo. Abbiamo riscoperto quanto continuo il servizio sanitario nazionale e la ricerca scientifica e come la messa in campo della campagna vaccinale abbia ridato speranze concrete per ripartire.

Con l'emergenza sanitaria è sopraggiunta quella economica che ci accompagnerà per molto tempo e verso la quale l'Europa ha messo in campo risorse mai viste.

Le tante attività chiuse, il sistema industriale per molti mesi bloccato in aggiunta alle enormi cifre spese per sconfiggere la pandemia, rimettono in gioco il sistema già fragile nel quale ci trovavamo fino al Febbraio 2020.

Un anno che ha segnato quindi profondamente le nostre comunità, in particolare quelle più fragili dell'ERP, dove lo sforzo per affrontare solitudini ed emergenze ci ha visto in campo quotidianamente.

E ciò nonostante anche quest'anno, secondo gli standard di riferimento e i principi di Accoutability AA1000 AS2008, abbiamo portato avanti la scelta di Casa

S.p.A. sul Bilancio Sociale, al fine di valorizzare il nostro lavoro, rendendo visibili i risultati e gli aspetti dell'attività Aziendale e andando oltre i dati economici e finanziari.

Bureau Veritas, ha condotto l'eccellente lavoro di analisi, conclusosi con esito positivo e soprattutto con il rilascio della Dichiarazione di Veridicità, all'interno della quale dati e numeri ci raccontano lo stato attuale dell'Azienda.

Il presente lavoro, in un anno difficilissimo, ci permette quindi ancora una volta di ragionare sull'attività sociale in molti settori, dal versante economico, ma anche da quello più autentico della collettività su cui interveniamo.

Il tentativo di rendicontare in questa nuova edizione un quadro completo di come abbia lavorato Casa S.p.A. e soprattutto degli obiettivi raggiunti, pensiamo in queste pagine sia stato raggiunto.

Al centro, va ricordato, c'è lo sforzo costante di valorizzare ogni giorno il patrimonio pubblico, in particolare verso i bisogni delle persone e delle tante nuove emergenze sociali, nella convinzione che l'innovazione sia la strada centrale per essere al centro di una grande comunità di donne e uomini, anziani e minori, italiani e stranieri, come quella delle nostre case popolari.

Ing. Luca Talluri
Presidente Casa S.p.A.

Indice

Nota metodologica	pag.	8
-------------------	------	---

PARTE PRIMA

L'identità e gli interlocutori

La storia	pag.	12
La missione aziendale	pag.	12
L'attività di Casa S.p.A.	pag.	13
La struttura aziendale e il sistema di governo	pag.	14
I principi ed i valori	pag.	16
Il disegno strategico	pag.	17
Gli strumenti di Casa S.p.A.	pag.	19
Gli interlocutori (stakeholder)	pag.	19

PARTE SECONDA

Le performance economiche

Premessa	pag.	24
Bilancio d'esercizio di Casa S.p.A. 2020	pag.	25
Prospetto di rilevazione dei dati economici	pag.	26
La distribuzione del valore economico	pag.	27
Distribuzione ricavi globali	pag.	27
Distribuzione ricavi globali al netto della gestione e.r.p.	pag.	28
Distribuzione dei ricavi globali non erp	pag.	29
Ricavi di vendita e prestazioni lorde	pag.	31
Ricavi di vendita e prestazioni netti	pag.	33

Altri elementi di valutazione	pag. 34
Monte canoni 2020	pag. 34
Costi sostenuti su immobili dei Comuni e costi per inquilini	pag. 35

PARTE TERZA

L'attuazione delle tematiche ambientali

Premessa	pag. 38
Progettazione/realizzazione di edifici ad alta efficienza energetica	pag. 38
Progettazione ad energia zero (nZEB)	pag. 38
Universita' di Firenze - Dipartimento di Ingegneria Industriale	pag. 42
Attività di monitoraggio	pag. 43
Efficientamento energetico del patrimonio edilizio erp	pag. 48
Conto termico	pag. 48
Fondo nazionale per l'efficienza energetica	pag. 50
Out Amianto - In Fotovoltaico	pag. 51
Progetto Energymatching	pag. 52
Progetto Infinite	pag. 54
Le informazioni ambientali	pag. 55
I consumi	pag. 56
Lo smaltimento dei rifiuti	pag. 57

PARTE QUARTA

L'attuazione delle tematiche sociali

Premessa	pag. 60
Il supporto ai comuni per l'attuazione delle politiche per la casa	pag. 60
Nuove Costruzioni, Manutenzioni e Recuperi	pag. 62
Ristrutturazione alloggi di risulta	pag. 63
Le vendite del patrimonio e.r.p.	pag. 64
Gestione fondo sociale	pag. 66

Distribuzione del fondo sociale secondo il Comune	pag. 67
Gestione morosità	pag. 70
Partecipazione a Commissioni	pag. 71
Contributi per la prevenzione sfratti per morosità	pag. 72
Controlli sulle dichiarazioni reddituali	pag. 73
Le problematiche sociali	pag. 74
Distribuzione delle problematiche secondo la tipologia	pag. 75
Educazione alla Cittadinanza e all’Abitare	pag. 76
Il servizio prestato agli assegnatari	pag. 80
Caratteristiche degli utenti	pag. 81
Controllo qualità del servizio e tempistiche previste dalla Carta dei Servizi	pag. 84
L’interlocuzione con le Autogestioni	pag. 85
Caratteristiche e crescita professionale del personale	pag. 87
Riassetto organizzativo della Società	pag. 87
Caratteristiche del Personale	pag. 88
Turnover del personale	pag. 90
Crescita professionale	pag. 91
Evoluzione profili professionali	pag. 92
Comunicazione	pag. 92
Tirocini e stage	pag. 92
Trasparenza e anticorruzione	pag. 93
La sicurezza sul lavoro	pag. 95
Sicurezza in azienda	pag. 95
Sicurezza sui cantieri	pag. 95
Dichiarazione di assurance di Bureau Veritas indirizzata agli stakeholder di Casa S.p.A	pag. 98

Nota metodologica

Il Bilancio Sociale di Casa S.p.A. nell'edizione del 2020 è il terzo che tende ad orientarsi alle impostazioni di base delineate dal GRI (Global Reporting Initiative) Standards, per comunicare in maniera chiara e trasparente la sostenibilità dell'organizzazione, appoggiandosi ad una visione globalmente condivisa di concetti, linguaggi e standard.

La missione del Global Reporting Initiative è infatti quella di creare un sistema credibile e attendibile per il reporting di sostenibilità, utilizzabile da organizzazioni di qualsiasi dimensione, settore o Paese.

Tale nuova metodologia di rendicontazione, rispetto a quella già utilizzata da Casa S.p.A. per i bilanci precedenti, tracciata dal "Gruppo per il Bilancio Sociale" - G.B.S., non ha fatto allontanare la rendicontazione già ben avviata, ma ha dato modo di migliorare, integrare e in alcuni casi semplificare il processo di raccolta dei dati e delle informazioni da rendicontare.

Il Bilancio Sociale si conforma altresì - come avviene ormai dal 2007 - allo standard AA1000 strumento internazionale di rendicontazione sociale che consente la valutazione di credibilità e qualità degli elementi relativi all'organizzazione che effettua la rendicontazione stessa, come i report e i sottostanti processi, sistemi e competenze che sono all'origine della realizzazione delle politiche aziendali.

Il documento ha mantenuto la suddivisione in quattro parti, come per la precedente impostazione, (Profilo, Performance Economica, Performance Ambientale e Performance Sociale) evolvendosi solo in termini di posizionamento delle parti che tengono conto delle linee guida GRI.

La parte dedicata alla Performance Economica è rivisitata anche alla luce dei GRI Standards procedendo così alla riclassificazione dei dati dell'esercizio precedente per mantenerne la possibilità di raffronto.

Tale parte descrive la dimensione economica delle sostenibilità con gli impatti sulle condizioni economiche dei propri stakeholder.

Tenuto conto dell'attività della Società e di quanto rendicontato con i precedenti criteri di valutazione economica, la rilevazione dei dati economici fa riferimento ai ricavi globali e alla sua distribuzione per stakeholder.

Come per le precedenti edizioni del Bilancio Sociale sono stati presi in esame altri indicatori di valutazione delle performance della Società che evidenziano alcune peculiarità dovute all'assetto amministrativo gestionale di CASA S.p.A. - come meglio specificato in premessa della Parte II - non riscontrabili limitandosi al mero utilizzo della rilevazione dei dati economici.

Casa S.p.A. ha fatto propri pertanto i tre principi chiave:

➔ la trasparenza, intesa come la capacità di "rendere conto" agli interlocutori (stakeholder)

➔ la rispondenza, intesa come la capacità di dare risposta alle aspettative degli interlocutori stessi

➔ la conformità alle norme di legge, agli standard, ai codici, ai principi, alle politiche ed altri regolamenti volontari avviando un percorso volto all'applicazione del principio dell'inclusività (Inclusivity), che significa:

★ Impegno dell'organizzazione ad identificare e comprendere le proprie performance in termini di impatto sociale,



ambientale ed economico, ed il relativo punto di vista dei suoi interlocutori.

★ Impegno a considerare e rispondere coerentemente (sia positivamente che negativamente) alle aspettative ed ai bisogni dei propri interlocutori attraverso le proprie politiche e prassi.

★ Impegno a fornire un resoconto ai propri interlocutori delle decisioni, azioni e impatti di cui è responsabile.

Proprio in riferimento a quanto suggerito dalla serie AA1000, Casa S.p.A. ha attivato e continua ogni anno il seguente processo di gestione, all'interno del proprio Sistema Integrato (Qualità-Responsabilità Sociale) del coinvolgimento e della rendicontazione:

★ identifica gli obiettivi strategici del coinvolgimento degli interlocutori;

★ identifica al proprio interno l'impegno e/o l'azione per il raggiungimento nell'anno dell'obiettivo strategico;

★ verifica la rilevanza degli impegni/azioni rispetto agli interlocutori;

★ studia ed implementa un piano di lavoro su ciascun impegno/azione individuando precise modalità di coinvolgimento degli interlocutori;

★ gestisce il processo di rendicontazione in riferimento allo Standard AA 1000, che si concretizza nel presente documento.

Il processo di rendicontazione e redazione del Bilancio Sociale prevede quindi l'individuazione e definizione dell'evoluzione dei contenuti, la raccolta delle informazioni quantitative e descrittive necessarie, l'aggregazione dei dati e delle informazioni raccolte, la discussione e condivisione con il gruppo di lavoro, l'elaborazione dei medesimi sulla base delle linee guida di riferimento.

La qualità del processo di formazione del

Bilancio Sociale e delle informazioni in esso contenute, è garantita dall'applicazione dei principi base tra i quali trasparenza, coerenza, neutralità, competenza di periodo, prudenza, comparabilità, comprensività, chiarezza ed attendibilità.

I dati quantitativi, nella maggior parte dei casi, sono stati rapportati a tre annualità precedenti (fatto salvo per la parte della Performance Economica che è riferita a due anni in linea con le regole per la stesura il Bilancio d'Esercizio), per rendere più chiara e immediata l'informazione.

La loro rappresentazione è in tabelle e grafici a volte comparate con percentuali, nelle quali è specificata l'unità di misura in cui sono espressi valori.

In una tabella di riepilogo in versione consuntiva, relativa all'anno rendicontato, sono raccolti obiettivi strategici, tematiche ed indicatori, rappresentati alla fine della prima parte del presente Bilancio Sociale.

Eventuali scostamenti rispetto a quanto in previsione pubblicato sul Bilancio Sociale 2019, sono evidenziati in tale tabella a consuntivo pubblicata sul presente Bilancio.

I risultati delle azioni condotte da Casa S.p.A. in conformità al processo descritto sono esposti nella Performance Sociale, contenuta nelle parti terza e quarta dedicate rispettivamente all'attuazione delle tematiche ambientali ed all'attuazione delle tematiche sociali.

Appositi segnali grafici indicano il collegamento al sito internet di Casa S.p.A. per ulteriori approfondimenti ed aggiornamenti in materia, anche mediante l'utilizzo di qr-code. Nello stesso sito internet www.casaspa.it sono consultabili filmati di approfondimento posti nell'area video del menù a sinistra della home page.



PARTE PRIMA

L'IDENTITÀ E GLI INTERLOCUTORI

LA STORIA

- 1908** Fondazione dell'Istituto Case Popolari, prima a livello della città di Firenze, ma poi con competenza estesa a tutta la Provincia.
- anni '70** Dal secolo scorso lo IACP diventa il soggetto principale dell'edilizia residenziale pubblica, in cui confluiscono i patrimoni di numerosi enti soppressi, compresa la GesCaL;
- 1986** Con legge regionale lo IACP diviene ATER (Azienda Territoriale Edilizia Residenziale) rimanendo un ente pubblico non economico.
- 2002** Una riforma più profonda è attuata a seguito della L.R. 3/11/1998 n. 77, che sopprime l'ATER, passa il suo patrimonio ai Comuni territorialmente competenti (33 nell'ambito LODE fiorentino), i quali costituiscono un proprio soggetto gestore cui affidare la realizzazione e la gestione del patrimonio comunale.
- 2003** Casa S.p.A., comincia ad operare il 1/3/2003, secondo il Contratto di Servizio sottoscritto con i Comuni Soci.

LA MISSIONE AZIENDALE

Impegno per la tutela e lo sviluppo del valore sociale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati a soddisfare la domanda di abitazione delle categorie socialmente deboli.

L'obiettivo della Società è incentrato sul soddisfacimento del bisogno primario "casa" per tutti coloro che non possono accedere al libero mercato, attraverso:

- la gestione unitaria, efficiente e mutualistica del patrimonio immobiliare destinato alla locazione abitativa;
- l'ottimizzazione delle risorse finanziarie pubbliche e private disponibili;
- il recupero di aree dismesse e degradate con azioni volte a valorizzarne l'utilizzo in termini ambientali, sociali e di efficienza ed efficacia economica;
- l'adesione ai principi di Responsabilità Sociale come definiti dalla norma SA8000 e la loro diffusione presso tutti i propri interlocutori;
- l'adozione del modello previsto dal D. Lgs. n. 231/2001 e l'impegno a conformarsi ai principi etici enunciati nel relativo Codice;

- ▼ la rispondenza agli standard ISO45000 (già OHSAS18001) in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
- ▼ l'adesione ai principi sottesi allo standard AA1000 con particolare riferimento alle regole dell'inclusività;
- ▼ attività aziendali nell'ottica dell'efficienza energetica.

L'ATTIVITÀ DI CASA S.P.A.

Casa S.p.A. articola la sua “missione” istituzionale, secondo le direttive L.O.D.E. e nel rispetto dei contratti di servizio, in due macro categorie di attività:

ATTIVITÀ GESTIONALE - AMMINISTRATIVA

Casa S.p.A. gestisce circa 12.800 alloggi di edilizia residenziale pubblica relazionandosi sia con l'assegnatario ed il suo nucleo, sia con il Comune che è proprietario ed affidante il servizio di gestione.

ATTIVITÀ TECNICO - FINANZIARIA

Casa S.p.A. attraverso la fruizione di finanziamenti pubblici, gestisce l'intero ciclo (progettazione, gara d'appalto, direzione lavori) delle commesse di nuova costruzione, recupero e manutenzione straordinaria di alloggi di e.r.p., con attenzione particolare al coordinamento alla sicurezza e in generale al tema della sicurezza sui cantieri, anche monitorata nel Sistema di Gestione Integrato di Casa S.p.A.

Casa S.p.A. può realizzare anche, laddove vi siano le condizioni di fattibilità, utilizzando in tutto od in parte fondi propri, interventi costruttivi non appartenenti all'e.r.p., ma che si inseriscono nel più ampio concetto di “edilizia sociale” in quanto destinati all'affitto permanente a canone sostenibile per famiglie con redditi superiore a quelli dell'e.r.p., ma non in grado di procurarsi l'abitazione sul mercato libero.



LA STRUTTURA AZIENDALE E IL SISTEMA DI GOVERNO



Un indicatore che si ritiene rilevante per caratterizzare la prestazione di Casa S.p.A. nel suo specifico settore, è il rapporto tra il numero dei dipendenti e immobili gestiti.

Al 31 dicembre tale relazione è pari a circa 171,72¹ alloggi a dipendente (in linea con i risultati dell'esercizio precedente), rimanendo però ben superiore alla media regionale che per il 2019 si attestava ad 134² alloggi gestiti.

Relazione numero dipendenti su alloggi gestiti

2018	2019	2020
173,94	171,75	171,72



1 Calcolato su totale unità immobiliari (alloggi erp, non erp, immobili non ad uso abitativo) al 31.12.2020 pari a 13.051 rispetto al totale dipendenti al 31.12.2020 pari a 76.

2 Rif. Abitare in Toscana 2020 - VIII Rapporto sulla condiziona abitativa.

Sito Internet per "esplosione" servizi ed uffici

<https://www.casapa.it/notice/organizzazione-aziendale/>



I PRINCIPI ED I VALORI

Casa S.p.A. provvede ad erogare il servizio di gestione di edilizia residenziale pubblica nel rispetto dei principi propri dei Servizi pubblici e dei diritti degli utenti, nonché di quelli relativi alla Responsabilità Sociale (SA8000) e dello standard di rendicontazione AA1000. Tali principi rappresentano i valori su cui si basa l'attività svolta dall'azienda

UGUAGLIANZA

IMPARZIALITÀ

CORTESIA ED ACCOGLIENZA

CONTINUITÀ

PARTECIPAZIONE

EFFICACIA ED EFFICIENZA

TRASPARENZA

INCLUSIVITA'



per le informazioni su “principi e valori” si può accedere al sito con il link:
<https://www.casaspa.it/notice/principi-e-valori/>

IL DISEGNO STRATEGICO

Gli obiettivi a medio-lungo termine della Società, coerenti con le indicazioni strategiche dei soci e con i contratti di servizio, sono incentrati sul consolidamento delle attività svolte e soprattutto sull'implementazione di processi e servizi di innovazione sociale per offrire tutte le tipologie di edilizia sociale utili e per attivare una gestione sociale dell'inquilinato che risponda alle nuove esigenze. Obiettivi da perseguire naturalmente di pari passo con il processo di razionalizzazione dei costi e di efficienza societaria, aderendo ai principi di Responsabilità e Rendicontazione Sociale sottonesi agli standard SA8000 e AA1000.

Il tema principale continua ad essere costituito dalla volontà di qualificare l'azione della Società come strumento operativo delle politiche abitative dei Comuni soci.

Casa S.p.A. ha colto nel tempo le politiche nazionali con finanziamenti rivolti all'adeguamento sismico ed all'efficientamento energetico, che hanno permesso il ripristino di alloggi vuoti del patrimonio e.r.p. gestito e quindi la realizzazione di interventi innovativi rivolte alla riqualificazione urbana.

Le politiche di riqualificazione urbana si sposano particolarmente bene con quelle per l'efficienza energetica e l'ecosostenibilità del costruire, ed è su questi campi che la Società continuerà a sviluppare esperienze e a proporre progetti innova-

tivi, così come già fatto nel recente passato.

Le direttive europee in materia di riduzione dei consumi energetici e di efficientamento energetico degli edifici residenziali, prima con la riduzione delle emissioni di CO2 del 20% entro il 2020, aumentando nel contempo del 20% il livello di efficienza energetica e del 20% la quota di utilizzo delle fonti di energia rinnovabile sul totale del mix energetico, poi con gli edifici NZEB (Near Zero Emission Building), ha indirizzato la Società a studiare e progettare edifici ad altissima efficienza energetica, tali da collocarsi stabilmente nella classe A ex D.M. 26.06.2009, incamminandosi anche sulla via della realizzazione di edifici cosiddetti NZEB (Nearly-Net Zero Energy Buildings) privilegiando modalità progettuali incentrate sulla ventilazione naturale e sull'alta efficienza del pacchetto murario, realizzato con materiali e componenti naturali (il legno in particolare), l'utilizzo di tecnologie moderne e la messa a punto di dispositivi avanzatissimi per l'ottimizzazione degli apporti energetici naturali e per lo stoccaggio di parte dell'energia prodotta.

Il primo di questi interventi, i 45 alloggi nell'area ex Longinotti a Firenze, è stato consegnato a dicembre 2016, mentre gli 88 alloggi in Via Torre Agli a Firenze sono in avanzata fase di costruzione.

La sfida più ardua è quella di aumentare l'offerta abitativa sociale. In questo senso

dovremo essere pronti ad utilizzare tutti gli strumenti che si materializzeranno come il Piano Qualità per l'Abitare, la Delibera Cipe 22.12.2017 e il Recovery Fund. Si tratta di lavorare sulla rigenerazione urbana di aree pubbliche dismesse e sulla rigenerazione urbana mediante demolizione e ricostruzione con aumento degli indici di edifici di ERP che hanno raggiunto il fine vita edilizio.

Rimane l'importanza dell'efficientamento energetico del patrimonio esistente da attuare con programmi di manutenzione straordinaria mirati, incentrati su importanti innovazioni quali la centralizzazione degli impianti di riscaldamento, il miglioramento del pacchetto di coibentazione, la produzione di parte dell'energia da fonte rinnovabile, fino allo stoccaggio dell'energia prodotta da fonte rinnovabile nei mesi estivi.

In quest'ottica la Società ritiene di possedere i requisiti per proporsi anche nel futuro in questo particolare settore dell'edilizia pubblica.

L'edilizia residenziale sociale è e rimane comunque al centro dell'attività della società e delle politiche abitative dei Comuni soci.

Dove le risorse sono state messe a disposizione, la nostra risposta è stata caratterizzata da una fortissima efficienza nel trasformare i finanziamenti in alloggi costruiti e consegnati agli inquilini aventi titolo, con qualità abitativa, costruttiva e tecnologica di assoluta eccellenza. Questa è la strada che stiamo percor-

rendo e che si sta dimostrando vincente ad esempio nei programmi ad elevato contenuto innovativo che si stanno realizzando a Firenze con gli interventi di riqualificazione urbanistica del complesso e.r.p. di via Torre degli Agli e dei 45 alloggi sperimentali nell'area ex Longinotti a Firenze.

I temi della gestione ottimale del patrimonio e.r.p. continueranno a costituire uno dei punti centrali del disegno strategico societario. Significative innovazioni nel quadro normativo e legislativo di riferimento, sia in materia di vendite del patrimonio e.r.p. che di canoni, si sono concretizzati e ulteriori novità in materia di canoni e forme di governance sono in fase di gestazione.

