



CASA SPA

informa

ANNO XIV
NUMERO 2
LUGLIO 2016

QUADRIMESTRALE DI CASA SPA - DIRETTORE RESPONSABILE: LEONARDO BARTOLETTI - Reg. Trib. di Firenze n° 5294 del 28/8/2003
In caso di mancato recapito si prega di voler restituire a Casa S.p.A. via Fiesolana 5, 50121 Firenze, detentore del conto, che si impegna a pagare la relativa tariffa.



Firenze,
consegnati 10 alloggi
recuperati con il contributo
di Menarini...pag. 2



Un cuore
tecnologico per l'edificio
xLam ex Longinotti ...pag. 3



Il cantiere di Via Torre degli Agli a Firenze

Bilancio d'esercizio e Bilancio sociale 2015 in ordine, ma soprattutto nuove opportunità per l'e.r.p.

CASA SPA INFORMA n.2/2016 è incentrato sui numeri del Bilancio d'esercizio 2015, approvato dall'Assemblea dei Comuni Soci nella seduta del 29 aprile.

I numeri continuano ad essere positivi e questo ci consente di occuparci con maggior tranquillità e, se possibile, con ancora più determinazione, delle numerose questioni e problematiche che affliggono il mondo dell'edilizia residenziale pubblica.

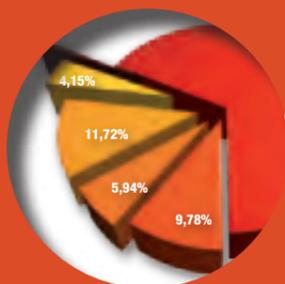
Assieme al Bilancio d'esercizio 2015 diamo anche una anticipazione del Bilancio Sociale 2015 di Casa S.p.A, che sarà editato a breve e che è stato anche quest'anno verificato secondo la norma AA1000 da Bureau Veritas. Stiamo ormai stabilmente riuscendo a pubblicare in tempi ravvicinati sia il Bilancio di esercizio che quello sociale, così da poter dare a tutti una rappresentazione completa e veritiera dell'attività di Casa S.p.A.

CASA SPA INFORMA si occupa di due questioni centrali. Quella della morosità degli inquilini del patrimonio e.r.p. è questione su cui spesso vengono fatti titoli scandalistici e letture a dir poco superficiali. I dati della morosità nel patrimonio gestito da Casa S.p.A, letti in maniera completa e corretta e per l'arco, ormai più che decennale, di attività della società, ci dicono che il fenomeno morosità è sotto controllo, ha dimensioni fisiologiche e non di patologia e soprattutto che l'azione costante e determinata di controllo e di recupero della morosità, nel tempo paga e riduce la medesima a percentuali davvero ridotte. Certo occorre volere e sapere leggere i numeri e non fermarsi ad un unico dato. Tanto per intendersi se leggo "solo" il dato assoluto della morosità rispetto all'emesso nel corso dei 13 anni di attività di Casa S.p.A ho circa 6 milioni di insoluto. Ma se leggo tale dato sul totale del bollettato per 230 milioni di euro il significato e il "peso" dei 6 milioni cambia totalmente! (è il 2,63%). L'utilizzo ottimale da parte del mondo dell'e.r.p. degli incentivi del

Conto termico 2.0 è altrettanto centrale, perchè è la strada per migliorare l'efficienza energetica del patrimonio gestito e per convogliare risorse economiche fresche sul nostro settore, in modo da poter fare più manutenzione. Il rapporto instaurato da Federcasa con il GSE è positivo e consentirà di affrontare in maniera ordinata e coordinata i dubbi e le criticità interpretative della fase attuativa e in definitiva di ottimizzare l'utilizzo di questo strumento di incentivazione che è ben costruito, è efficace e attende solo di venire utilizzato al meglio. Sarebbe necessario che l'esempio virtuoso della Regione Umbria, che ha assunto un apposito provvedimento (finanziato con 2,5 milioni di euro) per aggiungere agli incentivi del Conto termico ulteriori incentivi, in grado di coprire l'investimento fino al 90% delle spese sostenute per migliorare l'efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento/raffrescamento, venisse seguito da tutte le Regioni. In Toscana, al solito, tutto tace...

Chiudiamo con la foto di copertina qui sopra, che è esemplificativa del momento attuale. Lì è raffigurato lo stato del cantiere di riqualificazione urbana di via Torre degli Agli a Firenze, con demolizione di 64 alloggi e.r.p. fatiscenti e costruzione di nuovi 88 alloggi e.r.p. in legno XLAM ad altissima efficienza energetica. Siamo a fondo scavo, con le pareti verticali sostenute dai diaframmi. Ora inizia la costruzione vera e propria degli 88 alloggi per 7 piani fuori terra e con 2 piani interrati. Siamo in fondo alla "buca" ma abbiamo lavorato tanto per arrivare lì e ora si comincia la costruzione vera e propria. È così anche per il mondo e.r.p., tanto lavoro e buone prospettive. Auspichiamo che tutti lavorino per COSTRUIRE!

Luca Talluri
Presidente Casa S.p.A.



Bilancio di
esercizio e Bilancio
Sociale 2015 ...pag. 4/6



Opportunità
dal nuovo Conto Termico
...pag. 7

postatarget
creative

C1/2682/2008

Posteitaliane

IL PUNTO SULLA MOROSITÀ

Questo articolo ha due obiettivi: il primo è quello di illustrare, non solo agli "addetti ai lavori", alcuni indici che Casa S.p.A. tiene sotto controllo per verificare la morosità nel pagamento dei canoni di locazione e sull'efficacia dell'azione per combatterla.

Per comprendere davvero il fenomeno della morosità – nel nostro come in altri settori - non è infatti sufficiente leggere un numero complessivo, se non si analizzano anche i vari aspetti del problema e se non si verificano gli indicatori dell'attività di contrasto e dei risultati conseguiti con tale attività.

Il secondo obiettivo è quello di evidenziare, sulla base dei dati e ricordando alcune disposizioni di legge regionale cosa vuol dire oggi la scelta di essere moroso nell'e.r.p. fiorentina e quali conseguenze porta con sé.

La tabella 1 segnala quello che possiamo definire il livello di adempimento spontaneo dell'utenza in tutti gli anni di attività di Casa S.p.A., che ha cominciato a gestire nel 2003; si verifica cioè il dato della morosità di un determinato anno, tenendo conto dei tempi di pagamento del bollettino di dicembre.

Si parla qui di adempimento "spontaneo", perché fino a quel momento, a parte le segnalazioni sui bollettini, non sono arrivate all'assegnatario diffide legali o simili atti.

Tecnicamente parlando – ma poi è chiaro che si possono avere opinioni diverse e comunque tutto è migliorabile – si tratta di dati decisamente buoni, dietro ai quali stanno vari motivi, prassi e strumenti che non è qui il caso di esaminare.

Per questa morosità si può dire che presenta un dato sostanzialmente costante, che mostra aumenti tendenzialmente negli anni pari, che sono quelli in cui per legge si ricalcolano i canoni; l'aumento medio della morosità della seconda parte del periodo considerato (dal 2009) è troppo lieve per essere collegabile con gli effetti della crisi economica o con le variazioni di composizione sociale dell'utenza; ma è una riflessione aperta.

La tabella 2 è molto importante e va capita bene. Si prende in considerazione la morosità **ora (2016) esistente** per canoni degli anni indicati e si valuta l'efficacia degli strumenti propri del recupero crediti, stragiudiziali o anche giudiziali che sono stati attivati da Casa S.p.A..

È facile vedere che se per l'anno precedente (2015) la morosità si è ridotta di poco, a due-tre anni di distanza già la morosità si dimezza e continua a scendere fino quasi ad azzerarsi dopo 10 anni.