Un altro tema che costituisce un primario obiettivo strategico aziendale è lo sviluppo di competenze e capacità all'interno del personale dell'azienda per approntare modelli gestionali e servizi capaci di fare fronte ai crescenti bisogni sociali connessi al tema dell'abitare.

In questa logica emerge in modo sempre più esplicito l'esigenza di gestire con servizi standardizzati le fragilità degli individui, la mediazione dei conflitti e l'accompagnamento all'Abitare secondo principi di resilienza.

La Società è impegnata per fornire ai Comuni soci e al decisore/legislatore tutta la propria esperienza e il supporto dei numeri a suffragio e sostegno delle decisioni, auspicando che gli elementi oggettivi vengano valutati per il loro reale valore.

GLI STRUMENTI DI CASA S.P.A.

(riferimento ad approfondimenti su sito Internet)

- **Il Sistema di Qualità e Responsabilità Sociale Integrato con il modello previsto dal D. Lgs. 231/2001**
- **La Carta dei Servizi**
- **Il Codice Etico**

GLI INTERLOCUTORI

(stakeholder)

Con il termine stakeholder ci si riferisce agli interlocutori pubblici e privati, singoli e collettività con i quali un'organizzazione (impresa od ente che sia) si relaziona nello svolgimento della propria attività.

Casa S.p.A. ha identificato e classificato i suoi interlocutori in base al grado di coinvolgimento (elevato, rilevante, significativo) rispetto alle proprie politiche aziendali, riepilogando contestualmente gli strumenti utilizzati di volta in volta per l'attuazione del coinvolgimento stesso.

L'indagine è stata quindi eseguita tenendo conto di:

- **Tipologia di interlocutore**
- **Caratteristiche dell'interlocutore**³
- **Livello di coinvolgimento**
- **Modalità di coinvolgimento e rendicontazione**

³ Livello di coinvolgimento: Elevato (più che rilevante), Rilevante, Significativo (meno che rilevante).

Interlocutore	Caratteristiche	Livello di coinvolgimento	Modalità di coinvolgimento e rendicontazione
Comuni	Soci ed affidanti il servizio di costruzione e gestione degli alloggi erp Link: http://www.casaspa.it/azienda/Uffici/soci.asp	elevato	<ul style="list-style-type: none"> ● Riunioni di coordinamento ● Incontri con assessorati ● Conferenze stampa ● Informative al comitato esecutivo LODE ● Pubblicazioni su sito/giornalino/depliant ● Focus group
Utenti	Destinatario del servizio di costruzione e gestione degli alloggi erp, sia come singolo che nella forma organizzata dell'autogestione	elevato	<ul style="list-style-type: none"> ● Pubblicazioni su sito/giornalino/depliant ● Incontri diretti ● Riunioni informative ● Indagini di gradimento ● Informazioni su bollettino
Sindacati dell'Utenza	Organizzazioni sindacali che tutelano gli assegnatari, il cui ruolo è riconosciuto da CASA S.p.A.	rilevante	<ul style="list-style-type: none"> ● Protocolli di intesa ● Riunioni - incontri diretti ● Iniziative congiunte
Personale	Elemento imprescindibile per la prestazione del servizio	elevato	<ul style="list-style-type: none"> ● Incontri diretti ● Riunioni informative ● Indagini sul clima interno ● Focus group
Sindacati dei Lavoratori	Organizzazioni che si interfacciano necessariamente con la Società e da questa pienamente riconosciute	rilevante	<ul style="list-style-type: none"> ● Incontri diretti ● Riunioni informative
Fornitori	Soggetti ai quali CASA SpA richiede un rapporto di fornitura improntato non soltanto alla qualità del prodotto/servizio prestato, ma anche al rispetto dei principi di Responsabilità Sociale	rilevante	<ul style="list-style-type: none"> ● Incontri diretti ● Riunioni informative ● Accordo sicurezza ● Questionari di autovalutazione ● Impegno formale al rispetto dei principi di Responsabilità Sociale ● Verifiche interne ● Focus group
Associazioni rappresentative	Soggetti che rappresentano la categoria (Federcasa, Cispel, Confservizi)	significativo	<ul style="list-style-type: none"> ● Riunioni informative ● Organizzazione eventi ● Partecipazione a Commissioni ed incontri ● Pubblicazioni
Istituzioni	Le istituzioni di riferimento, in particolare Comuni e Regione, si relazionano con CASA S.p.A. per attività di programmazione ed individuazione delle risorse necessarie allo svolgimento della missione di CASA S.p.A.	rilevante	<ul style="list-style-type: none"> ● Riunioni ad alto livello ● Partecipazioni ad incontri, commissioni o gruppi di lavoro ● Iniziative congiunte
Collettività	La missione sociale di CASA S.p.A. fa sì che la collettività sia identificata come interlocutore quale beneficiaria "diffusa" del servizio prestato	rilevante	<ul style="list-style-type: none"> ● Archivio ● Sito internet ● Pubblicazioni grafiche e multimediali ● Giornalino ● Trasmissioni televisive ● Seminari ● Collaboraz. a progetti con il terzo settore

Obiettivo Strategico	Tematiche	Stakeholder di riferimento	Indicatore	Risultato
EFFICIENZA ORGANIZZATIVA	Miglioramento continuo del sistema integrato per il livello di servizio, la responsabilità sociale, la sicurezza, la responsabilità amministrativa, la rendicontazione	Personale	Mantenimento delle certificazioni	Conferma certificazioni
	Normativa anticorruzione e relativa applicazione a Casa S.p.A.	Comuni Utenti	Aggiornamento del Piano della Prevenzione della Corruzione	Rendicontato in parte IV
MIGLIORAMENTO CLIMA INTERNO	Riunioni periodiche degli uffici	Personale	Effettuazione riunioni periodiche	n. riunioni 20
GESTIONE DEI RAPPORTI DI LAVORO	Riassetto organizzativo della Società	Personale	Mantenimento equilibrio turnover del personale	Tasso di turnover complessivo: 7,89%
	Efficienza gestionale	Personale Comuni	Relazione numero dipendenti su alloggi gestiti	171,72
MIGLIORAMENTO DELLA COLLABORAZIONE CON I COMUNI	Mantenimento equilibrio economico finanziario	Azienda-Personale Comuni-Collettività	Risultato economico esercizio 2018	€ 683.051,00
	Impiego risorse per manutenzione	Comuni-Utenti Collettività	Manutenzione su monte canoni incassato	49,70%
	Gestione ripristini alloggi sfitti	Comuni Utenti	Effettuazione del ripristino alloggi sfitti utilizzando le varie fonti di finanziamento	n. alloggi ripristinati 252
	Gestione dei controlli sui redditi e sulle possidenze immobiliari per la verifica della correttezza del canone, anche in collaborazione con iniziative dei Comuni	Comuni	Verifica dei nuclei familiari con applicazione della clausola di salvaguardia (anziché decadenza)	n. posizioni controllate: 320
	Gestione della morosità	Comuni	Mantenimento del livello di morosità	4,12%
	Gestione del Fondo Sociale	Comuni-Utenti Fornitori	Erogazi. importi annuali del fondo	€ 111.338,49
			n. nuclei beneficiari	142
	Mediazione e coesione sociale	Utenti Comuni Collettività	Attività Ufficio Gestione Sociale	Rendicontato in parte IV
	Contributi a sostegno della locazione. Prevenzione sfratti per morosità.	Comuni	Erogazione somme stanziate su indicazione dei comuni competenti	"importo complessivo erogato Euro 53.830,66"
	Commissioni e.r.p. con espressa previsione di partecipazione	Comuni	Autorizzazione del proprio personale alla partecipazione alle commissioni	n. dipendenti autorizzati 6
Attuazione L.R.T. n. 5/2014 sulle vendite alloggi e.r.p.	Comuni Utenti	incassato vendite alloggi	€ 57.499,97	
RISPARMIO ENERGETICO	Conto termico	Comuni Collettività	Monitoraggio procedure di contrattualizzazione pratiche di rimborso	n. pratiche presentate 453
	Out Amianto - In Fotovoltaico	"Comuni Collettività"	"Riduzione emissioni di CO2 Produzione da fotovoltaico"	"8.992.163 kWp 4.774,84 kg"
	Progetto EnergyMatching	Utenti Comuni Collettività	Attuazione del progetto	Premonitoraggio e progett.ne intervento Predisposizione install.ne tecnologie
	Progetto Infinite	Utenti-Comuni Collettività	Studi preliminari del progetto	Premonitoraggio e progett.ne intervento

PARTE SECONDA

LE PERFORMANCE ECONOMICHE

PREMESSA

Casa S.p.A. opera quale gestore dell'edilizia residenziale pubblica del patrimonio dei Comuni Soci in forza di un Contratto di Servizio, che prevede per tale attività un compenso mensile parametrato al numero di alloggi gestiti.

Il Contratto stabilisce che Casa S.p.A. operi in nome e per conto dei Comuni sul lato delle entrate da canoni e per conto come mandatario sul lato delle spese. Tale tipologia di gestione si riflette sul sistema di contabilità della Società che è costituito da una contabilità propria con una rendicontazione nel Bilancio d'esercizio tipico delle Società per Azioni e contabilità separate per ciascuno dei Comuni Soci per la rendicontazione delle entrate da canoni e delle spese sostenute per l'attività di gestione dell'e.r.p..

Ciò comporta che il bilancio di Casa S.p.A. sia influenzato positivamente solo dal compenso di gestione e non dagli introiti da canoni di affitto e.r.p.. In maniera neutra, invece, incidono sul bilancio i costi sostenuti per l'attività di e.r.p. dal momento che tali costi sono ribaltati sulle contabilità separate dei Comuni stessi.



Per dettagli e approfondimenti del Bilancio 2020
si rinvia alla documentazione completa disponibile al link:
<https://www.casaspa.it/bilancio-desercizio/>

BILANCIO D'ESERCIZIO 2020

Bilancio d'esercizio di Casa S.p.A. (valori espressi in Euro)

STATO PATRIMONIALE	2020	2019	CONTO ECONOMICO	2020	2019
ATTIVO					
Crediti v/soci per vers. dovuti	0	0	Valore della produzione	26.250.311	32.513.169
Immob. Immateriali	3.050.594	3.325.319	Costo materie prime	31.889	8.755
Immob. Materiali	8.482.822	8.781.107	Costo servizi e canoni	20.204.215	26.115.381
Immob. Finanziarie	4.253.439	4.221.311	Costo per godimento beni di terzi	136.801	129.473
Totale immobilizzazioni	15.786.855	16.327.737	Costi del personale	3.847.248	4.041.914
			Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	766.614	749.611
Crediti	5.215.420	5.624.064	Oneri diversi	342.987	630.047
Attività finanziarie non immobilizzate	0	0			
Liquidità	24.374.531	22.818.993	Costo della Produzione	25.329.754	31.675.181
Totale attivo circolante	29.589.951	28.443.057			
			REDDITO OPERATIVO	920.557	837.988
Ratei e risconti	106.751	91.268			
			RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	-81.752	35.560
TOTALE ATTIVO	45.483.557	44.862.062			
			RISULTATO DELLA GEST. STRAORDINARIA	0	0
PASSIVO					
Capitale	9.300.000	9.300.000	Risultato ante imposte	838.805	873.548
Riserva da sovrapprezzo azioni	53.231	53.231	Imposte	-155.754	-205.713
Riserva legale	490.931	457.539	RISULTATO D'ESERCIZIO	683.051	667.835
Altre riserve	576.415	601.754			
Utile/perdita a nuovo	0	0			
Utile/perdita d'esercizio	683.051	667.835			
Totale patrimonio netto	11.103.628	11.080.359			
Fondo rischi e oneri	81.110	81.110			
Trattamento di fine rapporto	567.086	625.513			
Debiti	33.661.391	33.000.067			
Ratei e risconti	70.342	75.013			
TOTALE PASSIVO	45.483.557	44.862.062			

PROSPETTO DI RILEVAZIONE DEI DATI ECONOMICI

Prospetto di rilevazione dei dati economici

INFORMAZIONE O DATO RICHIESTO	INFORMAZIONE O DATO ANNO DI RIFERIMENTO	INFORMAZIONE O DATO ANNO PRECEDENTE
	2020	2019
Ricavi globali	€ 26.419.466,00	€ 32.822.512,00
di cui ricavi della gestione erp	€ 18.952.882,00	€ 24.847.795,00
Ricavi globali escluso gestione erp	€ 7.466.584,00	€ 7.974.717,00
remunerazione diretta al personale	€ 3.007.073,00	€ 3.160.063,00
remunerazione indiretta al personale	€ 973.097,00	€ 1.026.018,00
Percentuale dei ricavi globali distribuito al personale	15,07%	12,75%
Costi operativi (materie prime, sussidiarie, di consumi e merci - spese per servizi)	€ 20.103.182,00	€ 25.979.969,00
di cui costi operativi della gestione erp	€ 18.952.882,00	€ 24.847.795,00
Altri costi non operativi (costi per i Comuni)	€ 198.491,00	€ 461.968,00
Percentuale dei ricavi globali distribuito ai fornitori	76,84%	80,56%
Percentuale dei ricavi globali ai fornitori (attività e.r.p.)	71,74%	75,70%
Percentuale dei ricavi globali ai fornitori (no attività e.r.p.)	5,11%	4,86%
Interessi passivi ed altri proventi percepiti da istituti di credito e creditori	€ 250.907,00	€ 273.783,00
Percentuale dei ricavi globali distribuito al capitale di credito	0,95%	0,83%
ammortamenti, accantonamenti e riserve legali	€ 800.767,00	€ 783.764,00
Percentuale dei ricavi globali trasferito all'Azienda	3,03%	2,39%
contributi associativi di categoria	€ 53.313,00	€ 50.366,00
Percentuale dei ricavi globali distribuito ad associazioni rappresentative	0,20%	0,15%
Imposte e tasse ed altri trasferimenti alla PA	€ 383.738,00	€ 452.899,00
Percentuale dei ricavi globali distribuito alla PA	1,45%	1,38%
Utili accantonati a riserva legale	€ 34.153,00	€ 33.391,75
Utili accantonati ad altre riserve	€ 323.898,00	€ 334.443,25
Utili distribuiti	€ 325.000,00	€ 300.000,00
Percentuale dei ricavi globali distribuito agli azionisti	1,23%	0,91%
Percentuale dei ricavi globali reinvestito in edilizia residenziale pubblica	1,23%	1,02%
	100,00%	100,00%

LA DISTRIBUZIONE DEL VALORE ECONOMICO

Al fine di individuare le modalità con le quali Casa S.p.A. ha distribuito il valore nel 2019-2020 assume particolare importanza la determinazione dell'insieme dei portatori di interesse che beneficiano della ricchezza creata dalla Società.

Tra i destinatari del valore, secondo il modello del GBS, si trovano i seguenti soggetti: personale, pubblica amministrazione, capitale di credito, capitale di rischio e comunità. Il nuovo criterio di destinazione non più a valore aggiunto, ma a valore economico, secondo i GRI, scelto da Casa S.p.A. come evoluzione di modalità di rendicontazione dal Bilancio Sociale 2018, evidenziano anche quanto distribuito ai fornitori.

Il prospetto di rilevazione dei dati considera inoltre alcuni adattamenti sinteticamente descritti in corrispondenza dei commenti alla distribuzione del valore economico agli interlocutori individuati da Casa S.p.A..

Distribuzione ricavi globali

	2020	2019
Percentuale dei ricavi globali distribuito al PERSONALE	15,07%	12,75%
Percentuale dei ricavi globali distribuito ai FORNITORI	76,84%	80,56%
Percentuale dei ricavi globali distribuito al CAPITALE DI CREDITO	0,95%	0,83%
Percentuale dei ricavi globali trasferito all'AZIENDA	3,03%	2,39%
Percentuale dei ricavi globali distribuito ad ALTRI STAKEHOLDER (associazioni di categoria)	0,20%	0,15%
Percentuale dei ricavi globali distribuito alla PUBBLICA AMMINISTRAZIONE	1,45%	1,38%
Percentuale dei ricavi globali distribuito agli AZIONISTI	1,23%	0,91%
Percentuale dei ricavi globali reinvestito in edilizia residenziale pubblica	1,23%	1,02%
	100,00%	100,00%

Nella distribuzione del Valore Economico i maggiori beneficiari sono i fornitori, ai quali è destinato il 76,84% del ricavi globali nel 2020 (80,56% nel 2019). Tale valore è lievemente più contenuto se rapportato ai soli costi sostenuti per l'attività derivante direttamente dal Contratto di Servizio con i Comuni Soci (71,74% nel 2020 e 75,70% nel 2019).

E' beneficiario rilevante il personale dipendente, con la destinazione del 15,07% del

ricavo globale nel 2020 (12,75% nel 2019). Il terzo beneficiario rilevante è l'Azienda con il 3,03% nel 2020 (2,39% nel 2019), a seguire gli Azionisti (Comuni Soci) con l'2,46% nel 2020 (1,93% nel 2019), e per concludere la Pubblica Amministrazione con l'1,45% nel 2020 (1,38% nel 2019).

Gli azionisti (Comuni Soci) hanno scelto, in occasione dell'approvazione del bilancio d'esercizio 2020 di distribuire una quota dell'utile (percentuale ricavi globali distribuiti agli azionisti 0,91%) e in parte reinvestirlo in interventi/progetti per i Comuni Soci lasciandolo temporaneamente in azienda, così come accaduto nell'anno precedente, dedicando a tale scopo nel 2020 l'1,23% dei ricavi globali e nel 2019 l'1,02.

Da evidenziare è anche la percentuale di ricavi globali distribuita al capitale di credito pari ad 0,95% nel 2020 e 0, 0,83% nel 2019 e quella destinata ad altri stakeholder pari al 0,20% nel 2020 e 0,15% nel 2019.

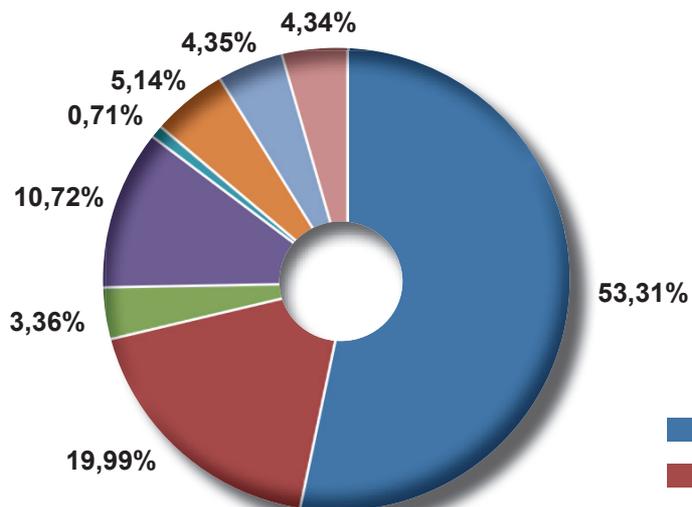
Considerando i ricavi globali depurati dai costi sostenuti per l'attività da Contratto di Servizio svolta per conto dei Comuni Soci, per i quali la Società ha una contropartita corrispondente nella voce del Valore della Produzione, le percentuali di distribuzione dei ricavi globali (non e.r.p.) agli stakeholder, prende la consistenza peculiare delle aziende di servizi, con una rilevanza della distribuzione al personale dipendente (53,31% nel 2020 e 52,49% nel 2019), seguito dai fornitori (18,06% nel 2019 e 19,99% nel 2019), dall'azienda stessa (10,72% nel 2020 e 9,83% nel 2019), dagli Azionisti (4,35% nel 2020 e 3,76% nel 2019), dal Capitale di Credito (3,36% nel 2020 e 3,43% nel 2019) e dalla Pubblica Amministrazione (5,14% nel 2019 e 5,68% nel 2019), nonché dagli altri interlocutori (0,71% nel 2020 e 0,63% nel 2019).

Distribuzione ricavi globali al netto della gestione e.r.p.

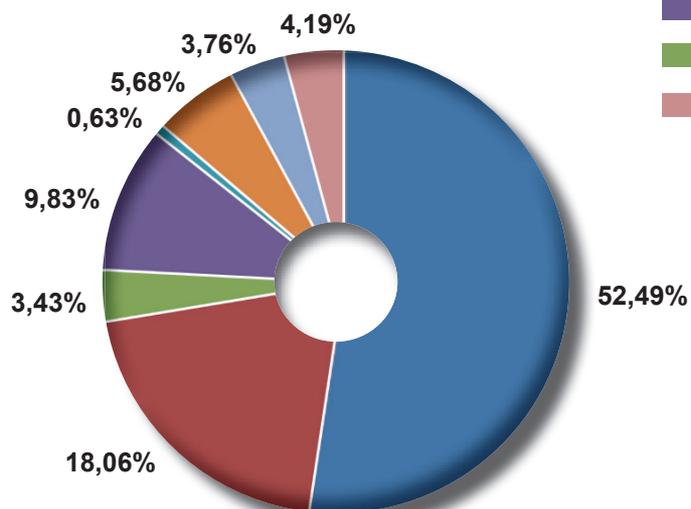
	2020	2019
Percentuale dei ricavi globali (no erp) distribuito al personale	53,31%	52,49%
Percentuale dei ricavi globali (no erp) distribuito ai fornitori	18,06%	19,99%
Percentuale dei ricavi globali (no erp) distribuito al capitale di credito	3,36%	3,43%
Percentuale dei ricavi globali (no erp) trasferito all'Azienda	10,72%	9,83%
Percentuale dei ricavi globali (no erp) distribuito ad associazioni rappresentative	0,71%	0,63%
Percentuale dei ricavi globali (no erp) distribuito alla PA	5,14%	5,68%
Percentuale dei ricavi globali (no erp) distribuito agli azionisti	4,35%	3,76%
Percentuale dei ricavi globali (no erp) reinvestito in edilizia residenziale pubblica	4,34%	4,19%
	100,00%	100,00%

DISTRIBUZIONE DEI RICAVI

GLOBALI NON ERP



2020



2019

A - REMUNERAZIONE DEL PERSONALE

Con il termine “personale” si intende il gruppo di soggetti che intrattengono con l’azienda rapporti di lavoro per i quali l’interesse economico personale è legato in termini prevalenti e duraturi con quello dell’azienda stessa. Le remunerazioni del personale dipendente vengono scisse in remunerazioni dirette e remunerazioni indirette.

Le remunerazioni dirette comprendono tutte quelle componenti, finanziarie o in natura, che concorrono a misurare il beneficio economico, immediato o differito, che il dipendente ricava dal rapporto con l’azienda.