Non c'è dubbio che si tratti di un dato fortemente positivo; certo che qualcuno potrebbe rilevare che certe quote di credito possono anche essere riscosse dopo 10 anni e che una certa lentezza di giudizi e procedure può esserci; diciamo poi che possono esserci anche situazioni effettive che richiedono una tempistica più dilazionata del recupero; ma d'altro canto il dato segnala anche che il recupero dei canoni non pagati procede "inesorabilmente" e progressivamente, con interessi, penali e spese; e questo sembra essere il dato più significativo.

L'ultima tabella (3) è uno sviluppo della precedente ed è utile soprattutto perché dà il senso preciso delle somme in gioco e della loro progressione.

Ne risulta confermato il quadro già delineato, che vede il fenomeno della morosità degli alloggi e.r.p. nell'ambito L.O.D.E. fiorentino come pienamente gestibile ed in effetti gestito.

tabella 1

ANNO	TOTALE BOLLETTATO CANONI NELL'ANNO	SCOPERTO AL 28.02 ANNO SUCCESSIVO	% MOROSITÀ
2003	12.864.250,66	712.128,11	5,54%
2004	16.916.562,10	1.058.973,02	6,26%
2005	16.260.603,65	901.722,38	5,55%
2006	17.557.528,83	856.593,22	4,88%
2007	16.911.644,01	750.815,54	4,44%
2008	18.348.113,66	1.020.212,50	5,56%
2009	17.573.400,26	859.523,27	4,89%
2010	19.200.881,88	1.137.359,99	5,92%
2011	18.366.782,47	911.028,45	4,96%
2012	18.932.932,36	1.202.218,37	6,35%
2013	17.926.280,87	1.000.347,92	5,58%
2014	19.333.523,61	1.667.031,81	8,62%
2015	18.866.742,68	1.205.941,17	6,39%

La tabella rappresenta la morosità anno per anno, considerando i pagamenti fatti in tempo o con leggero ritardo, quindi spontanei o a seguito di semplice avviso di morosità presente sul bollettino mensile. Non sono quindi compresi i pagamenti fatti a seguito di formale lettera di contestazione

Né tale conclusione può essere messa in discussione dalla constatazione che lo scoperto complessivo nel corso degli anni assomma ad oltre 6 milioni di euro, quando si ponga in relazione tale morosità con

un carico per canoni nello stesso periodo che assomma a quasi 230 milioni di euro.

Poiché le statistiche sono davvero utili se se ne comprende il senso rispetto alle situazioni reali, e le ne

COMUNE DI FIRENZE

CONSEGNATI 10 ALLOGGI POPOLARI RECUPERATI CON IL CONTRIBUTO DI MENARINI



www.casaspa.it/documenti/stampa.asp

Per il terzo anno consecutivo il gruppo farmaceutico Menarini ha finanziato il recupero e la rimessa in pristino di 10 alloggi del patrimonio e.r.p. del Comune di Firenze, portando così a 30 il numero degli alloggi e.r.p. ristrutturati e poi assegnati agli aventi titolo.



Sopra: al taglio del nastro sono presenti il Presidente di Casa S.p.A. Luca Talluri, il Sindaco di Firenze Dario Nardella, l'Assessore alla Casa Sara Funaro, Lucia Aleotti e Alberto Giovanni Aleotti rispettivamente presidente e vicepresidente del Gruppo farmaceutico Menarini.

A destra il sindaco di Firenze Dario Nardella, Lucia e Alberto Giovanni Aleotti, consegnano le chiavi agli assegnatari.

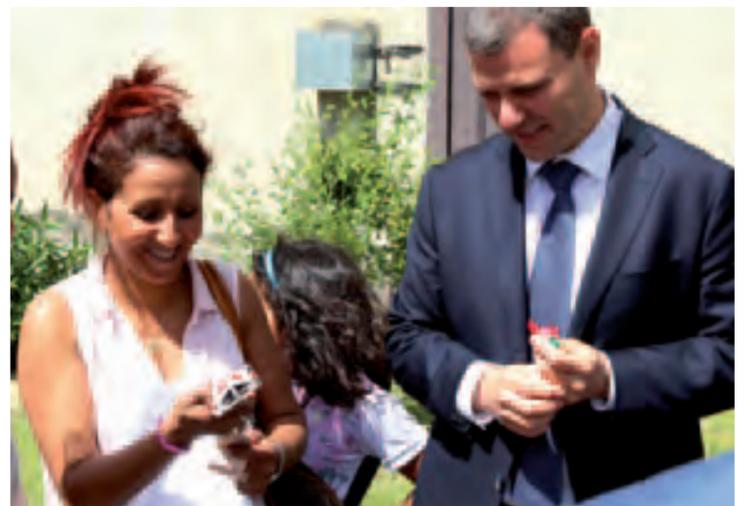


tabella 2

ANNO	TOTALE BOLLETTATO CANONI NELL'ANNO	SCOPERTO AL 30.04.2016	% MOROSITÀ
2003	12.864.250,66	105.046,99	0,82%
2004	16.916.562,10	162.369,14	0,96%
2005	16.260.603,65	172.968,30	1,06%
2006	17.557.528,83	213.217,02	1,21%
2007	16.911.644,01	219.323,46	1,30%
2008	18.348.113,66	311.649,73	1,70%
2009	17.573.400,26	284.559,97	1,62%
2010	19.200.881,88	425.895,27	2,22%
2011	18.366.782,47	439.739,27	2,39%
2012	18.932.932,36	684.352,20	3,61%
2013	17.926.280,87	647.420,68	3,61%
2014	19.333.523,61	1.234.829,69	6,39%
2015	18.866.742,68	1.119.290,63	5,93%

La tabella rappresenta la morosità dell'anno indicato, residuale al 30.04 successivo all'ultimo anno in esame, considerando tutti i pagamenti fatti, quindi anche con notevole ritardo ed a seguito di azioni di recupero della morosità giudiziali ed extragiudiziali effettuate

traggono le giuste lezioni, possiamo dire, sinteticamente:

1) Non ha davvero più senso pensare che si possa stare nell'E.r.p. senza pagare il canone di locazione; forse in un non recente

passato, per certi periodi e/o per particolari tipologie di alloggi, ciò può anche essere accaduto; ma oggi Casa S.p.A. dispone di strumenti e procedure che funzionano bene e ci sono norme

tabella 3

ANNO	TOTALE BOLLETTATO CANONI FINO ALL'ANNO	SCOPERTO AL 30.04.2016	% MOROSITÀ
2003	12.864.250,66	105.046,99	0,82%
2004	29.780.812,76	267.416,13	0,90%
2005	46.041.416,41	440.384,43	0,96%
2006	63.598.945,24	653.601,45	1,03%
2007	80.510.589,25	872.924,91	1,08%
2008	98.858.702,91	1.184.574,64	1,20%
2009	116.432.103,17	1.469.134,61	1,26%
2010	135.632.985,05	1.895.029,88	1,40%
2011	153.999.767,52	2.334.769,15	1,52%
2012	172.932.699,88	3.019.121,35	1,75%
2013	190.858.980,75	3.666.542,03	1,92%
2014	210.192.504,36	4.901.371,72	2,33%
2015	229.059.247,04	6.020.662,35	2,63%

La tabella è analoga alla precedente, solo che il bollettato è comprensivo anche degli anni precedenti sommati nel tempo.

Come data iniziale si considera la data di costituzione della Società

di legge che, mentre tutelano le posizioni effettivamente da tutelare, sanzionano pesantemente gli inadempienti.

2) Chi si pone volontariamente sulla strada della morosità magari

non sarà alla fine effettivamente sfrattato, ma per evitare tale conseguenza dovrà pagare tutti gli arretrati, con interessi, penali e spese legali; nel frattempo si sarà trovato anche per anni in

una condizione molto spiacevole, che è quella di non poter usufruire di molti dei diritti che seguono l'assegnazione (cambi, subentri, autorizzazioni varie, eventuale acquisto dell'alloggio, manutenzioni non essenziali ecc.); non ci pare proprio che la morosità in queste condizioni sia un buon affare.