Le remunerazioni indirette assommano i contributi sociali a carico dell’azienda. I costi che l’azienda sostiene per il personale sono percepiti come integrazione della remunerazione dall’interlocutore, in quanto si trasformano in benefici acquisiti (es. formazione, tutela per permessi, ferie, malattie, maternità, ecc.) per il tramite dell’Ente preposto alla gestione del servizio sociale.

B - REMUNERAZIONE DEI FORNITORI

La remunerazione dei fornitori che hanno lavorato per la Società in quanto operante per conto dei Comuni Soci in virtù del Contratto di Servizio per la gestione dell’edilizia residenziale pubblica e anche per le attività dell’azienda come tale per le sue caratteristiche tipiche.

C - REMUNERAZIONE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

L’aggregato in oggetto rappresenta il beneficio economico acquisito dalla Pubblica Amministrazione, in termini diretti, per effetto dell’operare dell’azienda, nei limiti dei dati risultanti dal bilancio di esercizio. La remunerazione dell’aggregato potrà avere segno positivo o negativo. Gli elementi costitutivi dell’aggregato Remunerazione della Pubblica Amministrazione sono:

- imposizione diretta;
- imposizione indiretta;
- (-) sovvenzioni in c/esercizio.

D - REMUNERAZIONE DEL CAPITALE DI CREDITO

Costituiscono interlocutori dell’aggregato in oggetto, i fornitori di capitale ad interesse esplicito: di funzionamento o di finanziamento; di breve o di lungo termine. Dall’analisi dei dati di bilancio di Casa S.p.A. risulta la prevalenza di “oneri per capitali a lungo termine” riconducibili ad interessi passivi su mutui.

E - REMUNERAZIONE DELL'AZIENDA

In questo contesto l'azienda è considerata interlocutore autonomo.

Ai fini della distribuzione del valore aggiunto si considera esclusivamente la parte trattenuta dell' "Utile di esercizio" (riserve).

Nel 2019, l'intero utile è stato destinato a riserva vincolata agli interventi di edilizia residenziale pubblica. Nel 2020 l'utile è stato in parte distribuito agli azionisti una volta operato l'accantonamento a riserva legale e l'accantonamento a riserva vincolata agli interventi sugli immobili di e.r.p o ad altri progetti. E' considerata remunerazione dell'azienda anche l'ammortamento in quanto rappresentante di quota parte di valori pluriennali di proprietà della Società.

F - REMUNERAZIONE DEGLI AZIONISTI

La remunerazione degli azionisti è data dall'ammontare dei dividendi o degli utili distribuiti alla proprietà.

In sede di Assemblea per l'approvazione del Bilancio 2020 i Comuni Soci hanno richiesto in parte la remunerazione del Capitale di Rischio e, quindi, la distribuzione dell'utile al netto della riserva legale e di quota parte da destinare a reinvestimento in edilizia residenziale pubblica e ad altri progetti con accantonamento a riserva straordinaria.

G - ASSOCIAZIONI RAPPRESENTATIVE

Casa S.p.A. inserisce le principali associazioni di categoria (Federcasa, Cispel, Confservizi) tra gli interlocutori per l'esercizio dell'attività ed il miglioramento delle performance d'impresa anche attraverso lo scambio e la condivisione delle comuni esperienze fra soggetti ed imprese appartenenti alla realtà dei pubblici servizi.

Gli accordi stipulati tra le parti prevedono dei benefici all'ente in termini di contributi versati.

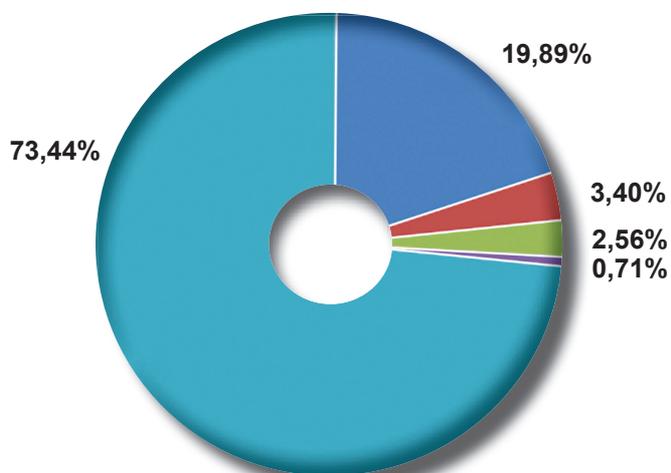
Ricavi di vendita e prestazioni lordi

Il volume d'affari è infatti influenzato da quanto Casa S.p.A. compie per conto dei Comuni - proprietari degli alloggi di e.r.p. - in termini di ricavi come Stazione Appaltante e Gestore del servizio.

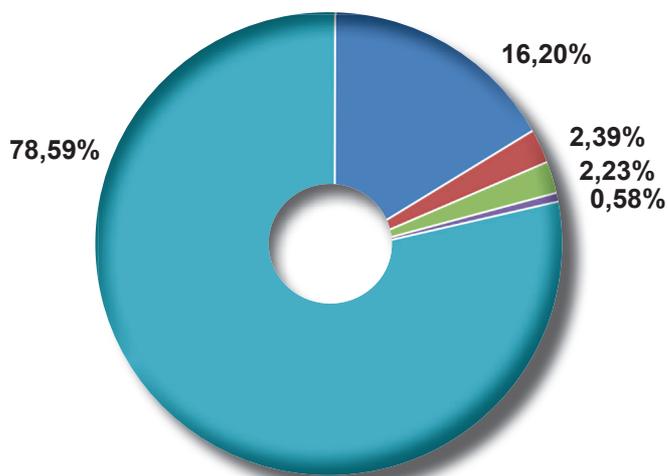
Se dai Ricavi globali della Società si prendono in esame solo i ricavi di vendita e prestazioni di Casa S.p.A. è possibile mettere in evidenza quanto questi ultimi sono influenzati dall'attività con i Comuni (Ricavi per ribaltamento costi sostenuti per conto dei Comuni e costi per inquilini).

	2020	2019
Ricavi di vendite e prestazioni	25.808.024	31.615.115
Ricavi per attività di amministrazione	5.133.280	5.122.471
Ricavi tecnici	877.176	754.216
Affitti immobili di proprietà della Società	660.373	706.336
Altri ricavi tipici	184.313	184.297
Ricavi per ribaltamento costi sostenuti per conto dei Comuni	18.952.882	24.847.795

2020



2019

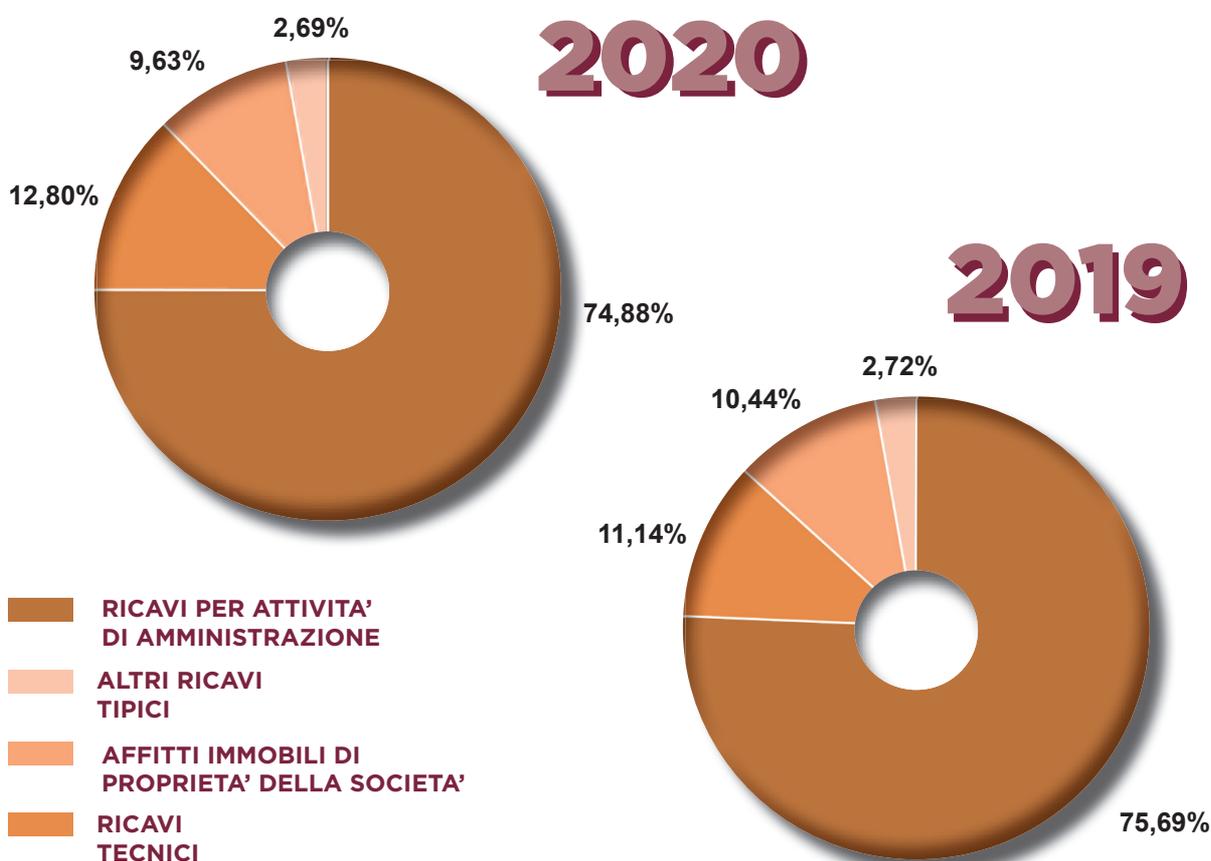


- RICAVI PER ATTIVITA' DI AMMINISTRAZIONE
- RICAVI TECNICI
- AFFITTI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'
- ALTRI RICAVI TIPICI
- RICAVI PER RIBALTAMENTO COSTI SOSTENUTI PER CONTO DEI COMUNI

Ricavi di vendita e prestazioni netti

I Ricavi di vendita e prestazioni (al netto dei ricavi per ribaltamento costi sostenuti per conto dei Comuni) sono composti da quattro voci principali, con l'incidenza maggiore (75,69%) data dai ricavi per attività di amministrazione (compenso per la gestione degli alloggi dei Comuni) e dai ricavi tecnici (11,14%).

	2020
Ricavi per attività di amministrazione	5.133.280
Ricavi tecnici	877.176
Affitti immobili di proprietà della Società	660.373
Altri ricavi tipici	184.313
TOTALE	6.855.142



ALTRI ELEMENTI DI VALUTAZIONE

Come richiamato in premessa, Casa S.p.A. ha un proprio bilancio e contabilità separate per singoli Comuni.

E' possibile quindi prendere ad esame altri indicatori che fanno evidenziare la correlazione tra le contabilità.

Gli elementi base di valutazione presi in esame sono:

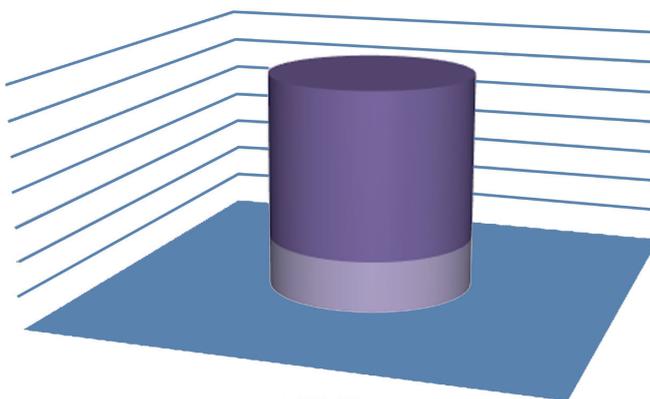
- **Incassato da canoni**
- **Compenso di gestione**
- **Costi sostenuti su immobili dei Comuni**

Nel complesso i tre elementi influenzano la contabilità dei Comuni. Casa S.p.A. incide direttamente per la quota relativa al compenso di gestione, stabilito dal Contratto di Servizio.

Tale contratto per la gestione degli immobili, infatti, prevede un corrispettivo pattuito con i Comuni soci pari a 25 Euro ad alloggio gestito/mese, adeguato annualmente dell'indice ISTAT (dal 2003), e pari quindi nell'anno 2020 a 31,69 che costituisce, rispetto al monte canoni incassato 2020 del patrimonio e.r.p. gestito (Euro 19.835.987,78), una percentuale del 30,42. La quota restante del monte canoni (69,58%) è dedicata alle altre spese correlate alle attività di gestione dell'edilizia residenziale pubblica.

Monte canoni 2020

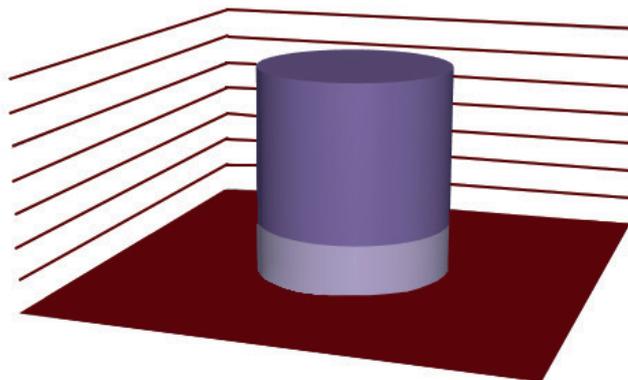
2020



COMPENSO DI GESTIONE 30,42%

In particolare tra le altre spese correlate alla gestione e.r.p., quella con maggiore incidenza è rappresentata dai costi per manutenzione ordinaria e pronto intervento (49,70% del monte canoni e.r.p. incassato).

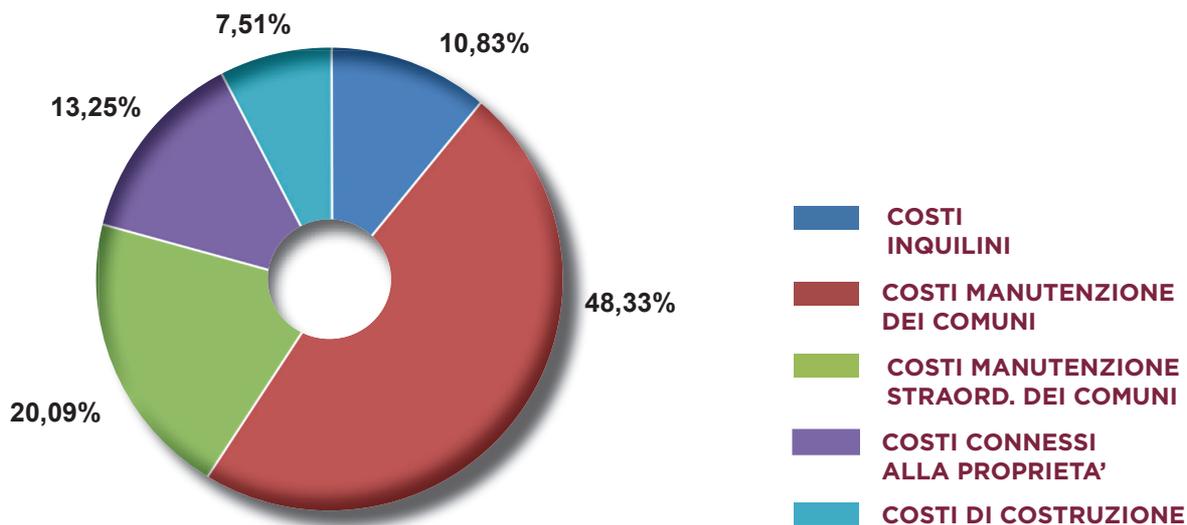
2019



COMPENSO DI GESTIONE 31,70%

La manutenzione insieme ad altre voci di spesa, sono contabilizzate tra i costi sostenuti per conto dei Comuni e costi per inquilini, sulla contabilità di Casa S.p.A. al netto dell'imposta sul valore aggiunto, tenuto conto della natura della Società. La composizione di tali costi è evidenziata nel grafico.

Costi sostenuti su immobili dei Comuni e costi per inquilini





PARTE TERZA

L'ATTUAZIONE DELLE TEMATICHE AMBIENTALI

L'efficienza energetica e il rispetto per l'ambiente costituiscono il filo rosso che caratterizza tutta l'attività tecnica di Casa S.p.A., a sua volta finalizzata alla realizzazione del primario obiettivo strategico di essere "braccio operativo" dei Comuni nella risposta al problema casa.

In questa sezione del Bilancio Sociale si rendicontano le tematiche e le iniziative di carattere "ambientale" attuate nell'anno 2020 che hanno tenuto conto dei principi di "Bioedilizia" e di "Efficienza Energetica" applicata agli immobili realizzati o recuperati.

PROGETTAZIONE/REALIZZAZIONE DI EDIFICI AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA

Progettazione ad energia zero (nZEB)

Firenze - Torre degli Agli

**Un altro esempio concreto di riqualificazione urbana, di "costruire sul costruito",
in attuazione del P.R.G. cosiddetto "a volumi zero"**

Il complesso edilizio per 88 nuovi alloggi E.R.P. ad altissima efficienza energetica, nZEB (nearly Zero Energy Building) prende il posto del complesso E.R.P. realizzato negli anni 50 composto da sei edifici condominiali di 4 o 5 piani per 64 alloggi, che è stato demolito.

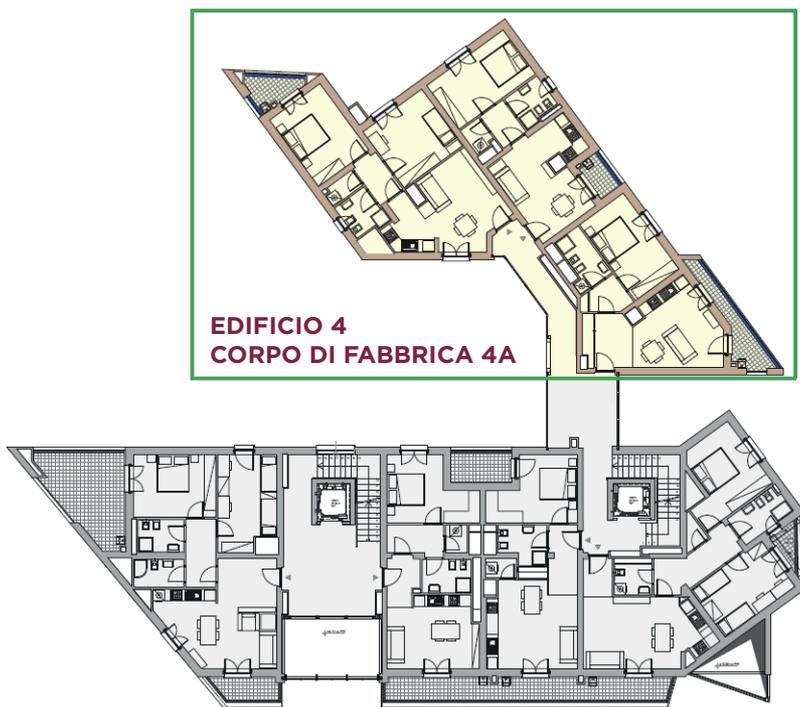
Il complesso edilizio dà attuazione al protocollo di intesa firmato nel giugno 2011 tra Regione Toscana, Comune di Firenze e Casa S.p.A, che a fronte di un finanziamento complessivo di circa 20 milioni di euro (messi a disposizione dalla Regione Toscana attingendo dai residui dei fondi ex GESCAL) ha previsto un complesso e articolato programma di riqualificazione urbana del complesso ERP degradato, con la realizzazione di 64 alloggi volano, la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione dei nuovi 88 alloggi e.r.p., ad altissima efficienza energetica e dotati al piano terra di ampi spazi per attrezzature e servizi pubblici.

I nuovi edifici sono alti 7 piani, sono realizzati in legno massiccio a strati incrociati

secondo la tecnologia XLAM e grazie alla notevole coibentazione e all'adozione di un coordinato sistema impiantistico (per riscaldamento e raffrescamento) basato sull'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili (il sole e in parte l'aria) è in linea con quello che sarà lo standard del futuro, il cosiddetto nZEB, cioè ridottissima necessità di energia (qui solo elettrica, niente gas) per riscaldamento e raffrescamento e produzione di detta energia, almeno per il 55%, da fonte rinnovabile.

Il lavoro non è stato semplice e nemmeno breve.

Abbiamo prima spostato in nuovi alloggi i 64 inquilini degli edifici originari che versavano in grave stato di dissesto statico (18 di questi abitano nell'innovativo complesso di alloggi temporanei, prefabbricati in stabilimento e montati in cantiere in breve tempo, che verranno smontati al termine dell'utilizzo, ubicati a poche centinaia di metri da via Torre degli Agli su viale Guidoni) abbiamo demolito i fabbricati, abbiamo spostato i sottoservizi che intersecavano l'area dove sorgono i nuovi fabbricati, abbiamo scavato due piani interrati per ospitare i posti auto e i servizi tecnologici dei nuovi alloggi, anche in presenza della falda acquifera, abbiamo costruito tre piani (di cui due interrati e uno fuori terra) in cemento armato e sei piani fuori terra in legno massiccio.

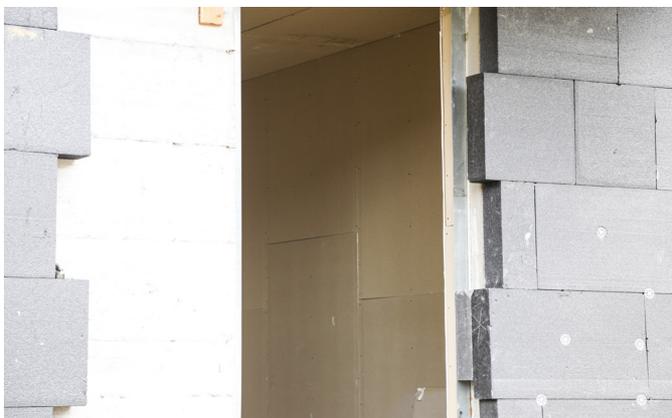




Il 14 giugno 2017 è stato completato il montaggio delle pareti e dei solai in legno XLAM dei 6 corpi di fabbrica costituenti i due edifici dell'intervento.

122 gg. di lavoro effettivo (quindi esclusi festivi e giornate di maltempo) a partire dal 20 novembre 2017.

62 giorni di lavoro per il primo edificio (corpi di fabbrica 2A-2B-1A) e 60 giorni di lavoro per i 3 corpi di fabbrica (3A e 3B e 4A) del secondo edificio.



Le condizioni meteo sono state particolarmente inclementi, con settimane di pioggia continua e anche con la neve che per Firenze è una rarità.

Il processo di montaggio delle pareti e dei solai ciò nonostante è avvenuto con apprezzabile velocità, mentre ne ha risentito la concatenazione delle lavorazioni in contemporaneità temporale: mentre si montavano le strutture in legno del secondo edificio dovevano prendere avvio le lavorazioni per le coibentazioni esterne e le contro-pareti interne del primo edificio.



La necessità di far asciugare il legno prima di confinarlo con le coibentazioni, ha rallentato tale concatenazione operativa.

Sono in corso le lavorazioni per la posa del cappotto termico, delle contro-pareti interne e degli impianti del complesso edilizio di riqualificazione urbana di via Torre degli Agli a Firenze.

Nella fase transitoria di realizzazione degli 88 alloggi, alcuni degli ex abitanti dell'area oggetto del cantiere, sono stati inseriti nei 18 alloggi temporanei montabili e smontabili realizzati nel Viale Guidoni (che fungono da alloggi volano).

Al completamento degli 88 alloggi del complesso edilizio di via Torre degli Agli, gli alloggi temporanei verranno smontati e trasportati nel luogo dove verranno rimontati per far fronte alle nuove esigenze.

L'area verrà rimessa in pristino esattamente come era prima dell'uso.



a sinistra

1. Il cantiere di Via Torre degli Agli
2. Particolare della coibentazione esterna e delle contropareti interne
3. La cucina di uno degli alloggi

a destra

- 1.2.3. Gli alloggi temporanei di Viale Guidoni a Firenze

Università' di Firenze Dipartimento di Ingegneria Industriale

A seguito della Convenzione quadro stipulata nell'aprile 2013 tra il Dipartimento di Ingegneria Industriale dell'Università degli Studi di Firenze e Casa S.p.A, avente ad oggetto **"Sviluppo e messa a punto di sistemi per l'efficiamento energetico degli alloggi e.r.p. ed integrazione con energia da fonti rinnovabili"**, Casa S.p.A. ha attivato una collaborazione con l'Università su due tematiche.

La prima tematica, **"Caratterizzazione termo fisica ed energetica degli edifici - misuratori di flusso termico"**, di cui si relazionerà nel paragrafo successivo.

La seconda tematica, **"Tecnologia Solar Heating & Cooling"** basata su collettori termodinamici che alimentano gruppi frigoriferi ad assorbimento per la produzione di acqua calda e refrigerata e di energia elettrica", ha visto Casa S.p.A. inserire nella progettazione della realizzazione degli 88 alloggi di Via Torre degli Agli a Firenze, il montaggio di dispositivi del programma di ricerca e sperimentazione.

Nel 2016 la Convenzione è proceduta con la messa a punto degli elaborati del progetto esecutivo a seguito della gara d'appalto degli 88 alloggi, prevedendo oltre alla messa in opera sulla copertura del fabbricato di dispositivi di solar cooling anche un deposito di accumulo

per parte dell'energia prodotta durante i mesi estivi da utilizzare l'inverno.

Nel 2017 è iniziata la costruzione del fabbricato di Via Torre degli Agli a Firenze per le parti di interrato e della struttura in legno di uno dei quattro corpi di fabbrica; nel contempo, il dipartimento di Ingegneria Industriale dell'Università degli Studi di Firenze ha continuato lo sviluppo del prototipo di pannello solare innovativo che verrà installato nel fabbricato in oggetto.

Nel 2019 il progetto è in corso di realizzazione ed è proseguita l'attività di ricerca da parte del Dipartimento di Ingegneria Industriale sia sui dispositivi di solar cooling (collettori solari termodinamici) che sul deposito di accumulo termico.

Per i primi sono stati approfonditi gli aspetti legati ai materiali costruttivi più idonei per la loro realizzazione mentre per il secondo è stata fatta un'ottimizzazione delle dimensioni tale da poter permettere la posa dello stesso esternamente al fabbricato in posizione interrata.

Nell'anno 2020 è stato completato il deposito di accumulo previsto ed è iniziata l'attività di montaggio dei collettori solari.

Attività di monitoraggio

Nell'anno 2020 prosegue il controllo sulle prestazioni dell'edificio situato in Viale Giannotti 75-77-79-Via Traversari 79A a Firenze (39+6 alloggi, già descritto nel bilancio sociale 2016), applicando le seguenti tipologie di monitoraggio:

- Monitoraggio energetico delle dispersioni termiche di pareti e solai esterni;
- Monitoraggio dell'umidità delle parti strutturali lignee;
- Monitoraggio della produzione degli impianti fotovoltaici.

Monitoraggio energetico delle dispersioni termiche di pareti e solai esterni

In virtù della Convenzione con Università degli Studi di Firenze, Facoltà di Ingegneria, Dipartimento di Energetica "S. Stecco" sono stati inseriti sensori sperimentali di misura del flusso termico delle pareti (già descritti nel Bilancio Sociale 2018).

L'edificio di 6 piani è stato utilizzato come banco prova reale per la verifica sul campo di sensori di flusso sviluppati dal Dipartimento Ingegneria Industriale dell'Università degli Studi di Firenze, fino ad oggi testati solamente in laboratorio.

Tale monitoraggio, quindi, se da un lato è utile all'Università di Firenze per poter testare la soluzione strumentale in oggetto, dall'altro è fondamentale per Casa S.p.A. in quanto permette di verificare le prestazioni energetiche delle pareti in condizioni reali di utilizzo.

Nel corso della stagione invernale 2019-2020 è proseguita la campagna di misure per valutare le dispersioni termiche reali complessive e per verificare la corrispondenza dei risultati ottenuti con quelli ricavabili dalle simulazioni ed evidenziare le differenze che emergeranno soprattutto a causa delle diverse condizioni al contorno di partenza.

Successivamente è stato impostato un calcolo per valutare il possibile legame tra dispersioni termiche misurate ed uno dei parametri di riferimento più usati per esprimere quantitativamente il "peso" dei regimi invernali di una certa zona: i gradi giorno.

Il calcolo dei gradi giorno è stato effettuato sottraendo alla temperatura media interna su base giornaliera la temperatura fittizia aria sole (shiftata di 13 ore), dato che dipende anche dalla temperatura interna il numero di gradi giorno è specifico per il singolo appartamento.

I risultati dimostrano una buona correlazione tra i flussi termici misurati ed i gradi giorno effettivi.

Monitoraggio dell'umidità delle parti strutturali lignee

Agli accordi di collaborazione sul monitoraggio energetico di cui al punto 1, con l'Università degli Studi di Firenze, Facoltà di Ingegneria, Dipartimento di Energetica "S. Stecco", è andato ad aggiungersene uno con le associazioni FederlegnoArredo e Conlegno (25.03.2016) per l'attivazione di un **Sistema di monitoraggio sperimentale per misurare l'umidità degli elementi portanti delle strutture orizzontali e verticali per il controllo in esercizio di sistemi strutturali complessi** (già descritto nel Bilancio Sociale 2018).

Anche nel corso dell'anno 2020 le sonde igrometriche installate all'interno dell'accordo con FederlegnoArredo e Conlegno hanno rilevato valori di umidità sempre inferiori ai valori limite di allarme e il sistema è risultato perfettamente funzionante.

Tali valori sono stati confrontati anche con misure campione fatte con strumentazione portatile in uso a Casa S.p.A. in modo da verificare i valori rilevati; le misurazioni effettuate con strumento portatile e sistema fisso sono risultate congruenti.

Monitoraggio dell'umidità delle parti lignee

L'edificio in oggetto è caratterizzato infine dalla presenza di quattro impianti fotovoltaici a servizio delle utenze condominiali; vista l'importanza dell'utilizzo dell'energia elettrica in tale tipologia di fabbricato, Casa S.p.A. ha deciso di estendere il monitoraggio anche a questi impianti.

I tre impianti fotovoltaici di Viale Giannotti 75-77-79 sono stati allacciati alla rete elettrica nazionale al termine del mese di luglio 2017, dopo l'espletamento delle pratiche richieste, mentre l'impianto di Via Traversari 79A è stato allacciato nel mese di agosto 2017.

Un tecnico di Casa S.p.A. si reca mensilmente presso l'edificio e acquisisce, tramite apposito software di interfaccia tra PC e impianto, i dati di produzione di energia elettrica dai quattro impianti e ne verifica la rispondenza rispetto alle previsioni di progetto elaborando grafici di produzione mensili.

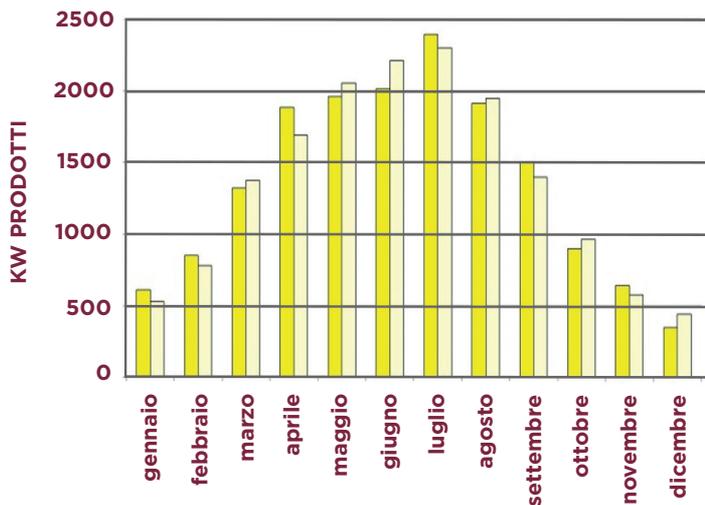
Nei grafici seguenti sono riportati gli andamenti della produzione di energia elettrica per l'anno 2020, per ciascun impianto, raffrontati con il valore calcolato in fase di progetto.

VIALE GIANNOTTI, 75
VANO SCALA A
EDIFICIO A

2020

VALORE
IN ESERCIZIO

VALORE
DI PROGETTO

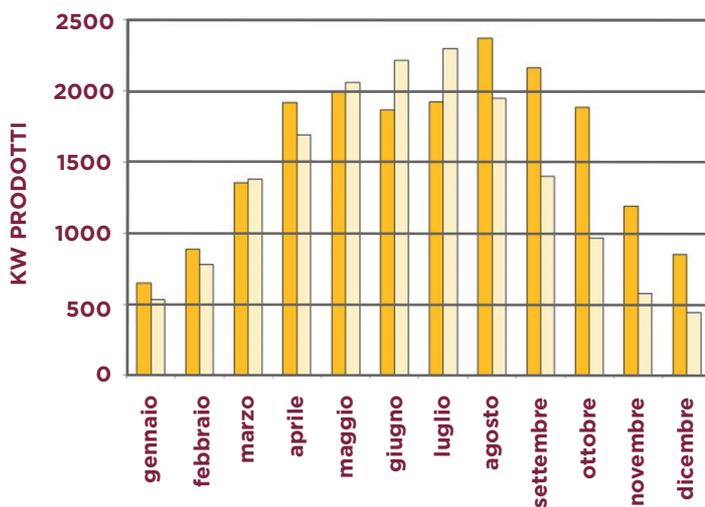


VIALE GIANNOTTI, 77
VANO SCALA B
EDIFICIO A

2020

VALORE
IN ESERCIZIO

VALORE
DI PROGETTO

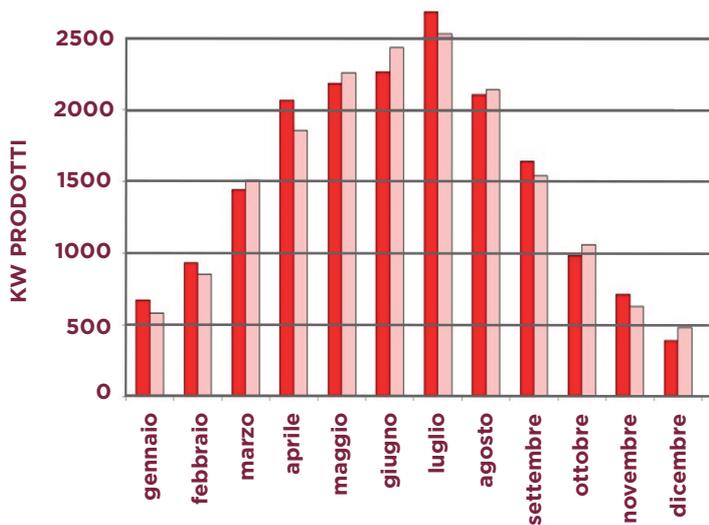


VIA GIANNOTTI, 79
VANO SCALA C
EDIFICIO A

2020

■ VALORE
IN ESERCIZIO

■ VALORE
DI PROGETTO

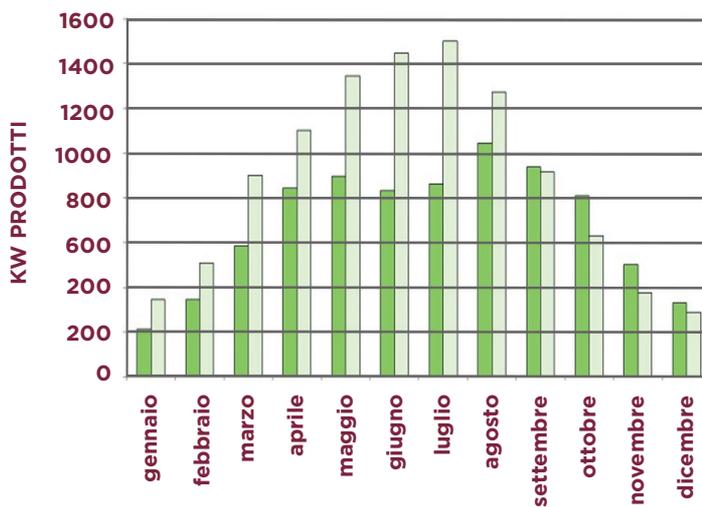


VIA TRAVERSARI, 79/A
VANO SCALA B
EDIFICIO B

2020

■ VALORE
IN ESERCIZIO

■ VALORE
DI PROGETTO



Nella tabella seguente si riporta invece un confronto tra la produzione annuale prevista a progetto e quella nel reale esercizio per l'anno 2018, 2019 e 2020.

EDIFICIO	Producibilità da Progetto (kWh)	Produzione anno 2018 (kWh)	Produzione anno 2019 (kWh)	Produzione anno 2020 (kWh)
VIALE GIANNOTTI, 75	16.218	15.420	15.774	16.333
VIALE GIANNOTTI, 77	16.218	15.720	16.166	19.025
VIALE GIANNOTTI, 79	17.808	17.213	17.553	18.055
VIA TRAVERSARI, 79A	6.680	3.526	6.879	8.204
TOTALE	56.924	51.879	56.373	61.616

Sia dai grafici sopra riportati che dalla tabella, si evince che la produzione per l'anno 2020 è risultata superiore al dato di progetto.

Si evidenzia che l'impianto di via Traversari 79A rimane allineato con la producibilità da progetto come lo scorso anno, cosa che non si era verificata nel 2018, in cui l'inverter aveva funzionato solo sei mesi come si era segnalato nel relativo bilancio sociale.

Risparmio di combustibile

Viene di seguito indicato il dato, espresso in TEP (Tonnellate Equivalenti di Petrolio), relativo al risparmio di combustibile reso possibile dagli impianti fotovoltaici, corrispondente alla quantità di petrolio che sarebbe servito per produrre una equivalente quantità di energia elettrica tramite combustibili fossili.

Il fattore di conversione TEP/MWh permette di convertire l'energia espressa in MWh in una diversa unità di misura, il TEP, grazie alla quale è possibile confrontare forme di energia derivate da diverse fonti ed espresse in diverse unità di misura.

RISPARMIO DI PETROLIO NON CONSUMATO

FATTORE DI CONVERSIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA IN ENERGIA PRIMARIA (TEP/MWH) (*)	0,187
--	-------

T.E.P. RISPARMIATE NELL'ANNO 2019 (0,187X61.616)	11.522
---	--------

(*) Fonte dati: L'Autorità Italiana per l'energia elettrica e il gas, con la Delibera EEN 3/08[2] del 20-03-2008 (GU n. 100 del 29.4.08 - SO n.107), ha fissato il valore del fattore di conversione dell'energia elettrica in energia primaria in $0,187 \times 10^{-3}$ tep/kWh; ai fini del rilascio di titoli di efficienza energetica di cui ai DM 20/07/2004

EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ERP

Conto Termico

INDICATORE

N. pratiche presentate: 453

Il “Conto Termico”, in vigore a seguito dell’emanazione del D.M. 28 Dicembre 2012 che disciplina l’incentivazione di interventi per l’incremento dell’efficienza energetica in edifici esistenti e interventi di piccole dimensioni per produzione di energia termica da fonti rinnovabili, è stato fino ad oggi utilizzato da Casa S.p.A. come strumento incentivante per portare risorse aggiuntive a quelle correnti per la realizzazione degli interventi sul patrimonio di e.r.p. gestito.

L’entrata in vigore del c.d. “Conto Termico 2.0” in data 31.05.2016, oltre a potenziare e semplificare il meccanismo di sostegno già introdotto dal D.M. 28/12/2012, ha esteso gli incentivi a ulteriori tipologie di interventi.

La Società ha quindi sempre più utilizzato (dal 2014 ad oggi) il meccanismo incentivante messo a disposizione dal Gestore dei Servizi Energetici (GSE), accedendo ad incentivi riservati alle Pubbliche Amministrazioni (incluso gli ex Istituti Autonomi Case Popolari), per le seguenti categorie di interventi:

1.A - “Isolamento termico di superfici opache delimitanti il volume climatizzato” inerenti la riqualificazione dell’involucro edilizio per mezzo dell’isolamento termico delle pareti esterne degli edifici, il cosiddetto “cappotto”;

1.C - “Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con generatori di calore a condensazione” inerenti la sostituzione dei generatori di calore esistenti negli alloggi (le cosiddette caldaie singole da appartamento) con nuovi generatori di calore a condensazione e contestuale adeguamento dell’impianto termico per mezzo dell’installazione di sistemi di regolazione e controllo;

1.E - “Trasformazione in edifici a energia quasi zero” inerenti la trasformazione di edifici esistenti, dotati di impianto di climatizzazione, in “edifici a energia quasi zero” (nZEB).

Casa S.p.A. ha ulteriormente standardizzato le proprie procedure interne per gestire in maniera efficace le richieste di incentivo.

Le tabelle che seguono restituiscono i globali dell'attività svolta per ciascuna categoria d'intervento, sia in relazione al numero di pratiche ammesse all'incentivo che a quelle incassate ripartite per anno di competenza:

ATTIVITA' SVOLTA

INTERVENTI 1-C Sostituzione generatori di calore

N. PRATICHE	COMPETENZA	N. CONTRATTI	INCENTIVO RICONOSCIUTO
3	2014	3	€ 4.414,57
35	2015	25	€ 37.179,50
267	2016	216	€ 303.345,66
409	2017	377	€ 508.447,53
404	2018	460	€ 576.400,96
423	2019	415	€ 527.247,01
453	2020	460	€ 579.138,58
	in valutazione	0	€ 0,00
1.994	TOTALI	1.1956	€ 2.536.173,82

INTERVENTI 1-A Riqualficazione involucro edilizio

N. PRATICHE	COMPETENZA	N. CONTRATTI	INCENTIVO RICONOSCIUTO
3	2015	3	€ 289.483,36
3	TOTALI	3	€ 289.483,36

INTERVENTI 1-E Trasformazione edifici in nZEB

N. PRATICHE	COMPETENZA	N. CONTRATTI	INCENTIVO RICONOSCIUTO
1	2017	1	€ 1.057.903,20
1	TOTALI	1	€ 1.057.903,20

1.545	GLOBALE ATTIVITA'	1.545	€ 3.361.047,74
--------------	--------------------------	--------------	-----------------------

INCASSI

INTERVENTI 1-C Sostituzione generatori di calore

INCENTIVO RICONOSCIUTO	N° CONTRATTI	COMPETENZA
€ -	0	2014
€ -	0	2015
€ 249.779,14	172	2016
€ 574.348,31	426	2017
€ 539.467,65	431	2018
€ 518.330,01	407	2019
€ 575.758,67	458	2020
€ 2.457.683,78	1.894	TOTALE INCASSATO
- € 78.490,04	- 62	TOTALE DA INCASSARE

INTERVENTI 1-A Riqualficazione involucro edilizio

INCENTIVO RICONOSCIUTO	N° CONTRATTI	COMPETENZA
€ 289.483,36	3	2015
€ 289.483,36	3	TOTALE INCASSATO
€ -	0	TOTALE DA INCASSARE

INTERVENTI 1-E Trasformazione edifici in nZeb

INCENTIVO RICONOSCIUTO	N° CONTRATTI	COMPETENZA
€ 1.057.903,20	1	2017
€ 1.057.903,20	1	TOTALE INCASSATO
€ -	0	TOTALE DA INCASSARE

€ 3.226.833,16	1.438	GLOBALE INCASSATO
- € 134.214,58	-107	TOTALE DA INCASSARE

Quanto indicato nella tabella conferma l'attitudine e la volontà di Casa S.p.A. nel continuare ad utilizzare lo strumento messo a disposizione dal GSE, che fornendo risorse economiche preziose da reimpiegare negli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, consente a Casa S.p.A. di raggiungere un elevato standard in materia di efficientamento energetico.

Fondo Nazionale per l'efficienza Energetica

Realizzazione di interventi edilizi per il miglioramento dell'efficienza energetica di edifici di edilizia residenziale pubblica

Il Fondo Nazionale per l'Efficienza Energetica (Decreto MISE 22.12.2017) è finalizzato a favorire il finanziamento di interventi necessari per il raggiungimento degli obiettivi nazionali di efficienza energetica realizzati dalle imprese e dalla pubblica amministrazione, compresi quelli di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici destinati ad uso residenziale con particolare riguardo all'edilizia popolare.

FederCasa, associazione nazionale di categoria alla quale Casa S.p.A. è associata, ha rilevato che la normativa richiamata nel provvedimento per definire le "pubbliche amministrazioni" impediva l'accesso al Fondo a gran parte dei soggetti associati (IACP, ATER, soggetti gestori ex IACP comunque denominati), sottoponendo ai Ministri competenti apposita segnalazione sulla sostanziale impossibilità per il "Sistema degli ex istituti autonomi per le case popolari", comunque denominati e trasformati dalle Regioni, di accedere alle agevolazioni previste dal Fondo.

Il MISE ha preso atto delle osservazioni e delle richieste di FederCasa modificando il portale¹.