3) Quello che chiamiamo "canone di locazione" è in realtà nell'e.r.p. un "ticket", che si paga secondo il reddito per contribuire al funzionamento di questa importante branca del welfare che sono le "case popolari".

Chi non vuol pagare il ticket usufruendo di questo servizio non è solo un inadempiente ad un contratto, ma è uno che rifiuta di riconoscere al suo Paese ed al suo Comune (non a Casa S.p.A., che è solo un Soggetto gestore!) il proprio contributo economico e quindi la propria solidarietà di cittadino.

È un comportamento grave e non è un caso quindi se la nuova legge regionale 41/2015 prevede espressamente anche la decadenza dal diritto all'alloggio per i morosi.

FIRENZE: UN CUORE TECNOLOGICO PER IL NUOVO EDIFICIO IN LEGNO DI SEI PIANI

L'INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SARÀ IL PRIMO IN EUROPA A ESSERE DOTATO DI UN SISTEMA DI MONITORAGGIO CONTINUO IDEATO DAGLI ESPERTI DI FEDERLEGNOARREDO

Sei piani realizzati con tecnologia X-Lam, due edifici a energia quasi zero per un numero complessivo di 45 alloggi (39+6).

Basterebbero questi numeri per far parlare del nuovo intervento di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.) di Viale Giannotti a Firenze promosso da Casa S.p.A., l'azienda che progetta, realizza e gestisce il patrimonio di e.r.p. nell'area fiorentina.

Tale complessa opera di ingegneria, voluta fortemente sia dall'attuale sindaco di Firenze Nardella che dall'attuale Primo Ministro Matteo Renzi, si inserisce nel programma di riqualificazione della zona ed è inoltre dotata, grazie a una collaborazione con l'ufficio tecnico di FederlegnoArredo, di un sofisticato sistema di monitoraggio per controllare l'umidità dei setti portanti in legno al fine di ottimizzare l'utilizzo e la manutenzione del fabbricato.

L'edificio - ad altissima tecnologia con energia prodotta da fonti rinnovabili pari al 72% del fabbisogno complessivo (contro il 55% richiesto dalla norma vigente) - sarà infatti la prima opera in Europa ad avere un simile impianto di monitoraggio e sarà un sicuro modello, sia in termini di sostenibilità, efficienza energetica, tecnologia e di sicurezza antisismica.

Lo stesso sistema di monitoraggio, ideato da FederlegnoArredo, è stato recentemente oggetto di domanda di brevetto e con-

sente di visionare il "battito cardiaco" dell'edificio, andando a delineare eventuali criticità che la stessa opera potrebbe avere durante il suo esercizio nel tempo.

Gli stessi dati, provenienti dalle sonde installate direttamente sui pannelli X-Lam saranno inoltre visibili da Casa S.p.A. in remoto e il sistema di monitoraggio invierà specifici "alert" identificando posizione e tipologia di criticità presentata dall'ossatura portante.

«La collaborazione con Casa S.p.A. è per noi un importante risultato - afferma Emanuele Orsini, presidente di Assolegno - e il sistema di monitoraggio ideato dalla Federazione rappresenta una prima e importante risposta del comparto industriale di settore che vuole dare al proprio committente un riscontro effettivo circa la serietà del proprio operato:

»Soddisfatto anche il Presidente di Casa S.p.A., Luca Talluri: «Sono queste le collaborazioni che vogliamo incoraggiare e che vanno a integrarsi nel nostro impegno nel fornire edifici efficienti sia nei confronti del risparmio energetico che della sicurezza. L'e.r.p. deve avere il ruolo di innovare l'abitare: la collaborazione con FederlegnoArredo e il sistema di monitoraggio installato è un ulteriore tassello a dimostrazione del nostro impegno».



www.casaspa.it/stampa/Anno%202016/federlegno.pdf



IL BILANCIO 2015

IL BILANCIO 2015 DI CASA S.P.A.

Con l'Assemblea dei Soci del 29.04.2016 è stato approvato il Bilancio di Casa S.p.A. relativo all'anno 2015, che si è chiuso con un utile di Euro 291.211,00. I Soci hanno deliberato per la distribuzione dell'utile realizzato. L'utile netto conseguito si è ridotto rispetto al precedente esercizio ed al trend degli ultimi anni (il 2014 si è infatti chiuso con un utile netto di Euro 528.366). La riduzione dell'utile netto non deriva tuttavia dalla gestione caratteristica della Società dato che la differenza tra valore e costo della produzione è rimasta sostanzialmente stabile (Euro 628 mila nel 2015 rispetto ad Euro 697 mila del 2014).

Le motivazioni della contrazione dell'utile netto rispetto a quello dell'esercizio precedente vanno individuate:

- nel minor contributo della gestione finanziaria alla redditività aziendale
- nell'effetto negativo prodottosi sul credito per imposte anticipate per la riduzione della futura aliquota IRES a carico della Società

Al fine di dare indicazioni sui risultati gestionali, si evidenziano alcuni indici di performance in grado, al di là del risultato economico d'esercizio, di dare una valutazione all'attività aziendale. Si fa principalmente riferimento ad alcuni degli indicatori raccolti nel Bilancio Sociale di Casa S.p.A., edito a partire dal 2005 e che dall'esercizio relativo al 2007 - e per i successivi esercizi - ha ottenuto una validazione da un soggetto terzo (Bureau Veritas) per la sua redazione in conformità allo standard "AA1000". Tale documento, infatti, dedica la terza parte interamente alle performance sociali, cioè alla descrizione qualitativa e quantitativa dei risultati che l'azienda ha ottenuto in relazione agli impegni assunti, ai programmi realizzati e degli effetti che essi hanno prodotto sui singoli interlocutori della Società (stakeholders). Tra gli indicatori, quelli qui richiamati, sono riferiti alla tempistica dell'attività aziendale svolta nei confronti degli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. In particolare, con la pubblicazione e distribuzione della Carta dei Servizi, Casa S.p.A., oltre alla funzione divulgativa sui servizi prestati agli assegnatari, ha assunto degli impegni nei confronti dei medesimi per il rispetto dei tempi in essa dichiarati. È per assolvere e mantenere nel tempo questi impegni, che, nell'ambito del proprio Sistema di Qualità, la Società ha approntato partire dall'anno 2007, un "cruscotto" di monitoraggio per ciascuna voce contenuta nella Carta (capitolo 16). Il controllo, è effettuato attraverso il sistema di gestione informatico di Casa S.p.A. che garantisce così un risultato serio ed attendibile che viene registrato con cadenza mensile e valutato su base annua. I risultati di tale monitoraggio sono pubblicati sul Bilancio Sociale come indicatori della carta dei servizi, nonché sono ricompresi nel rapporto delle metriche allegato al Riesame annuale del Sistema Integrato. Nella tabella si riporta il riepilogo relativo ai risultati dell'anno 2015. Tra gli indicatori rappresentativi della performance aziendale, si ritiene opportuno citare quello relativo all'attività svolta dal personale di Casa S.p.A., interlocutore fondamen-

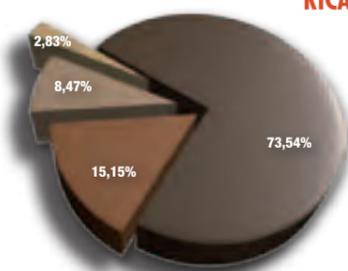
Bilancio d'esercizio 2015 di Casa S.p.A.