E' stata presentata una domanda di partecipazione nel mese di ottobre 2019 e nel 2020 la domanda è stata ammessa.

Dal 2021 sarà sottoscritto il contratto e decorreranno i termini previsti per la realizzazione delle opere.

¹ Le richieste sono ricomprese nel decreto direttoriale, richiamato nel Decreto MISE 22.12.2017, del 5.04.2019: inserita infatti la dicitura riferita a "gli ex istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati e trasformati dalle Regioni".

Nella prima parte del 2019 Casa S.p.A. ha effettuato una ricognizione dei potenziali interventi realizzabili sul patrimonio e.r.p. gestito utilizzando i finanziamenti messi a disposizione dal MISE. Ha così individuato con i Comuni interessati gli interventi proponibili per l'ottenimento dei finanziamenti agevolati.

Out Amianto - In Fotovoltaico

Il Programma Out Amianto - In Fotovoltaico (sostituzione di coperture contenenti cemento amianto con nuove coperture coibentate e messa in opera sia di impianti fotovoltaici totalmente integrati che parzialmente integrati), realizzato in due tranche (2008/2009 e 2011) ha fatto complessivamente realizzare 23 impianti fotovoltaici per una estensione complessiva di 8.563 mq e 1.125 kWp installati.

La realizzazione dei nuovi impianti contribuisce al completamento - pressoché attuato anche attraverso opere di incapsulamento, rimozione e sostituzione - della messa in sicurezza del patrimonio di edilizia residenziale pubblica dell'area LODE fiorentino.

In attesa di finanziamento rimangono alcuni edifici inseriti nella programmazione di manutenzione straordinaria.

Dal monitoraggio della produzione di energia - pubblicato anche sul sito internet con specifico riferimento ad ogni singolo impianto - risulta che la produzione totale per l'anno 2020 degli impianti che costituiscono il programma è stata di



514.475 kWh, per una riduzione di anidride carbonica nell'atmosfera pari a 273,33 tonnellate².

Al 31.12.2020 il programma IN-OUT, ha prodotto 8.992.163 kWh per una riduzione globale di CO₂ pari a 4.774,84 Kg. (produzione triennale + riduzione CO₂ triennale con parametro di riferimento e commento al trend).

Produzione - riduzione CO₂

Annualità	2018	2019	2020
Produzione complessiva al 31.12 (kWp)	7.866.279	8.477.471	8.992.163
Riduzione CO ₂ al 31.12 (Kg)	4.176,99	4.501,54	4.774,84

Progetto EnergyMatching

Bando di ricerca HORIZON 2020 - EeB07-2017

Finanziamento europeo per la sperimentazione nel campo del rinnovamento energetico

Casa S.p.A. ha partecipato al Bando di ricerca Horizon 2020 EeB07-2017 "Integration of Energy harvesting at building and district level" con il progetto "Energy Matching", proponendo un caso studio, costituito da edifici ERP, su cui realizzare l'intervento di riqualificazione con prodotti e tecnologie sperimentali.

La proposta di partecipazione è stata costruita con un accordo di partnership con altri operatori europei di varie nazionalità; ogni partner supporterà il progetto con le proprie professionalità, i propri prodotti sperimentali o fornendo, come nel caso di Casa S.p.A., edifici come "caso studio" per la sperimentazione.

Casa S.p.A. ha individuato come caso studio un fabbricato costruito all'inizio degli

² valore di energia elettrica prodotta dall'impianto fotovoltaico per il fattore del mix elettrico italiano anno 2008 (anno di inizio realizzazione del progetto): 0,531 Kg CO₂/kWhel.



per le informazioni su "Out amianto - In fotovoltaico" si può accedere al sito con il link
<http://www.casaspa.it/notice/contatore/>

anni '80, posto nel Comune di Campi Bisenzio, in Via Marconi 12-14.

La Comunità Europea si è pronunciata a favore del progetto “EnergyMatching” ad aprile 2017, attribuendo a CASA SpA un finanziamento a favore dell'intervento di manutenzione straordinaria volto alla riqualificazione con prodotti e tecnologie sperimentali per l'importo complessivo di Euro 365.187,50 di cui Euro 255.631,25 come contributo della Comunità Europea di cui ai fondi Horizon 2020.

I partners europei, fra cui figurano centri di ricerca internazionali, università di varie nazioni e aziende all'avanguardia, dovranno individuare quali tecnologie meglio si adattano al fabbricato, in funzione del suo utilizzo, della sua esposizione e delle condizioni climatiche al contorno. Fra le soluzioni possibili, si potranno installare infissi altamente performanti con sistemi integrati di ventilazione meccanica controllata e produzione di energia elettrica fotovoltaica, pareti con sistemi integrati di riscaldamento dell'aria e pompe di calore ad alta efficienza energetica per la climatizzazione degli ambienti e la produzione di acqua calda sanitaria. Tutte tecnologie che rientrano nella sfera delle fonti rinnovabili quali il sole e l'aria, che determinano una riduzione diretta della fonte di emissione di gas serra, componente essenziale delle strategie di riduzione della CO2.

Contemporaneamente, Casa S.p.A. ha effettuato sul fabbricato alcuni interventi tradizionali di manutenzione come la sostituzione del manto di copertura contenente cemento-amianto e la riduzione del fabbisogno energetico riqualificando l'involucro edilizio con l'installazione di sistemi a cappotto.

Il progetto europeo sarà completato in quattro anni, di cui uno dedicato al monitoraggio di quanto realizzato. Nel periodo di realizzazione sono previsti n. 9 incontri tra i 16 partners di cui:

- n. 2 kick off meeting a Bolzano (inizio e fine progetto)
- n. 2 incontri per ogni Demo Case (Italia, Francia, Svezia)
- n. 1 end meeting a Bruxelles (progetto completato)

Ottobre 2017 - primo incontro a Bolzano di coordinamento (che ha dato modo ai partner di progetto di conoscersi e confrontarsi per creare i presupposti alla realizzazione del progetto).

Marzo 2018 - incontro con gli stakeholders locali per il Demo Case italiano: inquilini affittuari del fabbricato oggetto dell'intervento di riqualificazione con il contributo della Comunità Europea e Comune di Campi Bisenzio (FI), proprietario dell'immo-

bile di edilizia residenziale pubblica oggetto dell'intervento.

L'occasione è stata utile per un confronto con coloro che saranno direttamente coinvolti nelle attività di riqualificazione dell'immobile oggetto del finanziamento europeo, alla presenza anche del coordinatore del progetto: Eurac di Bolzano (Bz).

Aprile 2018 – primo incontro di progetto in Svezia – Ludvika – i partner si sono riuniti e si sono confrontati sulle soluzioni progettuali e di realizzazione degli interventi anche alla presenza del controller europeo.

Ottobre 2018 – secondo incontro di progetto in Italia – Firenze – altro momento di confronto tra i partner di progetto e visita ufficiale all'immobile oggetto dell'intervento in presenza delle autorità del Comune di Campi Bisenzio, che ha avuto modo di conoscere direttamente coloro che parteciperanno alla riqualificazione dell'immobile e.r.p..

Marzo 2019 – terzo incontro di progetto in Francia – Rouen – momento di confronto tra i partner e visita ufficiale all'immobile oggetto dell'intervento con la presenza del controller europeo.

Ottobre 2019 – quarto incontro di progetto in Svezia – Ludvika – attività di perfezionamento delle soluzioni progettuali per la realizzazione degli interventi nei tre demo-cases.

Settembre 2020 – quinto incontro virtuale³ in Italia – Firenze e assemblea generale.

Progetto Infinite

Bando di ricerca HORIZON 2020 - EEB

Finanziamento europeo per la sperimentazione nel campo del rinnovamento energetico

Casa S.p.A. ha partecipato al Bando di ricerca Horizon 2020 EEB "Research and Innovation Framework Programme Integration of Energy harvesting at building and district level" con il progetto "Infinite", proponendo un caso studio, costituito da edifici ERP, su cui realizzare l'intervento di riqualificazione con prodotti e tecnologie sperimentali.

La proposta di partecipazione è stata costruita con un accordo di partnership con altri operatori europei di varie nazionalità; ogni partner supporterà il progetto con

³ Il meeting si è tenuto interamente da remoto tenuto conto delle restrizioni per la pandemia Covid 19

le proprie professionalità, i propri prodotti sperimentali o fornendo, come nel caso di Casa S.p.A., edifici come “caso studio” per la sperimentazione. Casa S.p.A. ha individuato come caso studio un fabbricato costruito posto nel Comune di Greve in Chianti, in Via di Colognole.

La Comunità Europea si è pronunciata a favore del progetto “Infinite” ad aprile 2020, attribuendo a Casa S.p.A. un finanziamento a favore dell’intervento di manutenzione straordinaria volto alla riqualificazione con prodotti e tecnologie sperimentali per l’importo complessivo di Euro 358.762,50 di cui Euro 251.133,75 come contributo della Comunità Europea di cui ai fondi Horizon 2020.

I partners europei coinvolti sono 19, fra cui figurano centri di ricerca internazionali, università di varie nazioni e aziende all’avanguardia che dovranno individuare quali tecnologie meglio si adattano al fabbricato, in funzione del suo utilizzo, della sua esposizione e delle condizioni climatiche al contorno.

Il progetto europeo sarà completato in quattro anni, di cui uno dedicato al monitoraggio di quanto realizzato.

Novembre 2020 - primo incontro virtuale tra i partners di progetto.

Le informazioni ambientali

Impegno concreto di casa S.p.A

L’attenzione che la Società ha sempre posto alle tematiche del risparmio energetico, si traduce anche in una costante sensibilizzazione ai temi relativi del proprio personale cui è richiesto di adottare alcuni accorgimenti e regole di condotta consapevoli, quali:

- Lo spegnimento delle luci all’uscita dalla stanza al termine dell’orario di lavoro o comunque per periodi di consistente durata, provvedendo inoltre, nelle giornate soleggiate, quando l’illuminazione naturale è sufficiente, a tenere spente le luci.
- Lo spegnimento del PC, nei casi indicati sub a), compreso lo spegnimento del monitor e quant’altro sia dotato di stand by.
- L’utilizzo di apparecchi di raffrescamento dell’aria solo nel caso in cui la temperatura lo richieda effettivamente, mantenendoli ad un livello idoneo e non eccessivo di raffrescamento e comunque curando la chiusura delle finestre durante l’utilizzo di tali apparecchi.
- Il non utilizzo di alcun tipo di apparecchio a lampade alogene.
- La verifica che gli apparecchi frigoriferi esistenti siano regolati sul minimo sufficiente all’uso.

I consumi

I consumi di Casa S.p.A. qui riportati evidenziano l'impatto ambientale diretto della Società:

Consumi	2018	2019	2020
Elettricità (MW)	106	111	81
Gas (mc)	11.790	7.041	12.333
Acqua (mc)	580	467	585
Benzina (litri)	5.340	5.555	3.089
Metano per autotrazione (kg)	234	118	0

I consumi di elettricità sono più contenuti rispetto agli anni precedenti per effetto del periodo di assenza in sede del personale in fase di lock down correlato alla pandemia Covid-19; in aumento quelli di gas e acqua.

Il consumo di carburante da trazione è stato più contenuto rispetto al periodo precedente, per effetto del blocco temporaneo dell'uso delle auto per effetto delle limitazioni dovute alla pandemia.

Il 2020 conferma l'andamento degli anni precedenti sulla tendenza all'utilizzo dei sistemi informatici (mail - pec) per le comunicazioni interne ed esterne, con una riduzione dell'utilizzo della carta.

Tale aspetto è stato influenzato anche dalla pandemia che ha caratterizzato quasi tutta l'annualità anche in fase successiva alla chiusura totale della sede aziendale con attività da remoto.

Il quantitativo delle acquisizioni delle risme di carta ordinate nel 2020, è più elevato per l'anno di riferimento, in vista delle attività da svolgere con l'inizio del 2020 correlata agli adempimenti previsti da norma regionale per la gestione dell'e.r.p..

Rimane la scelta di ridurre l'utilizzo della carta, anche se il sistema degli acquisti con mercato elettronico può influenzare la soglia minima degli acquisti, con conseguente presenza di scorte in azienda.

Risme di carta A4/A3 ordinate

2018	2019	2020
1.110	1.380	1.935

Piccole quantità di carte speciali e di altri formati sono comunque acquistati dalla Società, ma con un impatto contenuto rispetto al quantitativo utilizzato per le comunicazioni (formati standard A4-A3).

Lo smaltimento dei rifiuti

I rifiuti generati da Casa S.p.A., vista la prevalente attività di ufficio, sono i materiali di consumo, (toner e carta) e le apparecchiature elettroniche fuori uso.

Sono previsti due ritiri l'anno dei toner da smaltire e un ritiro l'anno per le apparecchiature elettroniche, affidandosi a ditta specializzata.

Toner e cartucce smaltite (kg smaltiti)

2018	2019	2020
50	80	25

Lo smaltimento del toner si è ridotto per effetto del maggior utilizzo di archivi informatici e il minor utilizzo delle stampanti correlate al periodo di lockdown da Covid 19, oltre all'adozione successiva della rotazione in smartworking del personale dipendente.



PARTE QUARTA

L'ATTUAZIONE DELLE TEMATICHE SOCIALI

Questa Parte Quarta del “Bilancio Sociale” è dedicata alla rendicontazione agli interlocutori delle tematiche ed iniziative di carattere “sociale” attuate in riferimento agli obiettivi strategici della Società per l’anno 2020.

Ogni iniziativa è frutto dell’ascolto costante degli interlocutori e della valutazione di fattibilità dell’azione da parte di Casa S.p.A..

IL SUPPORTO AI COMUNI PER L’ATTUAZIONE DELLE POLITICHE PER LA CASA

Il primo obiettivo strategico di Casa S.p.A. non può essere che quello di porsi quale primario punto di riferimento dei Comuni per rispondere efficacemente al problema dell’abitare sul territorio.

Tutto questo si traduce innanzi tutto nell’espletare attività tecnica e gestionale, che non si limita al solo ambito dell’edilizia sovvenzionata.

Nella tabella, di seguito riportata, è evidenziato il numero degli immobili e.r.p. gestiti da Casa S.p.A. per conto dei Comuni dal 2018 al 2020 (dati al 31.12).

Analizzando i dati dell’ultimo biennio, si evidenziano alcuni aspetti:

→ gli immobili abitativi in gestione risultano quasi invariati complessivamente dal 2019 al 2020 (-2 alloggi). Tale saldo è dovuto alla consegna di nuovi alloggi, più che compensato dalla realizzazione di vendita di alcuni alloggi.

→ i Comuni che detengono il maggior numero di immobili abitativi gestiti da Casa S.p.A. sono:

- Firenze (62,36% nel 2019 e 62,27% nel 2020)
- Sesto Fiorentino (6,11% nel 2019 e nel 2020)
- Campi Bisenzio (4,32% nel 2019 e nel 2020)
- Scandicci (4,24% nel 2019 e nel 2020).

Elenco immobili e.r.p. gestiti da Casa S.p.A.

COMUNE	N. IMMOBILI		VARIAZIONE	N. IMMOBILI		VARIAZIONE
	DIC-18	DIC-19	2018-2019	DIC-19	DIC-20	2019-2020
Bagno a Ripoli	290	290	0	290	295	5
Barberino di Mugello	137	136	-1	136	136	0
Barberino val d'Elsa	44	0	-44	0	0	0
Barberino Tavarnelle	0	111	111	111	111	0
Borgo San Lorenzo	195	214	19	214	214	0
Calenzano	133	133	0	133	133	0
Campi Bisenzio	556	556	0	556	556	0
Dicomano	32	32	0	32	32	0
Fiesole	38	37	-1	37	37	0
Figline e Incisa Valdarno	202	202	0	202	202	0
Firenze	8.012	8.018	6	8.018	8.006	-12
Firenzuola	71	71	0	71	71	0
Greve in Chianti	132	132	0	132	137	5
Impruneta	159	159	0	159	159	0
Lastra a Signa	161	164	3	164	164	0
Londa	20	20	0	20	20	0
Marradi	80	80	0	80	80	0
Palazzuolo sul Senio	13	13	0	13	13	0
Pelago	60	60	0	60	60	0
Pontassieve	268	268	0	268	268	0
Reggello	81	81	0	81	81	0
Rignano sull'Arno	66	66	0	66	66	0
Rufina	46	47	1	47	47	0
San Casciano val di Pesa	171	171	0	171	171	0
San Godenzo	46	46	0	46	46	0
Scandicci	545	545	0	545	545	0
Scarperia e San Piero	166	166	0	166	166	0
Sesto Fiorentino	785	785	0	785	785	0
Signa	156	156	0	156	156	0
Tavarnelle val di Pesa	67	0	-67	0	0	0
Vaglia	4	4	0	4	4	0
Vicchio di Mugello	95	95	0	95	95	0
TOTALE	12.831	12.858	27	12.858	12.856	-2

Nuove Costruzioni, Manutenzioni e Recuperi

Per gli interventi tecnici, di seguito si riporta la tabella riepilogativa del numero degli alloggi oggetto di nuova costruzione, manutenzione straordinaria o recupero edilizio nell'anno 2020, che evidenzia il mantenimento di impegno rilevante dell'attività tecnica.¹ L'annata si è caratterizzata dal completamento di interventi di manutenzione straordinaria su interi fabbricati prevalentemente dedicati a recuperi di tetti e di facciate anche con realizzazione di cappotti termici. Nel corso del 2020 gli alloggi e.r.p. resisi sfitti ammontano a 329 unità immobiliari per le quali le necessità di ristrutturazione sono state solo in parte soddisfatte nel corso dell'anno. L'entità degli alloggi ripristinati, indicati in tabella, sono in parte rappresentati anche da quelli resisi sfitti nell'anno e che hanno trovato risorse finanziarie ad essi destinabili. Gli altri, non rientranti nel numero ristrutturato, sono stati oggetto di verifica e di rendicontazione ai Comuni di riferimento per l'individuazione delle risorse necessarie da investire per renderli di nuovo assegnabili.

COMUNE	NUMERO ALLOGGI		
	Da nuova costruzione	oggetto di mt. straordinaria *	da recupero edilizio
Bagno a Ripoli	0	24	0
Barberino di Mugello	0	12	0
Barberino val d'Elsa	0	12	0
Borgo San Lorenzo	20	12	0
Calenzano	0	0	0
Campi Bisenzio	0	52	0
Dicomano	0	0	0
Fiesole	0	0	0
Figline Valdarno - Incisa V.no	0	2	0
Firenze	0	56	0
Firenze	0	24	0
Greve in Chianti	0	34	0
Impruneta	0	0	0
Lastra a Signa	0	0	0
Londa	0	0	0
Marradi	0	3	0
Palazzuolo sul Senio	0	0	0
Pelago	0	4	0
Pontassieve	0	0	0
Reggello	0	12	0
Rignano sull'Arno	0	0	0
Rufina	0	13	0
San Casciano val di Pesa	0	0	0
San Godenzo	0	6	0
Scandicci	0	0	0
Scarperia - San Piero a Sieve	0	12	0
Sesto Fiorentino	0	0	0
Signa	0	0	0
Tavarnelle val di Pesa	0	12	0
Vaglia	0	0	0
Vicchio di Mugello	0	0	0
Aulla (alloggi pro-alluvionati)	0	0	0
Totali	20	290	0

¹ La tabella riepiloga gli interventi conclusi, progettazioni e cantieri in corso, programmi in via di attivazione. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a parti comuni non singoli alloggi. I dati sono riferiti al numero di alloggi il cui fabbricato è oggetto di nuova costruzione, manutenzione straordinaria o recupero edilizio.

Ristrutturazione alloggi di risulta

Ristrutturazione alloggi di risulta

PATRIMONIO ERP ANNO 2020

COMUNE	NUMERO ALLOGGI	COSTO
Bagno a Ripoli	7	€ 52.764,00
Barberino di Mugello	6	€ 90.854,00
Borgo San Lorenzo	6	€ 77.966,00
Calenzano	3	€ 19.112,00
Campi Bisenzio	11	€ 128.890,00
Dicomano	0	-
Fiesole	1	€ 9.350,00
Figline e Incisa Valdarno	5	€ 37.213,00
Firenze	145	€ 2.895.977,00
Firenzuola	3	€ 40.093,00
Greve in Chianti	2	€ 28.326,00
Impruneta	6	€ 14.552,00
Lastra a Signa	4	€ 28.252,00
Londa	0	-
Marradi	0	-
Palazzuolo sul Senio	0	-
Pelago	1	€ 7.860,00
Pontassieve	4	€ 47.566,00
Reggello	0	-
Rignano sull'Arno	2	€ 6.443,00
Rufina	0	-
San Casciano val di Pesa	4	€ 35.310,00
San Godenzo	0	-
Scandicci	9	€ 83.235,00
Scarperia e San Piero	3	€ 32.291,00
Sesto Fiorentino	25	€ 175.515,00
Signa	0	-
Tavarnelle val di Pesa - Barberino V. E.	4	€ 13.020,00
Vaglia	0	-
Vicchio di Mugello	1	€ 11.041,00
Totali	252	€ 3.835.630,00

La Società ha ampiamente attinto a finanziamenti vari per interventi di ristrutturazione alloggi.

Agli interventi per l'ordinaria manutenzione e pronto intervento (comprensiva della rimessa in pristino degli alloggi di risulta del patrimonio gestito, necessitanti di lavori di non cospicua entità), è stato destinato nel 2020 il 49,70% del monte canoni e.r.p. incassato.

Di seguito il rapporto tra incassato da canoni e manutenzione ordinaria.

Tale rapporto è particolarmente significativo rispetto alle scelte economiche effettuate dai gestori di edilizia residenziale pubblica.

Confrontando il dato di Casa S.p.A. con quello delle altre 10 aziende per la casa della Toscana, la Società² si attesta tra le migliori per rapporto incassato da canoni/manutenzione ordinaria.

2 Tenuto conto di quanto riportato sul "Rapporto sulla condizione abitativa", pubblicazione annuale della Regione Toscana, nelle edizioni disponibili al momento della redazione del Bilancio Sociale 2020 di Casa S.p.A., la Società si attesta al primo posto per gli anni 2017 e 2018 ed al secondo per l'anno 2019.

Rapporto incassato da canoni/manutenzione ordinaria

2018	2019	2020
48,55%	49,82%	49,70%

Le vendite del patrimonio e.r.p

La legge Regione Toscana n. 5 del 22 gennaio 2014³ disciplina le vendite agli assegnatari del patrimonio di e.r.p. in Toscana con le seguenti finalità:

- reperimento di risorse per il finanziamento dell'erp,
- eliminazione o riduzione dei fabbricati in proprietà mista (condomini),
- mantenimento del patrimonio e.r.p. toscano con l'inserimento di un limite annuo alle vendite, calcolato sugli alloggi ultimati nell'anno.

L'istruttoria propedeutica all'alienazione degli alloggi è affidata a CASA S.p.A..

I.r.t. 5/2014 - riepilogo vendite alloggi	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
NUMERO PRATICHE TRATTATE	264	0	372	0
NUMERO PRATICHE SCARTATE PER INSUSSISTENZA REQUISITI ASSEGNATARI	33	0	60	0
NUMERO COMUNICAZIONI PRELIMINARI INVIATE	231	0	312	0
NUMERO ALLOGGI ALIENATI	4	6 di cui 3 all'asta	15 di cui 5 all'asta	4 di cui 1 all'asta
TOTALE INCASSATO VENDITE ALLOGGI	€ 138.321,10	€ 617.495,09 di cui € 317.053,00 all'asta	€ 1.124.742,02 di cui € 519.500,00 all'asta	€ 57.499,97
SOMME INCASSATE DAL COMUNE DI FIRENZE E NON VERSATE	-	€ 112.219,00	€ 310.049,50	€ 228.163,00

L'attuazione del Piano di Alienazione LRT 5/2014 avviene attraverso le seguenti fasi:

1. Formazione dei lotti annuali: il numero di alloggi è determinato sulla base dell'accrescimento patrimoniale per nuova costruzione dell'anno precedente.

³ Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) finalizzata alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica



per le informazioni generali si può accedere al sito con il link
<http://www.casaspa.it/vendite/>

2. Comunicazione preliminare: stabilito il numero di alloggi viene fatto un primo controllo del possesso dei requisiti base dell'assegnatario per poter avere diritto all'acquisto (regolarità del contratto di locazione, morosità ecc.); gli alloggi che presentano anomalie di questo tipo vengono scartati dalle fasi successive, aggiornamento dei valori OMI nel database, calcolo del prezzo di stima e trasmissione della comunicazione preliminare di interesse agli assegnatari, tramite raccomandata A/R con allegato modulo per la manifestazione di interesse preliminare.

3. Preliminare interesse: per gli assegnatari che manifestano l'interesse di acquisto viene creata la pratica digitale e cartacea in cui vengono contenuti tutti i documenti per procedere con la determinazione del prezzo definitivo. Questa fase prevede anche la formazione del calendario sopralluoghi da effettuare presso gli alloggi, la comunicazione della data di sopralluogo all'assegnatario ed eventuali accordi.

4. Stima e comunicazione del prezzo definitivo: questa fase prevede la ricerca delle planimetrie catastali, il sopralluogo per il rilievo geometrico dell'alloggio e delle sue pertinenze e la restituzione grafica. Il calcolo della stima definitiva è basato sulle superfici lorde rilevate, sui valori OMI, sui dati catastali e la vetustà verificata attraverso gli interventi sostenuti sull'immobile. Infine viene redatta la comunicazione del prezzo definitivo trasmessa agli assegnatari tramite raccomandata A/R con allegato modulo per l'accettazione dell'offerta di vendita.

5. Redazione documentazione tecnica da allegare al contratto di compravendita: una volta pervenuta l'accettazione dell'offerta di vendita l'ufficio predispone la nota tecnica di inquadramento generale dell'immobile contenente la conformità catastale, la conformità urbanistica e l'attestazione di prestazione energetica. Tale fase prevede la consultazione dei titoli edilizi presso gli uffici comunali, l'aggiornamento degli atti catastali ed il calcolo delle prestazioni energetiche.

6. Trasmissione della documentazione tecnica al proprietario ed al rogante: completati gli atti di natura tecnica, viene fatto il controllo dei requisiti soggettivi dell'assegnatario, previsto dalla normativa erp, e redatto il piano di ammortamento in caso di acquisto con rateizzo. La nota di trasmissione contenente l'esito dei controlli con allegati la documentazione tecnica ed il piano di ammortamento viene inoltrata al rogante, al Comune proprietario e al futuro acquirente. La trasmissione della documentazione tecnica stabilisce la conclusione dell'iter svolto da Casa SpA

7. Gestione post vendita: una volta stipulato l'atto di compravendita si procede alla variazione del contratto di alienazione, annullamento del bollettino di locazione ed emissione dei bollettini mensili per la rata di ammortamento del capitale residuo. Casa SpA curerà la riscossione delle rate mensili fino alla fine del periodo di rateizzo previsto dalla norma (max 15 anni). Inoltre Casa SpA si occupa anche di rendicontare annualmente alla Regione lo stato di attuazione e dei proventi ricavati. L'ufficio, inoltre, assiste e fornisce le necessarie informazioni agli assegnatari, ai Comuni ed ai roganti tramite contatto telefonico, mail e ricevimento del pubblico ed aggiorna il database per tutte le fasi descritte.

Gestione fondo sociale

INDICATORE

Fondo sociale erogato: € 111.338,49
N. nuclei beneficiari: 142

Il Fondo Sociale, istituito con la L.R.T. 96/96 e che la recente L.R.T. 2/2019 disciplina agli artt. 31 e 34, è uno strumento di sostegno economico destinato a quei nuclei assegnatari che presentano specifiche caratteristiche riconducibili ad una situazione di particolare disagio economico prioritariamente connessa a stati di malattia o disoccupazione di componenti del nucleo familiare.

L'impiego del Fondo Sociale è primariamente rivolto a concorrere al pagamento delle quote per i servizi comuni attraverso un sostegno che beneficia, da un lato, il nucleo che manifesta una morosità in riferimento a queste voci e, nello stesso tempo, gli organismi delle Autogestioni e dei Condomini.

La normativa regionale prevede inoltre la possibilità di accesso al Fondo Sociale per i nuclei assegnatari che vivono all'interno di fabbricati in gestione diretta Casa S.p.A..

Attualmente, l'iter procedurale se-

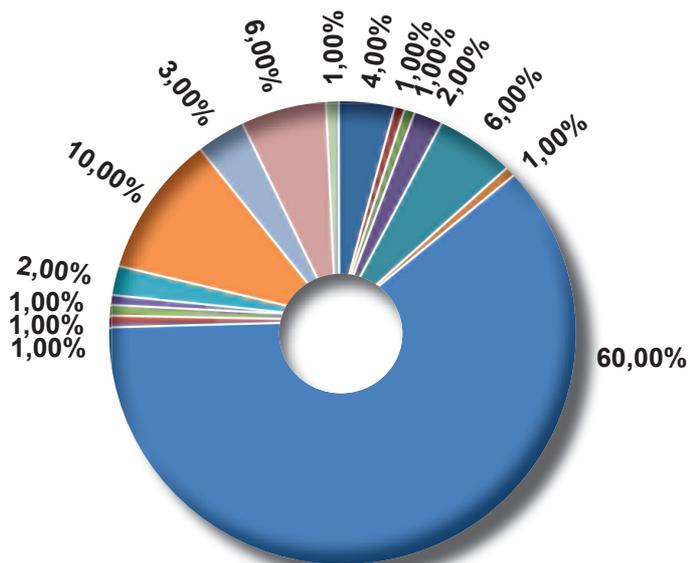
guito da Casa S.p.A. e formalizzato in apposito Regolamento approvato in sede di Conferenza L.O.D.E. prevede la raccolta e l'analisi delle domande che provengono direttamente dall'utente e/o dai Servizi Sociali, la predisposizione e l'invio di apposita istruttoria al Comune di competenza, l'interfaccia con il Servizio Sociale nei casi di formale presa in carico e infine l'erogazione trimestrale a seguito di parere positivo del Comune.

Relativamente al 2020, i nuclei assegnatari che hanno beneficiato di un sostegno economico attraverso il Fondo Sociale sono risultati 142, per un importo erogato complessivamente pari a Euro 111.338,49.

Come mostra il grafico, la distribuzione dei nuclei beneficiari così come dell'importo erogato vede la quota più elevata attestarsi in riferimento al Comune di Firenze, al quale seguono, nell'ordine, i Comuni di Scandicci, Campi Bisenzio e Sesto Fiorentino.

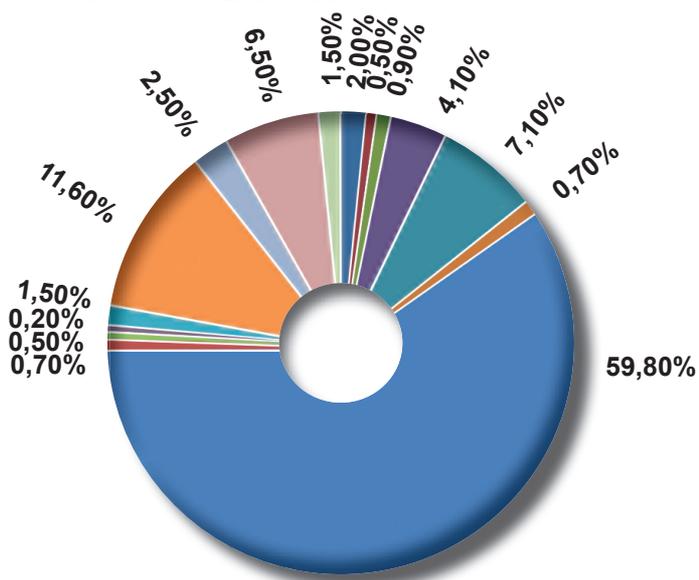
Distribuzione del Fondo Sociale secondo il Comune

NUCLEI FAMILIARI BENEFICIARI



- BAGNO A RIPOLI
- BARBERINO DI MUGELLO
- BORGO SAN LORENZO
- CALENZANO
- CAMPI BISENZIO
- DICOMANO
- FIRENZE
- IMPRUNETA
- LASTRA A SIGNA
- REGGELLO
- S. CASCIANO VAL DI PESA
- SCANDICCI
- SCARPERIA E SAN PIERO
- SESTO FIORENTINO
- SIGNA

IMPORTO EROGATO



Nella tabella di dettaglio sono indicati, per l'anno 2020:

- i Comuni nei quali è stato erogato il Fondo Sociale;
- il numero di nuclei che ne hanno beneficiato per ciascun Comune e nel complesso;
- gli importi erogati per Comune e il totale complessivo erogato nell'anno.

Fondo sociale erogato anno 2020

COMUNE	NR. NUCLEI FAMILIARI BENEFICIARI	IMPORTO EROGATO
Bagno a Ripoli	6	€ 2.185,18
Barberino di Mugello	1	€ 502,00
Borgo S. Lorenzo	1	€ 984,27
Calenzano	3	€ 4.599,93
Campi Bisenzio	8	€ 7.900,19
Dicomano	1	€ 769,72
Firenze	86	€ 66.564,99
Impruneta	1	€ 744,00
Lastra a Signa	1	€ 558,00
Reggello	1	€ 269,50
S.Casciano Val di Pesa	3	€ 1.635,09
Scandicci	15	€ 12.899,41
Scarperia e San Piero	5	€ 2.782,99
Sesto Fiorentino	9	€ 7.263,50
Signa	1	€ 1.679,72
TOTALE	142	€ 111.338,49

2019	2020
€ 110.367,01	€ 111.338,49

Va evidenziato che i disagi economici derivati dall'emergenza sanitaria da Covid-19 hanno determinato un notevole aumento delle richieste di accesso al Fondo Sociale, in particolare nel secondo semestre del 2020.

L'incremento non è rilevabile dai dati sulle erogazioni in quanto l'iter procedurale di rilascio dei nulla osta da parte dei Comuni si è concluso nel 2021 e le relative erogazioni sono state effettuate nel primo trimestre del medesimo anno.

La tabella sottostante, che riporta il numero di richieste presentate da altrettanti nuclei familiari in ciascun Comune e nel complesso, mostra un incremento delle richieste nel 2020, complessivamente pari al 35,88% rispetto all'anno 2019 e i Comuni maggiormente interessati risultano essere il Comune di Firenze, al quale seguono Scandicci, Bagno a Ripoli e Campi Bisenzio.

Numero di richieste Fondo Sociale

COMUNE	2019	2020
Bagno a Ripoli	5	8
Barberino di Mugello	0	1
Borgo S. Lorenzo	3	2
Calenzano	3	4
Campi Bisenzio	10	13
Dicomano	0	1
Figline e Incisa Valdarno	0	1
Firenze	102	184
Impruneta	4	2
Lastra a Signa	1	1
Reggello	1	0
Palazzuolo sul Senio	0	1
S.Casciano Val di Pesa	2	3
Scandicci	11	18
Scarperia e San Piero	3	5
Sesto Fiorentino	19	17
Signa	4	1
TOTALE	168	262

Nel 2019, a seguito dell'aumento della quota annuale di entrate dai canoni da destinare al Fondo Sociale al 3% introdotto dalla LRT 2/2019, Casa S.p.A. ha avviato una riflessione circa l'impiego dello strumento in riferimento a situazioni di nuclei assegnatari che necessitano un beneficio per compensare crediti inesigibili o realizzare interventi urgenti di manutenzione non precedentemente programmati.

Tale riflessione ha condotto alla predisposizione, nel corso dell'anno 2020, di un nuovo Regolamento per l'erogazione del Fondo Sociale, condiviso con

i Comuni Soci ed attualmente in fase di approvazione in sede di Conferenza L.O.D.E..

La nuova regolamentazione consentirà di dare operatività a quanto previsto all'art. 31 della L.R.T. 2/2019 con un conseguente incremento delle erogazioni sia in termini di nuclei beneficiari che di quote annualmente erogate.

Nell'ottica di ampliare la destinazione delle risorse del Fondo Sociale per le ulteriori finalità indicate dalla normativa, che vedono un maggiore impiego delle stesse per finalità più specificamente legate alla morosità, l'attività di gestione dello stesso è stata trasferita dall'Ufficio Gestione Sociale all'Ufficio Morosità e Contenzioso di Casa S.p.A. a far data dal 1 ottobre 2020.

Gestione morosità

INDICATORE Indicatore di morosità: 4,12%

L'Ufficio Morosità e Contenzioso svolge l'attività di recupero della morosità attraverso personale esperto e professionale, avvalendosi di legali esterni per la sola rappresentanza in giudizio. I risultati ottenuti dall'attività di con-

trasto agli inadempimenti contrattuali si confermano particolarmente positivi e sostanzialmente in linea con gli anni precedenti, nonostante l'annualità 2020 sia stata caratterizzata dalla pandemia generale Covid 19.

Percentuale di morosità*

2018	2019	2020
4,07%	4,01%	4,12%

* la percentuale di morosità è calcolata considerando il rapporto tra emesso/scoperto dal 2003 (avvio attività di Casa S.p.A.)

Partecipazione a Commissioni

INDICATORE numero dipendenti coinvolti: 6

Una significativa modalità di coinvolgimento che si realizza nel rapporto con l'interlocutore Comune è data dalla partecipazione a Commissioni istituite presso i Comuni Soci che deriva anche dalla particolare qualificazione tecnico-giuridica in materia di e.r.p. del personale di Casa S.p.A..

In questo quadro si colloca la partecipazione - in forza della riconosciuta esperienza in materia - di parte del personale di Casa S.p.A. alle Commissioni per le assegnazioni e la mobilità in alloggi di e.r.p., riconfermata dell'entrata in vigore della LRT 2/19, che prevede espressamente la presenza di un membro nominato dalla Società nelle nuove Commissioni uniche ERP e Mobilità. E' appena il caso di sottolineare che la partecipazione diffusa a questi organismi costituisce un corposo impegno organizzativo e culturale che il personale di CASA S.p.A. assolve con precisione e competenza; è inoltre frequente un'atti-

vità di consulenza formale ed informale in materia e.r.p. fornita ai Comuni su tematiche a carattere giuridico e contabile.

Nello specifico ciascun dipendente, tra quelli individuati per lo svolgimento di queste attività, è coinvolto, quale membro effettivo o sostituto, mediamente in tre Commissioni, che, a seconda della dimensione del Comune interessato, hanno una complessità e frequenza differenziata.

Più in generale ogni Commissione si riunisce almeno due volte l'anno. Il 2020 è stato caratterizzato da una riduzione del numero dei dipendenti autorizzati alla partecipazione a Commissioni, con un riassetto anche dei soggetti coinvolti.

Nel corso del 2020 il numero di dipendenti che è stato autorizzato a partecipare alle Commissioni, è stato di 6, pari al 7,89%⁴ del personale di Casa S.p.A..

⁴ indicatore calcolato su 76 dipendenti inclusi i dirigenti

per "incarichi autorizzati ai dipendenti" si può accedere al sito con il link
<https://www.casaspa.it/personale/>



Contributi per la prevenzione sfratti per morosità

INDICATORE

**Contributi erogati nel 2020:
€ 53.778,52**

Prosegue anche nel 2020 l'esperienza della misura istituita dalla Regione Toscana con Delibera di Giunta n. 1088/2011 del 5/12/2011, e rinnovata negli anni successivi, per il contenimento del fenomeno degli sfratti per morosità con un finanziamento da erogarsi ad inquilini morosi per cause indipendenti dalla propria volontà.

Dalla logica di detti finanziamenti, esauriti nel 2016, i Comuni hanno messo a disposizione altre risorse con le stesse finalità, ma con riferimento a residui derivanti da altre norme statali.

Detti finanziamenti sono finalizzati ad evitare la convalida o l'esecuzione dello sfratto.

Casa S.p.A. fa da "ente erogatore" e i Comuni individuano i soggetti beneficiari.

Il totale della somma erogata per conto dei Comuni del L.O.D.E. Fioren-

tino è pari a Euro 53.830,66.

L'importo ricomprende principalmente quanto previsto per l'erogazione di Contributi straordinari per i nuclei riconosciuti morosi incolpevoli ai sensi della L. 124/2013, che ha visto parte attiva Casa S.p.A. con l'erogazione, su richiesta del Comune di Firenze, per l'anno 2020 di Euro 43.830,66.

Tali risorse sommate ad una quota residua relativa alla Delibera G.R.T. n. 664 del 12.07.2016, pari ad Euro 10.000, ha fatto erogare per le finalità previste un totale pari ad Euro Euro 53.830,66.



per "contributi per la prevenzione degli sfratti per morosità"
si può accedere al sito con il link

<https://www.casapa.it/contributi-prevenzione-sfratti-per-morosita/>

Controlli sulle dichiarazioni reddituali

INDICATORE

N. posizioni controllate: 320

N. posizioni difformi ricostruite: 66

Importo canoni ricostruiti:

€ 123.747,37

Anche nell'anno 2020 Casa SpA ha effettuato il controllo sulle dichiarazioni anagrafico reddituali per i nuclei familiari di alloggi erp.

Attraverso la collaborazione con l'Azienda informatica dell'Agenzia delle Entrate, Casa S.p.A. procede ad una verifica massiva sui redditi dichiarati dai nuclei familiari nell'ambito della raccolta biennale.

Nell'anno 2020 il controllo è stato comunque effettuato, nonostante le notevoli difficoltà di gestione del contraddittorio che, a causa dell'andamento epidemiologico, è iniziato dal mese di settembre. È prassi consolidata di Casa Spa provvedere a comunicare agli assegnatari interessati dal controllo la natura e l'entità delle difformità riscontrate e il relativo conguaglio canoni, con invito a presentarsi per fornire chiarimenti e/o

contestazioni in merito ai risultati stessi. Si può confermare che la gran parte delle difformità è frutto di errori materiali e/o interpretativi piuttosto che di omissioni intenzionali; effettivamente la quasi totalità degli assegnatari convocati ha provveduto a chiarire le circostanze dell'errore, rettificando le proprie dichiarazioni e sottoscrivendo un piano di rateizzo mensile del conguaglio.

Già come più volte evidenziato in precedenti edizioni di questo Bilancio Sociale, le posizioni difformi costituiscono una parte non considerevole delle dichiarazioni complessivamente ricevute, valutando anche che le difformità rilevate "in difetto" dalla verifica massiva comprendono anche scostamenti minimi e/o ininfluenti sul calcolo del canone. La tabella riepiloga i dati di partenza del controllo massimo:

TOTALE POSIZIONI CONFRONTATE INFORMATICAMENTE		28.715
TOTALE DIFFORMI di cui:	10.549	36,74%
Totale difformi in eccesso (dichiarazione a Casa SpA maggiore delle risultanze fiscali)	6.763	64,11%
Totale difformi in difetto (dichiarazione a Casa SpA minore delle risultanze fiscali)	3.786	35,89%
TOTALE DICHIARAZIONI PIENAMENTE CONFORMI	18.166	63,26%

Un'ulteriore interessante tipologia di controllo, a disposizione di Casa Spa, viene gestita attraverso il collegamento con la banca dati INPS per la verifica delle attestazioni ISEE degli assegnatari. Attraverso questa modalità di accertamento sono emerse n. 140 difformità

relative a possidenze immobiliari di cui n. 11 oggetto di ricostruzione e conguaglio.

Nell'anno 2020 le posizioni totali a campione verificate sono state 425 con n. 66 ricostruzioni e relativi conguagli per un totale di euro 123.747,37.

Le problematiche sociali

Nel corso del 2020 l'Ufficio Gestione Sociale, nell'ambito del territorio del Lode Fiorentino, ha condotto le proprie attività in linea con gli obiettivi previsti in tema di presa in carico delle situazioni di fragilità sociale e di disagio socio/sanitario, di rispetto delle disposizioni previste dal Regolamento di Utenza, di gestione e prevenzione della conflittualità tra nuclei assegnatari, di promozione e valorizzazione della pacifica convivenza unitamente al tema dell'accompagnamento all'abitare.

Sul piano istituzionale, l'Ufficio ha raggiunto l'importante obiettivo del rinnovo di tutti i Protocolli di Intesa sottoscritti dai Comuni appartenenti al Lode Fiorentino e le Società della Salute presenti sul territorio, confermando l'efficacia e l'estremo valore innovativo della rete quale strumento di formalizzazione dei termini di collaborazione tra il Soggetto Gestore e tutti quei soggetti istituzionali che, per competenza e responsabilità, operano intorno alla dimensione sociale del patrimonio erp.

Relativamente alla gestione e all'operatività delle reti strutturate a livello di ogni singolo comune (Ufficio Casa, Servizio Sociale del Comune e della Usl, Salute Mentale, Servizi per le Dipendenze) sono proseguite, compatibilmente con l'introduzione delle misure restrittive adottate dal Governo per la pandemia da Covid-19, le attività dei tavoli periodici quali strumenti istituzionali di gestione sinergica delle tematiche sociali del nostro patrimonio.