STATO PATRIMONIALE	2015	2014
A T T I V O		
CREDITI V/S SOCI PER VERS. DOVUTI	0	0
IMMOB. IMMATERIALI	4.746.694	5.109.522
IMMOB. MATERIALI	9.814.396	10.095.386
IMMOB. FINANZIARIE	6.380.163	6.159.471
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	20.941.253	21.364.379
CREDITI	5.486.493	4.464.028
ATTIVITÀ FINANZIARIE NON IMMOBILIZZATE	0	0
LIQUIDITÀ	20.101.734	22.543.513
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	25.588.227	27.007.541
RATEI E RISCONTI	5.930	17.732
TOTALE ATTIVO	46.535.410	48.389.652
P A S S I V O		
CAPITALE	9.300.000	9.300.000
RISERVA DA SOVRAPPREZZO AZIONI	53.231	53.231
RISERVA LEGALE	372.493	346.075
ALTRE RISERVE	576.414	576.414
UTILE/PERDITA A NUOVO	0	0
UTILE/ PERDITA D'ESERCIZIO	291.211	528.366
TOTALE PATRIMONIO NETTO	10.593.349	10.804.086
FONDO RISCHI E ONERI	1.481.242	1.364.150
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	2.495.305	2.302.324
DEBITI	31.954.737	33.908.208
RATEI E RISCONTI	10.777	10.884
TOTALE PASSIVO	46.535.410	48.389.652

CONTO ECONOMICO	2015	2014
VALORE DELLA PRODUZIONE	26.884.686	27.052.134
COSTO MATERIE PRIME	9.257	10.362
COSTO SERVIZI E CANONI	21.231.706	21.236.870
COSTO PER GODIMENTO BENI DI TERZI	88.757	88.625
COSTI DEL PERSONALE	3.906.211	3.914.187
AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	704.904	707.311
ONERI DIVERSI	315.996	397.290
COSTO DELLA PRODUZIONE	26.256.831	26.354.645
REDDITO OPERATIVO	627.855	697.489
RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	63.818	240.832
RISULTATO DELLA GESTIONE STRAORDINARIA	49.213	-4
RISULTATO ANTE IMPOSTE	740.886	938.317
IMPOSTE	-449.675	-409.951
RISULTATO D'ESERCIZIO	291.211	528.366

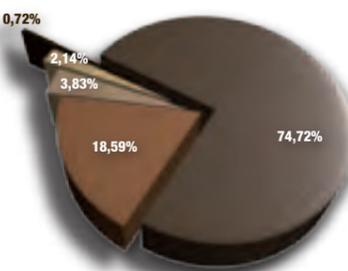


www.casaspa.it/azienda/
bilancio_esercizio.asp



RICAVI TIPICI DELLA SOCIETÀ

- Ricavi per attività di amministrazione di immobili
- Ricavi tecnici
- Affitto di immobili di proprietà della Società
- Altri ricavi tipici



RICAVI TOTALI DELLA SOCIETÀ

- Ricavi per ribaltamento costi sostenuti per conto dei Comuni
- Ricavi per attività di amministrazione di immobili
- Ricavi tecnici
- Affitto di immobili di proprietà della Società
- Altri ricavi tipici

Indicatori carta dei servizi

ATTIVITÀ	TEMPSTICA	RISULTATO RAGGIUNTO	2014	2015
Consegna chiavi	Entro 2 giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune	100 %	100 %	100 %
Stipula contratto di locazione	Entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune, completa di tutti i dati necessari	99,58 %	97,86 %	97,86 %
Effettuazione riduzione canone	Secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	99,88 %	99,39 %	99,39 %
Emissione bolletta mensile	Entro la prima decade di ogni mese	100 %	100 %	100 %
Effettuazione voltura del contratto	Dal secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	94,30 %	95,88 %	95,88 %
Incremento del nucleo	Entro primo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	90,53 %	97,76 %	97,76 %
Autorizzazione all'ospitalità	Entro primo mese utile successivo alla presentazione completa della richiesta	100 %	98,36 %	98,36 %
Risposta alla richiesta autorizzazione esecuzione lavori	Entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta completa	89,47 %	94,44 %	94,44 %
Verifica necessità o urgenza interventi di manutenzione	Entro 2 giorni dalla ricezione della segnalazione	100%	98,78 %	98,78 %
Addebito servizi a rimborso	Prima bolletta utile successiva alla registrazione della fattura	100 %	100 %	100 %
Codici di accesso area intranet comunicati	prima bolletta utile successiva alla richiesta	100 %	100 %	100 %

tale della Società, nella sua veste di azienda di servizi. La politica di Casa S.p.A. in materia è tesa alla utilizzazione pressoché totale di rapporti di lavoro stabili, ritenuti i soli idonei per il raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione delle risorse umane perseguita dalla Società. Grazie a questa politica ormai consolidata da tempo che assicura l'apporto continuativo di personale altamente fidelizzato e qualificato professionalmente, la Società può contenere il ricorso all'attività di collaboratori esterni e consulenti. Tali contributi sono richiesti - a collaboratori selezionati esclusivamente sulla base delle competenze e delle professionalità apportate - per attività specialistiche o per far fronte a picchi di lavoro in attività tecniche non svolgibili con il solo apporto di personale dipendente. Questo aspetto è rilevato dall'indice T.A.I. (Tasso di Attività Interna) calcolato scondo la formula riportata in basso.

Tale indice evidenzia un ricorso alle consulenze di poco sotto il 9% rispetto alle risorse interne della Società. Per altri indicatori di performance aziendale si rinvia al Bilancio Sociale relativo all'anno 2015 in pubblicazione. In tale documento viene riportato un prospetto riepilogativo degli impegni e delle azioni della Società per il raggiungimento degli

obiettivi strategici, la c.d. "Carta degli Impegni". Tale prospetto è sia in versione consuntiva relativa all'anno rendicontato con evidenza degli indicatori correlati ai risultati, che in chiave previsionale quale esplicitazione degli obiettivi per l'anno a venire. Sul versante del Contratto di Servizio per la gestione degli immobili il corrispettivo pattuito con i Comuni soci all'atto del rinnovo del contratto, nel maggio 2011 è rimasto invariato, pari a € 25 ad alloggio gestito/mese, adeguato annualmente dell'indice ISTAT, e pari quindi nell'anno 2015 a € 30,66.

Stanti tali premesse, il bilancio d'esercizio 2015 della società non ha segnalato innovazioni sostanziali rispetto ai bilanci del biennio precedente sulle dinamiche, sullo stato di salute dell'attività della società. Analogamente può dirsi sulle prospettive della società a breve/medio termine. Per quanto riguarda le attività della società, si segnala che nell'ambito di una sostanziale conferma delle attività tipiche, in gran parte ricomprese all'interno del contratto di servizio stipulato con i Comuni del L.O.D.E. Fiorentino (gestione del patrimonio e.r.p., attività manutentiva del patrimonio gestito, attività per l'implementazione del patrimonio e.r.p., mediante l'espletamento di attività di progettazione, stazione appaltante,

T.A.I. (TASSO DI ATTIVITÀ INTERNA)