A questo riguardo il personale dell'Ufficio Gestione Sociale ha organizzato e realizzato nel corso dell'anno, circa 16 incontri con i soggetti membri delle reti, condividendo informazioni e concertando percorsi risolutivi relativamente alle situazioni di criticità e/o di disagio socio/sanitario individuati nell'ambito dell'attività di mappatura dei fabbricati del territorio comunale di riferimento.

Tale attività ha subito una sospensione nei mesi di lockdown e successivamente è ripresa anche attraverso l'utilizzo di piattaforme per videocon-

ferenze permettendo così, da un lato, di mantenere la continuità con i percorsi intrapresi e dall'altro di proseguire le attività già condivise e concertate.

L'analisi delle situazioni complessivamente prese in carico, in riferimento all'intero territorio del Lode Fiorentino, ha evidenziato alcune tendenze che rappresentano un significativo cambiamento rispetto a quanto ha caratterizzato gli anni precedenti; ciò soprattutto in riferimento alle situazioni di accertata violazione del Regolamento Regionale di Utanza.

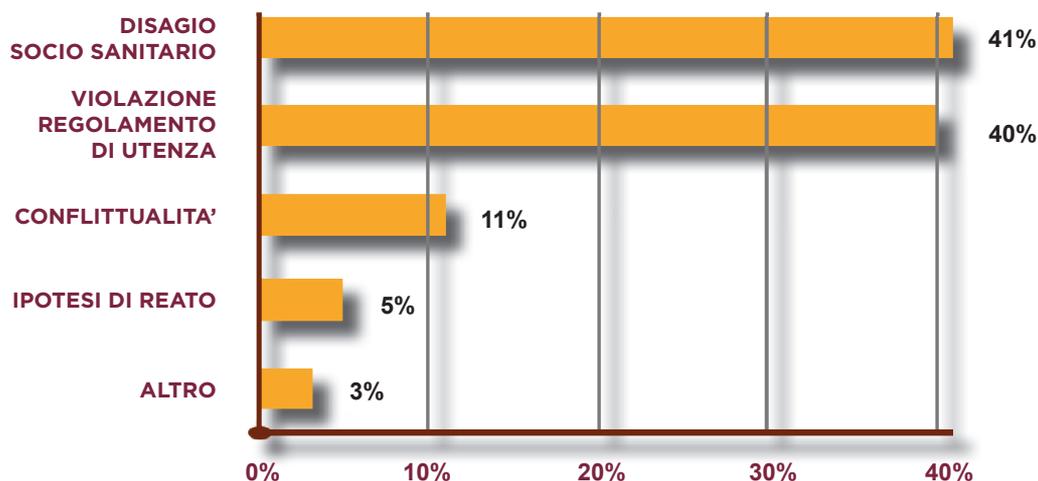
Come mostra il grafico sottostante, la quota di problematiche prese in carico dall'Ufficio e gestita operativamente attraverso le procedure previste in tema di violazione dei Regolamenti e delle norme di legge è stata interessa-

ta da un significativo incremento attestandosi intorno al 40% dell'ammontare complessivo delle problematiche analizzate.

Tra i comportamenti inadempienti che si sono contraddistinti per una maggiore diffusione, possiamo evidenziare le situazioni di impropria fruizione degli spazi comuni spesso associata anche ad una presenza all'interno di questi di masserizie varie e la conduzione non improntata ai principi di cura e diligenza delle pertinenze dell'alloggio.

Come possiamo ragionevolmente attenderci, tali violazioni hanno mostrato inevitabili importanti ricadute negative sulla qualità di vita all'interno del fabbricato incluso il sistema di relazioni sociali.

Distribuzione delle problematiche secondo la tipologia



Di pari rilevanza e diffusione sono state le situazioni che si sono definite per elementi di significativo disagio socio/sanitario. All'interno di questa quota sono rientrate sia situazioni per le quali era già presente una "presa in carico" da parte della Asl e/o del Servizio Sociale del Comune, sia situazioni per le quali questa è risultata assente e che pertanto ha reso necessario l'impiego di strumenti e lo svolgimento di attività talvolta complesse per la compresenza di criticità spesso molto eterogenee fra loro.

Anche per l'anno 2020, possiamo confermare l'importante frequente rapporto di correlazione riscontrato, tra l'accertata presenza di disagio socio/sanitario e lo sviluppo di situazioni di non pacifica convivenza tra i nuclei assegnatari, così come di comportamenti inadempienti nei confronti del Regolamento di Utenza/norme di legge.

Una nota particolare è quella relativa al tema della conflittualità all'interno dei fabbricati che ha subito un lieve incremento rispetto all'anno precedente. Tale cambiamento possiamo ragionevolmente associarlo ad una delle tante ricadute, in termini sociali, del lockdown e delle successive misure restrittive introdotte dal Governo per la pandemia da Covid-19, nella misura in cui una convivenza non abituale ha richiesto una tolleranza che molti nuclei non hanno mostrato.

Un'ultima nota è rivolta alla gestione che spesso è risultata complessa, sia

per la relazione con i soggetti coinvolti sia per l'interfaccia e il coinvolgimento dei membri della rete, di quelle situazioni che si sono definite anche per la presenza di comportamenti illeciti riconducibili a presunti reati.

Tra gli strumenti operativi che l'Ufficio ha impiegato trasversalmente nello svolgimento dell'operatività, il sopralluogo si è confermato nella sua inequivocabile efficacia, da un alto, per la definizione reale dei confini della situazione presa in esame, e dall'altro per la verifica della veridicità delle informazioni ricevute da altri assegnatari.

Come avvenuto in riferimento all'attività di organizzazione dei tavoli di rete, anche quelle del sopralluogo e della realizzazione di assemblee e/o incontri presso il fabbricato, ha complessivamente risentito delle misure restrittive per la pandemia da Covid-19.

Relativamente ai sopralluoghi nel corso del 2020, il personale dell'Ufficio Gestione Sociale ne ha effettuati 96 presso gli alloggi e i fabbricati dei Comuni del Lode. Spesso auspicati dagli assegnatari stessi che hanno lamentato una scarsa presenza e controllo da parte del soggetto gestore, questi hanno permesso la costruzione e il consolidamento di quel rapporto fiduciario che incide positivamente anche sulle dinamiche connesse alla morosità e all'inadempienza contrattuale in generale.

In tema di accompagnamento e di educazione all'abitare, nei mesi precedenti

ti il periodo di lockdown, l'Ufficio ha strutturato circa 23 incontri e assemblee con i nuclei assegnatari presso il fabbricato oggetto della mappatura o presso la sede di Casa Spa.

La realizzazione di queste iniziative, che si sono confermate come validi strumenti di promozione del rispetto del Regolamento di Utenza quale presupposto per una pacifica convivenza

all'interno del fabbricato, hanno mostrato importanti ricadute in termini di contenimento di quei processi di degrado progressivo delle strutture abitative legati ad una impropria fruizione del bene comune nonché un valore aggiunto all'interno di quei processi di coesione sociale la cui promozione e valorizzazione rappresentano sempre più un obiettivo comune.

Educazione alla Cittadinanza e all'Abitare

A partire da dicembre 2019, Casa S.p.A. ha aderito e partecipato attivamente al progetto coordinato da Federcasa e dalla Direzione Città Resilienti del Comune di Milano denominato "Educazione alla cittadinanza e all'abitare - verso uno stile di vita resiliente", la cui finalità è stata quella di sviluppare un metodo di lavoro ed uno strumento utili a contribuire ad una migliore gestione del residenziale pubblico nonché ad una migliore qualità della vita di chi ci abita, favorendo processi di dialogo ed inclusione.

Il progetto, a cui hanno partecipato, oltre che Casa S.p.A. ed il Comune di Firenze, gli enti gestori di ERP di Milano (MM Spa) e di Trento (ITEA Spa) ed i rispettivi Comuni, è durato oltre un anno ed è da considerarsi parte di una strategia resiliente per affrontare i cambiamenti e le sfide sociali ed economiche delle città.

Nel quadro complessivo di una società che sta cambiando, Casa S.p.A. negli ultimi anni ha voluto mettere al centro dell'attenzione le persone ed i nuclei familiari, introducendo un importante attività di gestione sociale (sinora svolta tra le pieghe delle attività tipicamente amministrative e tecniche), consapevoli che è da questa che passano la convivenza civile, la coesione sociale e la lotta alla marginalità, oltre che la buona tenuta del patrimonio ERP, la lotta alla morosità e all'abusivismo.

Ed è in coerenza con questa precisa scelta programmatica e gestionale che l'Azienda ha voluto partecipare al progetto, che ha sperimentato l'introduzione delle possibili applicazioni del paradigma della resilienza nello stile di vita degli inquilini degli edifici di Edilizia Residenziale Pubblica.

Il progetto nasce quindi dalla volontà

di sviluppare metodologie di lavoro e strumenti che accompagnino sia gli Enti gestori che gli utenti di edilizia residenziale pubblica in un percorso di sensibilizzazione rispetto ai diritti e doveri dell'abitare, relativamente all'alloggio, agli spazi comuni ed ai servizi.

L'ambizione è stata quella di tentare di introdurre nella quotidianità degli inquilini una modalità dell'abitare più attenta, consapevole e sostenibile, mettendoli nella condizione di reagire ai cambiamenti e alle difficoltà in modo costruttivo e di fargli comprendere i benefici che da ciò derivano, sia per il singolo che per la collettività.

Il progetto, di natura sperimentale, ha dunque previsto il coinvolgimento degli inquilini assegnatari di alloggi ERP. Ciascuna delle tre aziende casa partecipanti al progetto ha identificato due fabbricati in gestione, distinti per tipologia strutturale dell'immobile e per composizione dell'inquilinato, provando a rappresentare varie caratteristiche (proprietà degli alloggi, numero di alloggi, caratteristiche strutturali ed energetiche dell'immobile, composizione dell'inquilinato in relazione alla cittadinanza, all'età, ai nuclei familiari che lo abitano). Casa S.p.A. ha individuato gli immobili di Via Signorelli 11-19 (Q4) e di Viale Giannotti 75-79 - Via Traversari 79A (Q3).

Dopo una prima fase di analisi dei

fabbricati scelti e del suo inquilinato e di indagine del contesto territoriale, il progetto ha definito gli ambiti tematici di studio e di intervento e, attraverso una ricerca qualitativa e una fase di interviste, dette tematiche sono state discusse e validate con gli inquilini stessi:

- * cura e manutenzione del "bene comune"
- * diversità come risorsa e opportunità
- * senso di appartenenza e comunità
- * relazione con la città e il quartiere

Obiettivo delle interviste è stato quello di conoscere e provare a capire, attraverso le parole degli inquilini, come vivono all'interno del contesto, quali criticità incontrano nella quotidianità, quali sono i loro bisogni e quali sono le possibili opportunità di progettazione.

Conseguentemente è stato elaborato un sistema di linee guida e buone pratiche per uno stile di vita resiliente rispetto all'alloggio, agli spazi comuni, ai servizi e al quartiere. Queste raccomandazioni e gli strumenti pensati e proposti per realizzarle sono stati raccolti in un manuale denominato **"Manuale per l'abitare consapevole di case, edifici e città"**, a disposizione di tutti gli utenti ERP in formato digitale, sul sito di Casa SpA. In occasione del momento pubblico di restituzione di tutto il percorso, Luca Talluri, nella sua duplice veste

di Presidente della federazione nazionale e dell'Azienda casa fiorentina, ha sottolineato l'importanza dello sforzo che è stato fatto per portare a conclusione il progetto, nonostante le condizioni avverse e restrittive determinate dall'emergenza sanitaria da Covid-19, ed ha evidenziato quanto il

complesso lavoro svolto si inserisca perfettamente nel disegno di rigenerazione del servizio pubblico di gestione dell'erp, in cui gli Enti non sono più non soltanto dei gestori immobiliari ma anche, e sempre più, sono gestori di abitanti e persone.



per visionare il manuale si può accedere al sito con il link

<https://www.casaspa.it/documenti/MANUALE%20Abitare%20consapevole.pdf>



IL SERVIZIO PRESTATO AGLI ASSEGNATARI

Il servizio prestato da Casa S.p.A. agli assegnatari, che costituiscono, con i Comuni, il principale interlocutore della Società non può che essere estremamente professionalizzato e teso ad un continuo miglioramento. Per verificare il livello del servizio,

in occasione della raccolta redditi dell'anno 2020 che si svolgerà nel corso del 2021, come per le precedenti, sarà lanciata l'indagine relativa al livello di soddisfazione degli utenti nei confronti dei servizi offerti dalla Società.

Canoni e Redditi - Raffronto mese gennaio 2019/2021

	gennaio 2019	gennaio 2020	gennaio 2021
Canone medio ⁵ mensile e.r.p.	€ 128,99	€ 142,74	€ 137,97

Il raffronto tra i dati relativi al canone medio (calcolato inclusi i canoni sanzionatori) rilevati il mese di gennaio, rispecchiano tendenzialmente il fisiologico andamento ciclico (su base biennale) del canone e.r.p. toscano che ha il suo picco massimo nel mese di gennaio degli anni pari (quando il complesso dei canoni viene ricalcolato sulla base dell'ac-

certamento d'ufficio dei redditi, che viene effettuato con cadenza biennale) e successivamente, per effetto delle richieste di rideterminazione presentate dagli assegnatari a seguito di riduzioni reddituali, cala progressivamente sino ad arrivare al minimo (punto di flesso del ciclo) nel mese di dicembre dell'anno dispari.

⁵ Canone medio escluso canone sanzionatorio.

Caratteristiche degli utenti⁶

Raffronto mese di dicembre 2019/2021 (rilevazione fatta a gennaio)

Redditi (escluso ospiti)	2019	2020	2021
REDDITO MEDIO PER INQUILINO OCCUPATO	€ 12.295,78	€ 12.483,12	€ 12.311,04
REDDITO MEDIO PER INQUILINO	€ 7.663,89	€ 8.078,28	€ 7.827,31
N. INQUILINI CON REDDITO	18.179	18.622	18.241
N. INQUILINI SENZA REDDITO	10.987	10.154	10.449

Raffronto mese di dicembre 2019/2021 (rilevazione fatta a gennaio)

Ripartizione nuclei per fasce di canone	Numero nuclei			Percentuale del monte canoni prodotta		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
N. NUCLEI CANONE 7% CONVENZIONALE	3.287	3.149	3.225	9,52%	8,60%	9,28%
N. NUCLEI 12% CONVENZIONALE	5.606	5.613	5.723	38,59%	37,61%	40,37%
N. NUCLEI 14% CONVENZIONALE	2.352	2.372	2.292	33,69%	33,62%	34,25%
N. NUCLEI 16% CONVENZIONALE	500	521	425	14,02%	14,42%	12,30%
N. NUCLEI CANONE SANZIONATORIO (DOPPIO DEL CANONE OGGETTIVO)	58	163	41	1,64%	2,40%	1,27%
INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE	187	187	152	2,55%	3,34%	2,54%

⁶ I dati riportati in questa sezione si riferiscono tutti al mese di dicembre dell'anno di riferimento, ma sono tutti rilevati nel gennaio dell'anno successivo a quello indicato. Tale criterio omogeneizzante adottato da questa edizione può comportare lievi scostamenti dagli stessi dati riportati nelle edizioni precedenti.

Raffronto mese di dicembre 2019/2021 (rilevazione fatta a gennaio)

Composizione popolazione e.r.p (dato comprensivo degli ospiti)	2019	2020	2021
TOTALE PERSONE RESIDENTI FEMMINE	16.043	15.717	15.673
TOTALE PERSONE RESIDENTI MASCHI	13.265	12.972	13.092
TOTALE RESIDENTI	29.308	28.689	28.765
DI CUI CITTADINI ITALIANI	23.818 (81,27%)	23.184 (80,81%)	22.942 (79,76%)
DI CUI CITTADINI U.E.	814 (2,78%)	830 (2,89%)	864 (3,00%)
DI CUI CITTADINI EXTRA U.E.	4.676 (15,95%)	4.675 (16,30%)	4.959 (17,24%)
ETÀ MEDIA (ANNI)	49	49	49
NUMERO COMPONENTI MEDIO PER NUCLEO FAMILIARE	2,50	2,47	2,47

Raffronto mese di dicembre 2019/2021 (rilevazione fatta a gennaio)

Ripartizione per fasce d'età (dato comprensivo degli ospiti)	2019	2020	2021
MENO DI 18 ANNI	4.139	4.124	4.067
TRA 18 E 35 ANNI	4.960	4.763	4.957
TRA 36 E 50 ANNI	4.960	4.659	4.562
TRA 51 E 65 ANNI	6.545	6.669	6.713
OLTRE 65 ANNI	8.445	8.580	8.466

Raffronto mese di dicembre 2019/2021 (rilevazione fatta a gennaio)

Composizione numerica dei nuclei familiari	2019	2020	2021
1 PERSONA	2.985	3.147	3.004
2 PERSONE	3.813	3.759	3.784
3 PERSONE	2.282	2.175	2.199
4 PERSONE	1.373	1.321	1.358
5 PERSONE ED OLTRE	1.291	1.248	1.320



per “I tempi di risposta della Carta dei Servizi” si può accedere al sito con il link
<http://www.casaspa.it/tempi-di-risposta-carta-servizi/>



Controllo qualità del servizio e tempistiche previste dalla Carta dei Servizi

La diffusione della Carta dei Servizi, oltre alla consegna a ciascun assegnatario in occasione della consegna delle chiavi dell'alloggio, è stata assicurata mediante l'inserimento nel Sito Internet e l'invio di copia alle OO.SS. dell'utenza.

ATTIVITA'	TEMPISTICA	RISULTATO 2018	RISULTATO 2019	RISULTATO 2020
Consegna chiavi	Entro 2 giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune	96,61%	99,02%	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%	100,00%	100,00%
Effettuazione riduzione canone	Secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	99,40%	100,00%	100,00%
Emissione bolletta mensile	Entro la prima decade di ogni mese	100,00%	100,00%	100,00%
Effettuazione voltura del contratto	Dal secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	97,50%	96,12%	100,00%
Incremento del nucleo	Entro primo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	99,38%	98,26%	99,42%
Autorizzazione all'ospitalità	Entro primo mese utile successivo alla presentazione completa della richiesta	98,18%	100,00%	97,06%
Risposta alla richiesta autorizzazione esecuzione lavori	Entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta completa	75,73%	89,00%	96,40%
Verifica necessità o urgenza interventi di manutenzione	Entro 2 giorni dalla ricezione della segnalazione	100,00%	99,06%	100,00%
Addebito servizi a rimborso	Prima bolletta utile successiva alla registrazione della fattura	100,00%	100,00%	100,00%
Codici accesso area intranet comunicati	Prima bolletta utile successiva alla richiesta	100,00%	100,00%	100,00%

Dall'analisi dei risultati si può rilevare che i valori, tutti di livello elevato, registrano alcuni scostamenti (in positivo e in negativo) rispetto al precedente esercizio che non incidono significativamente sul complesso della performance.

La Carta dei Servizi è stata aggiornata nel 2017.

La nuova edizione, rielaborata in conformità con le nuove normative di settore LRT 41/2015 - che modifica sensibilmente la disciplina e.r.p - e LRT 5/2014 - in materia di vendita di alloggi, contiene frequenti rinvii al sito internet, per approfondimenti e dati suscettibili di frequente modifica, pur assicurando una sostanziale completezza delle informazioni contenute nel documento cartaceo.

E' in corso la revisione in chiave con la nuova normativa introdotta dalla LRT 2/2019 e con il prossimo rinnovo del Contratto di Servizio che sarà sottoscritto presumibilmente entro l'anno 2021

Con la fine dell'anno 2020 la Conferenza LODE ha approvato il nuovo Regolamento di Utenza, aggiornato alla nuova normativa e.r.p..

L'interlocuzione con le Autogestioni

La Società considera particolarmente rilevante il proprio ruolo nella promozione, nella partecipazione e nel supporto alle Autogestioni, particolare forma di amministrazione di un fabbricato affidata agli assegnatari stessi. Casa S.p.A. partecipa - ed ospita nella propria sede - alla "Commissione per le Autogestioni", che ha il compito di seguire la costituzione delle Autogestioni, verificarne il funzionamento ed eventuali reclami e che si riunisce mediamente 1 volta al mese. Nel corso delle riunioni si esaminano i problemi emersi nelle Autogestioni e si danno pareri obbligatori in materia di entità delle quote di finanziamento, sugli eventuali commissariamenti, per l'eventuale subentro nel pagamento delle quote degli inquilini.

A causa dell'emergenza sanitaria la Commissione per le Autogestioni nel corso del 2020 non si è riunita nei mesi tra marzo e maggio, successivamente le sedute sono state svolte da remoto.

Casa S.p.A. in qualità di soggetto gestore favorisce e promuove l'autogestione come forma di gestione dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione ordinaria dei fabbricati di edilizia residenziale pubblica.

per visionare il Regolamento di Utenza si può accedere al sito con il link

<https://www.casaspa.it/wp-content/uploads/1002/Regolamento%20di%20utenza.pdf>



Come richiamato anche dalla nuova legge regionale (L.R.T. n. 2/2019): l'autogestione e i suoi organi di rappresentanza si configurano anche come organismi di riferimento di base, ai fini dell'attuazione delle politiche di coesione sociale, contrasto al degrado e rispetto del bene pubblico.

In tal senso nel corso del 2020 le Autogestioni sono state coinvolte e sensibilizzata rispetto all'emergenza sanitaria mediante l'invio di volantini con le misure di prevenzione. Le Autogestioni del Comune di Firenze sono state inoltre coinvolte nella divulgazione e condivisione sui fabbricati del progetto "Vicino ad un anziano" promosso dal Comune stesso al fine di sensibilizzare la cittadinanza nei confronti degli anziani in difficoltà.

Nel 2020 si sono contati, su un totale di 1.080 immobili gestiti per conto dei Comuni, 301 immobili in Autogestione, con un'incidenza percentuale del 27,87%⁷.

La percentuale di incidenza, in considerazione degli immobili gestiti, è rimasta sostanzialmente invariata rispetto ai precedenti esercizi.

Obiettivo per il futuro esercizio è di operare per mantenere tale risultato, tenuto conto della costanza del numero dei fabbricati gestiti.

Incidenza Autogestioni

Numero immobili in autogestione	Totale immobili	incidenza percentuale
301	1.080	27,87%

	2019	2020	2021
incidenza percentuale	28,69%	28,47%	27,87%
immobili gestiti	1.091	1.082	1.080

⁷ I dati sul numero di immobili sono estratti al 27.05.2021



per il "Regolamento di Autogestione" si può accedere al sito con il link
<https://www.casaspa.it/regolamenti-normative/>

CARATTERISTICHE E CRESCITA

PROFESSIONALE DEL PERSONALE

La missione spiccatamente sociale di Casa S.p.A. non può prescindere da un personale consapevole, motivato e professionale; per questo la Società si impegna a creare e mantenere, anche tramite iniziative tese a misurare la soddisfazione dei dipendenti, un ambiente di lavoro soddisfacente.

Nella seconda parte dell'anno è stata effettuata l'indagine sul clima interno da rinnovare anche nel 2021 in quanto ancora in attuazione il riassetto organizzativo aziendale anche al di là del turnover. La relativa analisi sarà rendicontata nel bilancio 2021.

Riassetto organizzativo della Società

Va premesso che Casa S.p.A. sta affrontando una fase piuttosto peculiare: il pensionamento, nel giro degli ultimi tre anni, di un gran numero di dipendenti, oltre il 22% dell'organico medio. Il motivo di ciò sta nel fatto che attorno alla metà degli anni '70 del secolo scorso, dopo la Riforma della Casa, l'allora IACP raddoppiò il proprio organico per far fronte ai nuovi compiti di cui alla L. 865/1971, che faceva appunto degli IACP gli unici soggetti di e.r.p.

I giovani dipendenti di allora sono appunto i pensionandi di oggi.

La potenziale problematica è stata tempestivamente affrontata sin dal 2016, con l'obiettivo di valorizzare gli strumenti esistenti e le esperienze fatte negli ultimi anni.

Il riassetto aziendale è stato realizzato nel pieno rispetto delle normative vigenti (D.Lgs. n. 175/2016 e deliberazione di indirizzo del Comune di Firenze n. 2017/C/0035 del 19.06.2017, aggiornata con deliberazione n. 2019/C/70) delle procedure e della regolamentazione di Casa S.p.A..

L'assetto organizzativo è stato caratterizzato nel secondo semestre del 2020 dalla mancanza di una figura dirigenziale, ancora in fase di definizione, del Servizio Gestionale per l'improvvisa e grave perdita della Dirigente del Servizio Gestionale nel mese di luglio. In fase transitoria si è preso carico della dirigenza ad interim il Presidente di Casa S.p.A..

La situazione emergenziale 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 epidemologica 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.

Caratteristiche del Personale

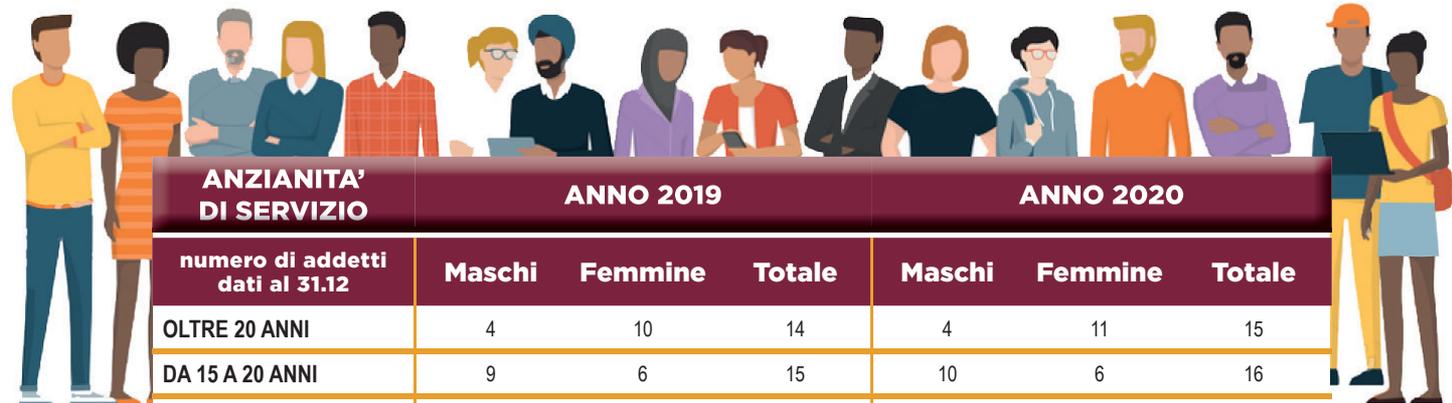
Il numero di dipendenti di Casa S.p.A. con riferimento al 31 dicembre è pari a 76 unità nel 2019 e nel 2020. Il turnover non ha influenzato il numero totale dei dipendenti, in quanto il numero di assunzioni pari a n.3 persone corrisponde anche al numero delle cessazioni intervenute nell'anno.

La suddivisione in Dirigenti, Quadri e Impiegati è riportata nella tabella.

Ripartizione del PERSONALE

QUALIFICHE	ANNO 2019			ANNO 2020		
	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale
DIRIGENTI	2	1	3	2	0	2
QUADRI	1	1	2	1	1	2
IMPIEGATI	29	42	71	29	43	72
TOTALE	32	44	76	32	44	76

Nel 2020 il 94,74% dei dipendenti risulta avere la qualifica di "Impiegato" a fronte del 5,26% di "Quadro" e "Dirigente".



ANZIANITA' DI SERVIZIO	ANNO 2019			ANNO 2020		
	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale
numero di addetti dati al 31.12						
OLTRE 20 ANNI	4	10	14	4	11	15
DA 15 A 20 ANNI	9	6	15	10	6	16
DA 10 A 15 ANNI	8	8	16	7	7	14
DA 5 A 10 ANNI	4	3	7	4	2	6
MENO DI 5 ANNI	7	17	24	7	18	25
TOTALE	32	44	76	32	44	76

ETA'	ANNO 2019			ANNO 2020		
	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale
numero di addetti dati al 31.12						
FINO A 30 ANNI	3	3	6	4	3	7
DA 31 A 40 ANNI	2	14	16	1	13	14
DA 41 A 50 ANNI	16	14	30	15	14	29
OLTRE 50 ANNI	11	13	24	12	14	26
TOTALE	32	44	76	32	44	76

TITOLO DI STUDIO	ANNO 2019			ANNO 2020		
	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale
numero di addetti dati al 31.12						
LAUREA	13	21	34	12	21	33
DIPLOMA	17	19	36	18	19	37
LICENZA MEDIA	2	4	6	2	4	6
TOTALE	32	44	76	32	44	76

Turnover del Personale

INDICATORE

**Tasso di turnover complessivo:
7,89%**

Tenuto conto dell'organico medio anno 2020, pari a 76, il turnover complessivo⁸ dell'anno, considerati gli entrati e gli usciti è pari al 7,89%.

Percentuale di turnover

2018	2019	2020
18,37%	14,33%	7,89%

Il T.A.I. (Tasso di Attività Interna) rileva un'incidenza delle consulenze esterne rispetto alle risorse interne della Società poco sotto il 7%, dato in lieve aumento rispetto al 2019 – che si attestava al 6,11% - per effetto della diminuzione del costo del personale interno non proporzionale al lieve aumento del costo del personale esterno, per effetto del riassetto aziendale dovuto al turnover tra pensionamenti (tra cui quello del Direttore Generale) e nuove assunzioni e dell'influenza della pandemia COVID 19 che ha visto introdurre alcuni strumenti di sostegno all'occupazione.

Tasso di Attività Interna

2018	2019	2020
7,63%	6,11%	6,92%

L'andamento rispecchia la politica in materia di personale di Casa S.p.A. che data l'alta qualità valorizzata nel tempo dei propri addetti, si avvale prevalentemente del rapporto di lavoro subordinato, ed in misura ridotta di collaboratori esterni e

⁸ turnover complessivo = $\frac{\text{totale entrati} + \text{totale usciti}}{\text{organico medio annuo}} \times 100$

consulenti (per attività specialistiche o per far fronte a picchi di lavoro in attività tecniche non svolgibili unicamente con il personale dipendente; tali collaboratori sono selezionati esclusivamente sulla base delle competenze e delle professionalità apportate).

Crescita professionale

INDICATORE formazione - EVP 2020: 4,96%

Anche la politica della formazione riveste un'importanza strategica tra le politiche di Casa S.p.A., la quale annualmente predispone un piano di formazione di tutto il personale correlato agli obiettivi stabiliti nella politica della Qualità e della Responsabilità Sociale.

Nell'ambito del piano 2020 il personale di Casa S.p.A. ha partecipato a corsi di formazione professionale organizzati e gestiti direttamente dall'azienda (corsi a gestione interna) e corsi organizzati e gestiti da un soggetto esterno (corsi a gestione esterna).



EVOLUZIONE PROFILI PROFESSIONALI

Rapporto tra ore di formazione e ore di lavoro

2018	2019	2020
3.747 / 117.075	1.301 / 121.129	5.835 / 117.550
3,20 %	1,07%	4,96%

L'indice 2020⁹ evidenzia un consistente incremento delle ore dedicate alla formazione rispetto ai valori registrati nel 2018 e 2019, non proporzionale al contenimento del numero di ore lavorate.

Anche il 2020 si caratterizza per la conferma dell'accesso da parte di Casa S.p.A. al fondo Interprofessionale Fonservizi che ha consentito il finanziamento di un piano di formazione 2019-2020 specifico per il soddisfacimento dei fabbisogni del personale della Società.

Comunicazione

INDICATORE  **Numeri riunioni effettuate nell'anno 2020: 20**

La comunicazione aziendale, verticale ed orizzontale, è per la realtà di Casa S.p.A. un fondamentale strumento per il mantenimento ed il miglioramento di un buon clima interno, oltre che una leva strategica per assicurare efficienza e qualità del proprio servizio.

Tirocini e stage

Nel 2020 Casa S.p.A. ha proseguito l'adesione al programma di tirocini formativi della Regione Toscana, finalizzati all'inserimento dei giovani nel mondo del lavoro.

⁹ EVOLUZIONE PROFILI PROFESSIONALI (EVP) = $\frac{\text{numero ore dedicate alla formazione dei dipendenti}}{\text{numero ore lavorate nell'anno}}$

Nel corso dell'anno sono stati attivati o hanno proseguito l'attività di tirocinio (iniziativa "Giovani Sì" e tirocini formativi) presso Casa S.p.A. n. 10 risorse che hanno svolto una esperienza formativa nell'ambito di uffici: progetti e cantieri, risorse manutentive, impianti, patrimonio, utenza e in attività gestionali e legali di Casa S.p.A..

Prosegue l'adesione di Casa S.p.A. a progetti di percorso di alternanza scuola lavoro per studenti delle ultime classi di alcune scuole superiori del territorio con apposite convenzioni: oggi attiva con l'Istituto Salvemini e Duca D'Aosta di Firenze la presenza in azienda nel servizio tecnico per attività tecniche in cantiere e disegno di varianti di due alunni frequentanti la quarta classe dell'Istituto Salvemini.

Trasparenza e anticorruzione

In tema di trasparenza la Società ha proseguito l'attività di aggiornamento di dati e informazioni sul sito internet di Casa S.p.A. nella sezione "Società Trasparente" ad essa dedicata.

Con l'inizio dell'anno 2020 ha aggiornato i documenti di riferimento per trasparenza (Piano della Trasparenza ed Integrità) e prevenzione della corruzione (Piano della Prevenzione della Corruzione) predisposti ai sensi della normativa vigente e delle indicazioni dell'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC).

Il Piano per la Trasparenza e l'Integrità di Casa S.p.A., redatto ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013, è appendice al Piano della Prevenzione della Corruzione e dà attuazione al principio di trasparenza intesa come accessibilità alle informazioni concernenti l'organizzazione e le attività istituzionali delegate alla Società dalla Pubblica Amministrazione.

Tale documento definisce le modalità, i tempi di attuazione e le iniziative per l'adempimento degli obblighi di pubblicazione sul sito internet, previsti dalla normativa vigente, ivi comprese le misure organizzative volte ad assicurare la regolarità e la tempestività dei flussi informativi facenti capo a dirigenti, coordinatori e responsabili di servizi/aree/uffici.

Al piano è assegnato un valore programmatico di individuazione delle azioni, che la società intende intraprendere in materia di trasparenza: definizione dei soggetti tenuti a darvi attuazione, tempi di attuazione, descrizione delle attività di monitoraggio e di controllo sugli impegni assunti.



Il Piano Trasparenza ed Integrità, a cura del Responsabile della Trasparenza, è stato aggiornato con gli obiettivi da raggiungere per il triennio 2020-2022. Il documento alla base del monitoraggio degli obblighi di trasparenza previsti per le società partecipate e in controllo pubblico dal D.Lgs. n. 33/2013, è scaricabile dal sito internet di Casa S.p.A. **www.casaspa.it** nella sezione **Società Trasparente**.



per visionare il “Piano Trasparenza ed Integrità” si può accedere al sito con il link
<https://www.casaspa.it/responsabile-trasparenza/>

Il secondo documento, di cui il Piano Trasparenza è ormai parte integrante, Piano della Prevenzione della Corruzione, a cura del Responsabile della Prevenzione della Corruzione (R.P.C.), è stato aggiornato con la revisione prevista per il triennio 2020-2022, anch'esso è scaricabile dal sito internet della società nella sezione Società Trasparente.



per visionare il “Piano della Prevenzione della Corruzione” accedere al sito con il link
https://www.casaspa.it/data/archive/azienda/trasparenza/rpc/piano_2020/ptpct_2020-2022.pdf

E' stata altresì rendicontata l'attività svolta nel 2020 sia dal Responsabile Trasparenza che dal Responsabile per la Prevenzione della Corruzione sulla base dello schema ANAC e pubblicata sul sito nell'apposita sezione.



per visionare l'attività svolta nel 2020 si può accedere al sito con i link
<https://www.casaspa.it/altri-contenuti/>
<https://www.casaspa.it/controlli-e-rilievi/>

LA SICUREZZA SUL LAVORO

Casa S.p.A., ormai da tempo certificata OHSAS 18001, oggi ISO45001, pone particolare attenzione ai temi della salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, sia all'interno dell'azienda, che sui cantieri di propria competenza. Ai fini dell'aggiornamento del proprio Sistema Integrato sotto questi profili, Casa S.p.A. ha integrato le proprie procedure in materia di sicurezza per il passaggio della norma OHSAS 18001 allo schema ISO 45000, sempre in un'ottica di integrazione del proprio sistema di gestione, l'adeguamento dei processi andrà ad implementare anche il modello 231 dell'azienda.

Sicurezza in azienda

E' costante il monitoraggio sugli infortuni sul lavoro che possono verificarsi nei confronti del proprio personale. Per l'anno 2020 non sono stati registrati infortuni.

Sicurezza sui cantieri

Sulla base di quanto previsto dalla prassi aziendale per il monitoraggio delle segnalazioni, nell'ambito delle problematiche sulla sicurezza dei cantieri di maggiore rilevanza, gestiti nel corso dell'anno 2020, sono emersi n. 11 rilevamenti da audit, n. 2 visite in cantiere da parte di organi di controllo.

Nella valutazione delle suddette segnalazioni non sono stati riscontrati inadempimenti sostanziali ai fini della sicurezza, infatti, sono tutte relative a richieste di integrazioni di documentazione.

Tutte le segnalazioni sopra dette sono state risolte senza apertura di azioni correttive specifiche in quanto le Imprese hanno provveduto immediatamente a trasmettere la documentazione richiesta ai relativi Organi di controllo. Gli stessi controlli, infatti, non hanno generato alcun tipo di sanzioni a carico di Casa S.p.A. in quanto committente degli interventi.

Sono state ottemperate da parte delle Imprese nei termini prescritti le disposizioni impartite dal coordinatore nella fase di esecuzione.

E' inoltre proseguita l'attività di sensibilizzazione del personale incaricato; i Coordinatori per la sicurezza in fase di esecuzione hanno effettuato, oltre alle normali visite di controllo, incontri di formazione con il personale operante nei cantieri.

Non si sono verificati casi di rescissione di contratto per motivi connessi alla sicurezza.

ANNO DI RIFERIMENTO	QUANTITA'	SOGGETTO RILEVATORE	DESCRIZIONE
2017			
Anomalie/Rilevanze	1	Audit Interno	Osservazione sull'aggiornamento del Crono-programma
	1	Ispettorato del Lavoro	Irregolarità sui corsi di formazione degli addetti
2018			
Anomalie/Rilevanze	1	Audit Interno	Osservazione in merito a operai distaccati
	0	Ispettorato del Lavoro	
2019			
Anomalie/Rilevanze	7	Audit Interni	Osservazioni in merito alle schede di DPC e Documentazione
	7	ASL/ Ispettorato del Lavoro	Richiesta Documentazione e irregolarità montaggio ponteggio
O.D.S.	2	CSE	Entrambi riguardanti disposizioni per fronte scavo
2020			
Anomalie/Rilevanze	10	Audit Interni	Osservazioni in merito alla gestione della documentazione di cantiere
NC	1	Audit Interni	In cantiere al momento dell'Audit non era presente l'addetto al Servizio antincendio, al primo soccorso all'evacuazione e alla gestione delle emergenze
Verbale di sospensione	1	CSE	Riguardante mancata documentazione dell'Impianto elettrico di cantiere
Verbale del CSE	1	CSE	Riguardante mancanza DPI ¹¹

Continua ad essere attivo, nel cantiere di Via Torre degli Agli in Firenze (Realizzazione di 88 alloggi e.r.p.) il sistema di controllo da parte della Cassa Edile tramite l'utilizzo di badge assegnati a ciascun lavoratore che consente di avere un monitoraggio in tempo reale dello stato di aggiornamento dei corsi di formazione e della presenza in cantiere dei lavoratori.

E' previsto che tale sistema verrà applicato a tutti i cantieri rilevanti.

¹¹ la rilevazione riferita alla mancanza dei DPI si colloca temporalmente all'inizio della pandemia dovuta al COVID_19, ancora in atto, a cui è seguita, come è noto, la chiusura dei cantieri edili, successivamente, dopo le ordinanze statali e regionali, le imprese hanno provveduto a redigere protocolli con le relative procedure anticovid.



Cantiere per la realizzazione di 88 alloggi e.r.p. in via Torre degli Agli a Firenze.



DICHIARAZIONE DI ASSURANCE

di Bureau Veritas indirizzata agli stakeholder di Casa S.p.A

1. Introduzione

Bureau Veritas Italia S.p.A. ha ricevuto da Casa S.p.A. l'incarico di condurre una verifica indipendente (assurance) del suo Bilancio Sociale 2020 con l'obiettivo di:

- attestare l'affidabilità, correttezza e accuratezza delle informazioni e dei dati riportati;
- verificare la coerente applicazione della metodologia di rendicontazione prescelta e in particolare dei principi di Inclusività, Rilevanza e Rispondenza dello standard AA1000 Accountability Principles (2008).

2. Responsabilità, metodologia e limitazioni

La responsabilità di raccogliere, analizzare, consolidare e presentare le informazioni e i dati del Bilancio Sociale è stata esclusivamente di Casa S.p.A. La responsabilità di Bureau Veritas è stata di condurre una verifica indipendente rispetto agli obiettivi individuati e di formulare le conclusioni contenute in questo rapporto.

La verifica condotta è stata una "Assurance di Seconda Tipologia" in applicazione di AA1000 Assurance Standard edizione 2008 (valutazione sull'applicazione dei Principi AA1000 e sull'affidabilità delle informazioni rendicontate). Nel valutare la coerenza del Bilancio Sociale con quanto dichiarato nella Nota Metodologica, inoltre, si è fatto riferimento ai principi GBS di redazione del Bilancio Sociale e ai principi di rendicontazione GRI.

La verifica è stata condotta con l'obiettivo di fornire un "livello Alto di Assurance" attraverso una raccolta a campione di evidenze oggettive e l'applicazione di tecniche di audit, tra cui:

- interviste a personale della società, tra cui il gruppo di lavoro per il Bilancio Sociale e altri referenti di servizio;
- interviste a rappresentanti di alcuni stakeholder;
- analisi di procedure, metodi di raccolta di dati e di sviluppo di indicatori di performance; riesame di documenti ed informazioni contenuti nel sistema integrato;
- verifica di politiche, mission, valori, impegni;
- riesame dei contenuti del Bilancio Sociale 2020.

La verifica ha avuto ad oggetto Bilancio Sociale 2020, con le seguenti precisazioni: per le informazioni di natura economico-finanziaria contenute nella parte II "Performance Economiche", Bureau Veritas si è limitata a verificarne la coerenza con i Bilanci d'esercizio 2020; per le attività condotte al di fuori del periodo di riferimento (1 Gennaio 2020 - 31 Dicembre 2020) e per le af-

fermazioni di politica, intento ed obiettivo, ci si è limitati a verificarne la coerenza con i presupposti metodologici di riferimento.

3. Conclusioni

Sulla base delle attività di verifica condotte e sopra descritte, riteniamo che:

- il Bilancio Sociale 2020 di Casa S.p.A. contenga informazioni accurate ed affidabili sulle attività condotte nel periodo di riferimento e sui principali risultati raggiunti;
- dati ed informazioni siano presentati in maniera generalmente chiara, equilibrata e comprensibile;
- Casa S.p.A. abbia individuato e applicato presupposti metodologici in maniera logica e coerente, sia per la determinazione e distribuzione del Valore Aggiunto secondo i principi elaborati dal Gruppo per il Bilancio Sociale (GBS), sia per lo standard AA1000;
- Casa S.p.A. abbia individuato in modo completo le parti interessate allo svolgimento della propria missione e attivato forme specifiche di dialogo e coinvolgimento, con diversi strumenti formali ed informali (inclusività);
- Casa S.p.A. abbia sviluppato una metodologia adeguata all'organizzazione per valutare internamente le priorità di responsabilità sociale d'interesse agli stakeholders (rilevanza);
- Casa S.p.A. applichi strumenti efficaci e trasparenti di comunicazione su risultati e performance raggiunti negli ambiti individuati, anche attraverso appositi indicatori di efficacia ed efficienza (rispondenza).

4. Dichiarazione di indipendenza, imparzialità e competenza

Bureau Veritas è un'organizzazione specializzata in attività indipendenti di verifica, ispezione e certificazione, con oltre 190 anni di storia, 75.000 dipendenti e un fatturato globale annuo di 4,6 miliardi di Euro (dati 2020).

Bureau Veritas applica al proprio interno un Codice Etico e riteniamo che non sussista alcun conflitto di interesse tra i membri del gruppo di verifica e Casa S.p.A.



Bureau Veritas Italia S.p.A.
Milano, 22.07.2021

Giorgio Lanzafame
Local Technical Manager



www.casaspa.it