Costo del personale esterno/
Costo del personale interno **8,90%**

Carta degli impegni 2015

OBIETTIVO STRATEGICO	N	IMPEGNO/AZIONE	STAKEHOLDER DI RIFERIMENTO	INDICATORE	RISULTATO	
EFFICIENZA ORGANIZZATIVA	1	Miglioramento continuo del sistema integrato per il livello di servizio, la responsabilità sociale, la sicurezza, la responsabilità amministrativa, la rendicontazione	Personale	riesame annuale del sistema integrato	riesame del 29.02.2016	
	2	Normativa ANTICORRUZIONE e relativa applicazione a Casa S.p.A.	Comuni Utenza	rendicontazione bs	Rendicontato in Parte III	
	3	Attivazione Aris Cloud per la gestione del Sistema Integrato con formazione mirata	Personale	fatto/non fatto	Fatto	
	4	Sviluppo della formazione interna	Personale	indicatore sulla formazione	EVP = 1,68%	
MIGLIORAMENTO SICUREZZA E ACCESSIBILITA'	5	Confermare la certificazione in accordo alla norme OHSAS 18001, in ottica di miglioramento continuo	Personale Fornitori	-	Fatto	
MIGLIORAMENTO CLIMA INTERNO	6	Riunioni periodiche degli uffici	Personale interno	n. riunioni effettuate	9	
GESTIONE RAPPORTI DI LAVORO	7	Gestione delle problematiche relative ai rapporti di lavoro (CCNL e normative generali) indirizzi partecipate	Personale interno	rendicontazione bs	Rendicontato in Parte III	
MIGLIORAMENTO DELLA COLLABORAZIONE CON I COMUNI	8	Gestione ripristini alloggi sfitti	Comuni Utenti	n. alloggi ripristinati	233	
	9	Gestione dei controlli sui redditi e sulle possidenze immobiliari per la verifica della correttezza del canone, anche in collaborazione con iniziative dei Comuni	Comuni (primario)	n. controlli effettuati n. posizioni difformi importo canone ricostruito	446 41 35.093,00 Euro	
	10	Raccolta redditi 2014	Utenti (primario) Comuni (primario)	n. nuclei in accertamento n. canoni sanzionatori	12.081 223	
	11	Gestione del Fondo Sociale	Comuni Utenti Fornitori	indicatore di utilizzo del fondo	€ 64.270,44	
	12	Gestione della morosità	Comuni	indicatore di morosità	4,04%	
	13	Indagini di soddisfazione dell'utenza: customer satisfaction su servizi prestati all'utenza	Utenti	livello di soddisfazione da analisi dei risultati	Analisi in parte III	
	14	Contributi a sostegno della locazione. Prevenzione sfratti per morosità.	Comuni	contributi erogati	€ 184.550,04	
	15	Attuazione L.R.T. 41/2015 - modifica alla L.R.T. n. 96/1996	Comuni Utenti Personale	rendicontazione bs	Rendicontato in Parte III	
	16	Integrazione al Contratto di Servizio in occasione della verifica ex art. 17: - gestione differenziata alloggi non e.r.p. di proprietà del Comune di Firenze	Comune di Firenze	fatto/non fatto	Fatto (accordo in data 18.02.2015)	
	17	Attuazione L.R.T. n. 5/2014 sulle vendite alloggi e.r.p.	Comuni Utenti	rendicontazione bs	Rendicontato in Parte III	
	18	Attuazione normativa relativa alla fatturazione elettronica e Split Payment	Comuni	rendicontazione bs	Rendicontato in Parte III	
	19	Piattaforma informatica condivisa	Comune di Firenze	rendicontazione bs		
	19 BIS	Attivazione nuova modalità di pagamento bollettini utenti RID bancari	Utenti	fatto/non fatto	Fatto	
	INTEGRAZIONE E MEDIAZIONE	19 TER	Qualificazione e potenziamento del ruolo delle Autogestioni per il miglioramento della convivenza all'interno dei fabbricati e.r.p.	Utenti (Autogestioni) Comuni Collettività	numero autogestioni coinvolte numero incontri	126 10
	RISPARMIO ENERGETICO	20	Contabilizzazione di calore nei condomini gestiti	Utenti (primario) Comuni (secondario)	n. impianti installati	9
21		Progetto "MI ILLUMINO DI LED": utilizzo di led nelle parti comuni e successiva misurazione del risparmio energetico	Utenti Comuni Collettività	risultati misurazione risparmio energetico		
22		Programma di Ricerca con Università di Firenze, Dipartimento di Ingegneria Industriale - Sviluppo e messa a punto di sistemi per l'efficientamento energetico di alloggi e.r.p. ed integrazione con energia da fonti rinnovabili	Utenti Comuni Collettività	rendicontazione bs	Rendicontato in Parte IV	
23		Conto termico	Comuni Collettività	rendicontazione bs	Rendicontato in Parte IV	

- in giallo sono evidenziate le novità rispetto agli obiettivi 2015 pubblicati sul precedente bilancio sociale (riferito all'anno 2014)
- in grigio sono evidenziate le proposte di obiettivo 2015 pubblicate sul precedente bilancio sociale (riferito all'anno 2014), ma non realizzate.

direzione lavori) per l'attività costruttiva di N.C./R.E./M.S. il quadro di riferimento è il seguente.

Per quanto riguarda i lavori di realizzazione degli interventi di cui alla Misura "B" (deliberazione C.R.T. n. 43 del 26 luglio 2009) nel periodo considerato sono proceduti i lavori nei cantieri nel Comune di Firenze, area ex Longinotti (39 alloggi + 6 alloggi) con l'inizio delle opere per la realizzazione della parte fuori terra in legno X-LAM, mentre i 15 alloggi nel Comune di Scandicci - Casellina, Via Pacini (15 alloggi) sono stati completati e consegnati agli assegnatari in data 22 ottobre 2015.

Per l'intervento di Tavarnelle Val di Pesa - Sambuca (4 alloggi) i lavori

sono in corso e procedono regolarmente.

Per l'immediato futuro, oltre al programma costruttivo sperimentale in Firenze, loc. Torre degli Agli (demolizione del complesso edilizio e.r.p. ormai fatiscente in via Torre degli Agli - 64 alloggi e.r.p. - e ricostruzione di circa 88 nuovi alloggi, ad altissima efficienza energetica e in grado di porsi come elemento di riqualificazione urbana, accompagnato dalla sperimentazione di procedure innovative per la relazione e coinvolgimento degli inquilini del complesso edilizio da demolire relativamente alla loro residenza temporanea durante l'effettuazione dei lavori, con alloggi volano in parte realizzati ex novo,

temporanei, montabili e smontabili, realizzati in legno - 18 alloggi in Viale Guidoni -, è in fase di attuazione (programmazione, progettazione, appalto, cantierizzazione) l'intervento di NC per 21 alloggi nell'area ex Pegna a Firenze.

L'intervento del Programma Nazionale di Edilizia Abitativa, cofinanziato dalla Regione Toscana assieme al Governo centrale, che per l'area fiorentina e per quanto di nostra diretta competenza ad oggi prevede la realizzazione di 9 alloggi nel Comune di Rufina è in corso di progettazione. La mancata messa a disposizione dei finanziamenti relativi agli interventi programmati (e in corso) da parte della Regione Toscana, che si

è protratta praticamente per l'intero 2015, ha coinvolto anche questo intervento, che potrà venire appaltato solo allorché si avranno certezze sulla disponibilità effettiva del relativo finanziamento.

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

L'intervento in Sesto Fiorentino, ex Cantiere Comunale, NC per 12 alloggi di e.r.p. è in fase di cantierizzazione. È praticamente completato anche il contermine fabbricato per 20 alloggi destinati all'affitto permanente a canone concordato e calmierato, che Casa S.p.A. ha acquistato dall'operatore privato selezionato dal Comune.

È stato consegnato al Comune il progetto per i 4 alloggi e.r.p. in Impruneta, loc. Capoluogo, via Ho Chi Minh e procedono i lavori per la realizzazione dei 4 alloggi in Firenze, P.R.U. S. Maria a Cintoia, con relativo completamento delle opere di urbanizzazione del PRU S. Maria a Cintoia.

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

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

Il Comune di Figline e Incisa, che aveva partecipato al bando direttamente, senza avvalersi di Casa S.p.A., ha ottenuto il finanziamento (finalità 1.A - cohousing) per realizzare 9 alloggi e attrezzature di servizio alla residenza, in loc. Palazzolo e ha chiesto a Casa S.p.A. di provvedere per la progettazione definitiva ed esecutiva, le funzioni di Stazione Appaltante e la direzione dei lavori dell'intervento. Ambedue gli interventi di cui sopra sono stati elaborati fino alla fase del progetto definitivo, consegnati ai Comuni di riferimento, che hanno provveduto ad inoltrarli alla Regione Toscana per l'approvazione e il finanziamento definitivo.

Il P.O.R. (Piano Operativo di Reinvestimento) anno 2011, per un finanziamento complessivo di € 1.760.368,00 approvato dalla Regione Toscana nel Dicembre 2012 è stato completato.

Il P.O.R. anno 2012, approvato dal L.O.D.E. Fiorentino alla fine di luglio 2013, è stato approvato dalla Regione Toscana nel febbraio 2014. Il finanziamento complessivo è pari a € 2.336.055,00 per interventi di Manutenzione Straordinaria e di Recupero Edilizio (comprende anche l'intervento di recupero dell'immobile di Santa Caterina nel Comune di Lastra a Signa, già candidato al bando regionale Misura E, che viene quindi realizzato nell'ambito dei finanziamenti provenienti dal reinvestimento

delle risorse e.r.p.) e interventi di MS di nuova generazione - complessi edilizi di via della Sala e di via della Casella a Firenze, dove vengono realizzati interventi di efficientamento energetico con realizzazione di nuova coibentazione a cappotto, fruendo anche degli incentivi del cosiddetto Conto Termico). Gli interventi del P.O.R. 2012 sono stati completati. Per il recupero e la rifunionalizzazione a fini residenziali dell'immobile di S. Caterina nel Capoluogo del Comune di Lastra a Signa sono state eseguite le opere di consolidamento del solaio a comune con i locali adibiti ad asilo nido prima della riapertura delle scuole dopo la pausa estiva. Il Comune ha poi ottenuto la declassificazione del vincolo dell'immobile e sono in corso i lavori per il completamento dell'intervento di recupero. Il P.O.R. anno 2013 è stato approvato dalla Conferenza L.O.D.E. nella seduta del 29.07.2014 per l'importo complessivo di € 1.215.795,92 per interventi di MS sul patrimonio e.r.p. dei 31 Comuni soci. La Regione Toscana lo ha approvato in data 16.02.2015 e i relativi interventi sono in gran parte completati.

La Conferenza L.O.D.E. nella seduta del 15 luglio 2015 ha approvato il P.O.R. anno 2014, per l'importo complessivo di € 1.876.346,00 per interventi di MS sul patrimonio e.r.p. gestito, in particolare per la sostituzione delle coperture dei fabbricati contenenti cemento-amianto. La Regione Toscana lo ha approvato in data 7 giugno 2016.

Tra le attività tecniche si ricorda la sottoscrizione del protocollo di intesa tra la Regione Toscana e le società di gestione e.r.p. di Massa Carrara, Lucca e Casa S.p.A. per la ricostruzione di 48 alloggi e.r.p. nel Comune di Aulla, a seguito dell'alluvione del 25 ottobre 2011. A Casa S.p.A. è stato affidato il compito di elaborare il progetto e la documentazione a base di gara, forte della esperienza maturata e delle specifiche competenze in materia di costruzioni in legno ad alta efficienza energetica. Casa S.p.A. ha, ad oggi, completato il progetto esecutivo, consegnato, unitamente agli elaborati di gara, alla Regione Toscana e alla società di gestione e.r.p. di Massa Carrara, che svolgerà le funzioni di Stazione Appaltante e di Direzione Lavori.

Di rilievo, e utilissima per acquisire risorse "fresche" da utilizzare per la gestione del patrimonio e.r.p., è l'attività della Società in attuazione del provvedimento denominato "Conto Termico" che prevede incentivi per l'efficientamento del patrimonio edilizio e per la produzione di energia da fonti rinnovabili. In particolare Casa S.p.A. ha chiesto e ottenuto incentivi per l'isolamento termico delle pareti esterne degli edifici mediante la messa in opera di uno strato di coibentazione esterna dell'involucro edilizio (il cosiddetto "cappotto") e per la sostituzione delle caldaie singole degli alloggi e.r.p. con nuovi generatori di calore a condensazione. Per le coibentazioni esterne, a fronte di interventi per un costo complessivo di € 2.130.000,00 sono stati ottenuti incentivi per € 839.000,00 (il 39% della spesa complessiva) per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con nuove caldaie a condensazione a fronte di una spesa di € 412.000,00 per 105 interventi, sono stati ottenuti incentivi per € 154.000 (pari al 37% della spesa).

Alloggi e.r.p. in gestione

COMUNE	N° A L L O G G I		
	DIC. 2014	DIC. 2015	Var.
BAGNO A RIPOLI	291	291	0
BARBERINO DI MUGELLO	137	137	0
BARBERINO VAL D'ELSA	44	44	0
BORGO SAN LORENZO	193	193	0
CALENZANO	132	133	1
CAMPI BISENZIO	555	556	1
DICOMANO	32	32	0
FIESOLE	38	38	0
FIGLINE E INCISA VALDARNO	202	202	0
FIRENZE	7.973	7.920	-53
FIRENZUOLA	76	71	-5
GREVE IN CHIANTI	133	133	0
IMPRUNETA	154	154	0
LASTRA A SIGNA	161	161	0
LONDA	20	20	0
MARRADI	81	81	0
PALAZZUOLO SUL SENIO	13	13	0
PELAGO	60	60	0
PONTASSIEVE	257	257	0
REGGELLO	81	81	0
RIGNANO SULL'ARNO	66	66	6
RUFINA	46	46	0
SAN CASCIANO IN VAL DI PESA	171	171	0
SAN GODENZO	46	46	0
SCANDICCI	535	550	15
SCARPERIA E SAN PIERO	167	167	0
SESTO FIORENTINO	773	773	38
SIGNA	156	156	0
TAVARNELLE VAL DI PESA	59	63	4
VAGLIA	4	4	0
VICCHIO	95	95	0
TOTALI	12.751	12.714	-37

Interventi edilizi - anno 2015

Interventi conclusi, progettazioni e cantieri in corso, programmi in via di attivazione

COMUNE	N U M E R O A L L O G G I		
	NUOVA COSTRUZIONE	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	RECUPERO EDILIZIO
BAGNO A RIPOLI	0	4	0
BARBERINO DI MUGELLO	0	3	0
BARBERINO VAL D'ELSA	0	14	0
BORGO SAN LORENZO	0	10	20
CALENZANO	0	1	0
CAMPI BISENZIO	0	16	0
DICOMANO	0	18	0
FIESOLE	0	0	0
FIGLINE E INCISA VALDARNO	9	1	0
FIRENZE	224	268	42
FIRENZUOLA	0	25	0
GREVE IN CHIANTI	0	0	0
IMPRUNETA	4	0	0
LASTRA A SIGNA	0	35	3
LONDA	0	0	0
MARRADI	0	1	0
PALAZZUOLO SUL SENIO	0	0	0
PELAGO	0	1	0
PONTASSIEVE	12	6	0
REGGELLO	0	12	0
RIGNANO SULL'ARNO	0	24	0
RUFINA	9	1	0
SAN CASCIANO IN VAL DI PESA	0	1	4
SAN GODENZO	0	7	0
SCANDICCI	15	29	0
SCARPERIA E SAN PIERO A SIEVE	4	12	0
SESTO FIORENTINO	32	86	0
SIGNA	0	19	0
TAVARNELLE VAL DI PESA	0	0	4
VAGLIA	0	0	0
VICCHIO	0	10	0
AULLA (Alloggi pro-alluvionati)	48	0	0
TOTALI	357	580	73

Ristrutturazione alloggi di risulta del patrimonio e.r.p. - anno 2015

COMUNE	NUMERO ALLOGGI	COSTO (VALORI ESPRESSI IN EURO)
BARBERINO DI MUGELLO	1	6.657,73
BARBERINO VAL D'ELSA	4	26.693,09
BORGO SAN LORENZO	2	24.017,35
CALENZANO	5	38.100,42
CAMPI BISENZIO	7	70.086,69
DICOMANO	1	13.017,56
FIESOLE	0	-
FIGLINE E INCISA VALDARNO	4	37.279,68
FIRENZE	128	1.541.519,30
FIRENZUOLA	2	25.726,53
GREVE IN CHIANTI	2	24.459,05
IMPRUNETA	5	38.471,68
LASTRA A SIGNA	3	24.980,10
LONDA	0	-
MARRADI	3	37.850,94
PALAZZUOLO SUL SENIO	1	8.000,00
PELAGO	1	14.584,82
PONTASSIEVE	12	97.734,91
REGGELLO	0	-
RIGNANO SULL'ARNO	0	-
RUFINA	0	-
SAN CASCIANO IN VAL DI PESA	7	66.645,36
SAN GODENZO	4	43.217,80
SCANDICCI	13	95.347,43
SCARPERIA - SAN PIERO A SIEVE	0	-
SESTO FIORENTINO	16	97.914,71
SIGNA	1	916,22
TAVARNELLE VAL DI PESA	3	31.189,87
VAGLIA	0	-
VICCHIO	2	7.674,8
TOTALI	233	2.413.861,92

NUOVO CONTO TERMICO 2.0 RIUNIONE CON GSE

Il 21 giugno gli enti associati a Federcasa hanno avuto la possibilità di confrontarsi direttamente con il GSE nel merito della concreta attuazione, per il mondo e.r.p., del nuovo Conto Termico 2.0. Nel numero 1/2016 di CASA SPA INFORMA abbiamo già dato conto delle potenzialità e delle novità del nuovo Conto Termico, sicuramente uno strumento efficace per incentivare l'efficientamento del patrimonio pubblico (e privato) e di quello di edilizia residenziale pubblica.

La riunione è risultata utile per fare chiarezza su vari aspetti e per rappresentare alcune questioni particolari del mondo e.r.p. che dovrebbero ora trovare positiva risoluzione nella fase di concreta attuazione.

Lo strumento del Conto Termico può costituire una leva importante per potenziare, grazie agli incentivi previsti, l'attività manutentiva degli enti, con percentuali di aumento davvero significative, nell'ordine del 30/40%. CASA SpA, in attuazione della prima versione del Conto Termico, per realizzazione di cappotti termici sulle pareti esterne degli edifici e.r.p. gestiti e per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, ha proposto investimenti per oltre 2,5 milioni di euro dei quali circa 1,2 milioni coperti dagli incentivi del Conto termico.

Per l'anno 2016 (e parte del 2017) in attuazione del



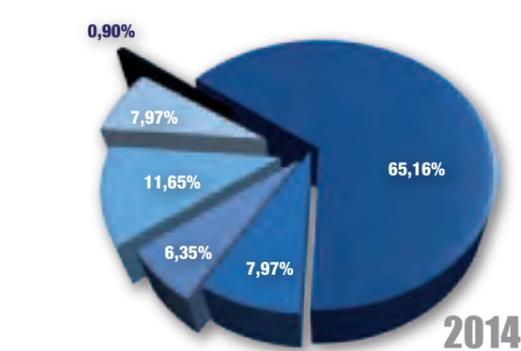
nuovo Conto Termico 2.0 stimiamo di poter attivare interventi (di efficientamento dell'involucro edilizio, di sostituzione dei generatori di calore, di trasformazione di edifici in nZEB con demolizione e ricostruzione e per installazione di sistemi di controllo automatico, termoregolazione e contabilizzazione del calore, degli impianti termici ed elettrici) per oltre 6 milioni di euro, di cui circa 3 milioni coperti dagli incentivi del Conto Termico. A fronte di questo potente ed efficace strumento messo a punto dal Governo Centrale le Regioni potrebbero fare molto. Ne è un esempio concreto la Regione Umbria che ha recentemente pubblicato un bando per la concessione di contributi ad

enti pubblici finalizzati alla realizzazione di interventi di efficientamento energetico degli edifici. In pratica la Giunta Regionale dell'Umbria, con la Deliberazione n. 208/29.02.2016 ha deciso di integrare gli incentivi del Conto Termico con le risorse del POR FESR 2014 mettendo a disposizione, con bando "a sportello" un primo finanziamento di 2,5 milioni di euro. Il bando consentirà così alle Amministrazioni di ottenere finanziamenti che, in aggiunta agli incentivi statali, potranno raggiungere il 90% delle spese sostenute per migliorare l'efficienza energetica degli edifici e/o degli impianti di riscaldamento e/o raffrescamento, nonché per realizzare interventi di edifici a energia quasi zero (NZEB). Il bando prevede di finanziare massimo il 35% delle spese ammissibili e, considerato che l'incentivo statale è fissato in quote minime del 40% e massime del 55%, gli interventi di efficientamento potranno beneficiare di contributi pari al 90% dei costi. Per intendersi, se un provvedimento simile fosse assunto anche dalla Regione Toscana, Casa S.p.A. (e i Comuni soci proprietari degli alloggi e.r.p.) potrebbe aumentare l'investimento in MS per efficientamento energetico già previsto per il 2016 e per parte del 2017 di un 35% pari a oltre 2 milioni! Il punto però è sempre quello: la Regione Toscana vorrà, saprà emulare la buona pratica, ora descritta, della Regione Umbria?

IL BILANCIO SOCIALE 2015 DI CASA S.P.A.

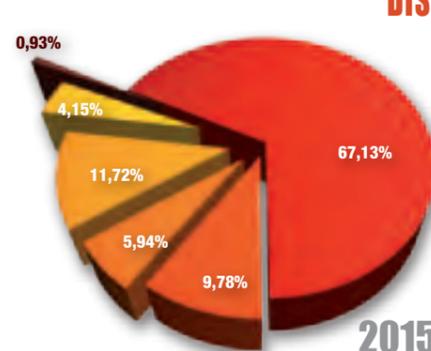
Nei giorni 8 e 9 giugno scorsi si è tenuta la verifica del Bilancio Sociale 2015 di Casa S.p.A., nel corso della quale sono stati presi dettagliatamente in esame dati, informazioni e notizie rendicontate nel documento, anche attraverso colloqui diretti con stakeholders a campione coinvolti nella attività della Società. Come ogni anno, ormai dal 2007, Casa S.p.A. fa effettuare tale verifica da un organismo esterno e ne pubblica l'esito integrale nella parte finale del Bilancio. La rendicontazione del Bilancio Sociale segue le impostazioni di base delineate dal "Gruppo del Bilancio Sociale" e si conforma allo standard AA1000, strumento internazionale di rendicontazione sociale. Per il dettaglio si rinvia a quanto di prossima pubblicazione e reperibile anche dal sito internet di Casa S.p.A. al seguente indirizzo: www.casaspa.it/informazioni/bilancio_sociale.asp. Sembra utile richiamare che i contenuti del Bilancio Sociale, suddivisi in quattro sezioni:

- 1) Identità della Società ed i suoi interlocutori
- 2) Performance economiche
- 3) Attuazione delle tematiche sociali
- 4) Attuazione delle tematiche am-



bientali sono sviluppati in relazione agli interlocutori (o stakeholder) di riferimento. Il valore aggiunto distribuibile a tali interlocutori è evidenziata in correlazione ai dati relativi al bilancio d'esercizio nella seconda parte. Si riportano in questo numero di CASA SPA INFORMA lo schema di riclassificazione del bilancio con il criterio del valore aggiunto e i grafici di distribuzione di tale valore tra gli interlocutori della Società.

Nella distribuzione del Valore Aggiunto i maggiori beneficiari sono i dipendenti, ai quali è destinato direttamente e indirettamente circa il 65,16% nel 2014 ed il 67,13% nel 2015 della ricchezza prodotta. I dati, caratterizzanti la tipologia d'azienda



DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO



Prospetto di ripartizione del valore aggiunto

	2014	2015
A. AL PERSONALE		
Personale dipendente:		
a) remunerazioni dirette	3.180.375	3.177.851
b) remunerazioni indirette	924.464	943.029
TOTALE	4.104.839	4.120.880
B. ALLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE		
Imposte dirette	409.951	449.675
Imposte indirette	183.162	181.108
(-) sovvenzioni in c/esercizio	-91.300	-30.543
TOTALE	501.813	600.240
C. AL CAPITALE DI CREDITO		
Oneri per capitali a breve termine	0	0
Oneri per capitali a lungo termine	400.159	364.486
TOTALE	400.159	364.486
D. ALL'AZIENDA		
Utile d'esercizio (accantonamento a riserva)	26.418	14.561
Ammortamento	707.311	704.904
TOTALE	733.729	719.465
E. AGLI AZIONISTI		
Utile di esercizio (dividendo)	501.948	276.650
TOTALE	501.948	276.650
F. ALTRI INTERLOCUTORI		
Associazioni di categoria	56.675	57.131
TOTALE	56.675	57.131
VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO	6.299.163	6.138.852

(fornitrice di servizi) confermano che le risorse umane sono un interlocutore strategico per la realizzazione della missione aziendale e quale partner privilegiato che condivide i valori dell'azienda. È comunque da precisare che tale elevata percentuale è determinata dalla particolare struttura del bilancio di Casa S.p.A. – come descritto al precedente paragrafo – che non contempla il dato fondamentale del gettito da canoni degli alloggi; infatti qualora tale dato fosse inserito nel calcolo la percentuale sarebbe ovviamente sensibilmente più bassa.

Il secondo beneficiario è l'azienda stessa con circa il 11,65% nel 2014 e circa il 11,72% nel 2015 della ricchezza prodotta. La ricchezza reinvestita risente della distribuzione dell'utile realizzato in entrambi gli anni (2014 e 2015) agli azionisti (7,97% nel 2014 e 4,51% nel 2015). L'Assemblea dei Soci, in occasione dell'approvazione del bilancio d'esercizio, ha deliberato per il 2015 la totale distribuzione dell'utile dopo l'accantonamento a riserva come per il 2014. Beneficiario in misura significativa è per il 2015 la pubblica amministrazione (7,97% nel 2014 e 9,78% nel 2015) per effetto della riduzione delle imposte sul reddito previste dal 2016 per la legge di stabilità 2016, che hanno un impatto per l'esercizio 2015 sulla variazione delle imposte anticipate. Altro beneficiario della distribuzione del Valore Aggiunto è anche il Capitale di Credito con una lieve diminuzione: dal 6,35% nel 2014 al 5,94% nel 2015.

Prospetto di determinazione del Valore Aggiunto

	2014	2015
A) Valore della produzione		
1) Ricavi di vendite e prestazioni	26.579.263	26.579.263
Ricavi per attività amministrative	4.921.548	4.926.888
Ricavi tecnici	956.686	1.015.283
Affitti immobili di proprietà della Società	603.275	567.725
Altri ricavi tipici	193.233	189.932
Ricavi per ribaltamento costi sostenuti per conto dei Comuni	19.904.521	19.805.614
(-) rettifiche di ricavo	0	0
2) Variazione rimanenze di prodotti in corso di lav., semilav. e finiti	0	0
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Altri ricavi e proventi, senza contributi in conto esercizio	472.871	379.244
Ricavi della produzione tipica	27.052.134	26.884.686
5) Ricavi per produzioni atipiche (produzioni in economia)	0	0
TOTALE	27.052.134	26.884.686

B) Costi intermedi della produzione		
6) Consumi di materie prime, sussidiarie, di consumo e di acquisto di merci	-10.362	-9.257
7) Costi per servizi	-21.046.218	-21.018.380
Costi per servizi tipici della Società	-1.141.697	-1.212.766
Costi su immobili dei comuni e costi per inquilini	-19.904.521	-19.805.614
Costi sostenuti per inquilini	-1.954.300	-2.323.973
Costi per manutenzione ordinaria	-7.184.786	-6.897.874
Costi per manutenzione straordinaria	-3.676.472	-1.125.662
Costi connessi alla proprietà	-3.003.728	-3.322.062
Costi per costruzioni edifici	-4.085.234	-6.135.288
8) Costi per godimento di beni di terzi	-88.625	-88.757
9) Accantonamenti per rischi	0	0
10) Altri accantonamenti	0	0
11) Oneri diversi di gestione	-157.453	-53.123
TOTALE	-21.302.658	-21.169.517
VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO (A-B)	5.749.476	5.715.169

C) Componenti accessori e straordinari:		
Ricavi accessori	569.521	388.549
- Costi accessori	-19.830	-14.079
12) (+/-) Saldo gestione accessoria	549.691	374.469
Ricavi straordinari	0	79.587
- Costi straordinari	-4	-30.374
13) (+/-) Saldo componenti straordinari	-4	49.213
TOTALE	549.687	423.682
VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO (A-B+C)	6.299.163	6.138.852
- Ammortamenti	-707.311	-704.904
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	5.591.852	5.433.948

ORARI DI RICEVIMENTO DEL PUBBLICO

PRESSO LA SEDE

Via Fiesolana 5 - Firenze

Gli uffici che si occupano di:

- RAPPORTI CON L'UTENZA
- CANONI DI LOCAZIONE
- AUTOGESTIONI
- PATRIMONIO
- CONDOMINI
- DOCUMENTAZIONE TECNICA
- MANUTENZIONE

martedì e venerdì
ore 9.00 - 12.30

L'ufficio che si occupa del

PAGAMENTO ARRETRATI

martedì e venerdì
ore 9.00 - 12.30

Tutti gli uffici ricevono
anche per appuntamento

PRESSO L'ARCHIVIO DI CASA SPA

in via Toti, 4

- DOCUMENTAZIONE STORICA

Giorni di apertura al pubblico per il 2016 con orario 9.00 - 12.00

- > 11 e 25 gennaio
- > 8 e 22 febbraio
- > 7 e 21 marzo
- > 4 e 18 aprile
- > 9 e 23 maggio
- > 6 e 20 giugno
- > 4 e 18 luglio
- > agosto chiuso
- > 5 e 19 settembre
- > 3 e 17 ottobre
- > 7 e 21 novembre
- > 5 e 19 dicembre

www.casaspa.it
info@casaspa.org

STAMPATO SU CARTA
RICICLATA 100%

QUESTO NUMERO È STATO
CHIUSO IN TIPOGRAFIA
IL 25 LUGLIO 2016

CASA SPA
informa

quadrimestrale di Casa S.p.A.

Direttore:
Luca Talluri

Direttore Responsabile:
Leonardo Bartoletti

Comitato di Redazione:

Luca Talluri
Vincenzo Esposito
Vincenzo Cavalleri
Luisa Sarri
Leonardo Bencini
Sara Berni
Letizia Di Marco
Piero Poggesi
Alessio Romagnoli

Direzione e Redazione:

Via Fiesolana, 5
50121 FIRENZE
Tel. 055.22.624.1
Fax 055.22.624.269
E-mail: info@casaspa.org

Grafica e Impaginazione
Francesco Carpi Lapi

Stampa:
Litografia IP

aggiornamento sui **CANTIERI IN CORSO**

Lastra a Signa, Santa Caterina, RE 4 alloggi



Firenze, Pru S. Maria a Cintoia, RE 4 alloggi



Firenze, Torre degli Agli, RU 88 alloggi



Pontassieve, Le Sieci, NC 12 alloggi



Firenze, Ex Longinotti, RU 45 alloggi



Sesto Fiorentino, ex cantiere comunale, NC 12 alloggi



Sesto Fiorentino, viale Ariosto, cappotto termico



Firenze, Ex Murate, RE 12 alloggi



Borgo San Lorenzo, ex Macelli, NC 18 alloggi



Tavarnelle in Val di Pesa, Sambuca, NC 4 alloggi



Firenze, Via della Casella, cappotto termico



[www.casaspa.it/
cantieri/cantieri.asp](http://www.casaspa.it/cantieri/cantieri.asp)