



CASA SPA

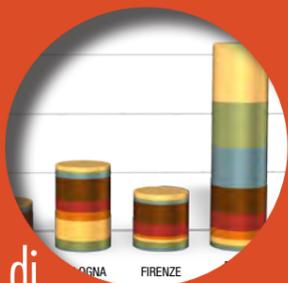
informa

ANNO XV
NUMERO 2
LUGLIO 2017

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.



Consegna di
12 alloggi a Pontassieve...
pag. 2



Audizione di
Federcasa al Parlamento...
pag. 3

Il sistema delle opportunità,

Aziende Casa E.R.P. è pronto: cogliere le realizzare politiche abitative efficaci

Questo numero di CASA SPA INFORMA è in gran parte dedicato ad illustrare i dati del Bilancio di esercizio 2016 della Società. Ancora una volta trattasi di numeri positivi, che hanno consentito all'Assemblea dei Soci, in sede di approvazione del Bilancio, di destinare direttamente a riserva straordinaria per interventi E.r.p. € 154.000,00 oltre a € 330.000,00 che verranno distribuiti ai soci e che potranno anch'essi, su decisione dei singoli Comuni, venire destinati all'E.R.P. Ci piace sottolineare che alcune delle attività svolte da Casa S.p.A., in particolare quelle a contenuto più innovativo, costituiscono ambito operativo condiviso con altre società di gestione E.R.P. ex I.A.C.P. comunque denominati e trasformati dalle Regioni.

Federcasa, nel corso della audizione presso la "Commissione di inchiesta sullo stato della sicurezza e del degrado delle città e delle loro periferie" della Camera dei Deputati ha avuto modo di presentare una ricognizione aggiornata dell'attività svolta dalle aziende associate e di delineare il ruolo che le 100 Aziende Casa, che gestiscono oltre un milione di unità immobiliari, potrebbero svolgere in attuazione delle politiche abitative nazionali e regionali.

Sono 1.075.300 le unità immobiliari, in cui vivono oltre 2 milioni di persone, gestite da 100 Aziende Casa con 7.000 dipendenti e dirigenti, che rappresentano un patrimonio di conoscenze, di esperienze e di professionalità che si è formato in decenni di attività.

Lo studio commissionato a Nomisma sulla situazione abitativa ha approfondito e puntualizzato l'analisi del fabbisogno abitativo sulla base dei dati relativi alle indagini condotte dalla Banca d'Italia sui bilanci delle famiglie, integrandola con i dati Istat. Oltre 1,7 milioni di famiglie in affitto pagano un canone che supera il 30% del reddito familiare e di questi il 48% versa in situazione di grave difficoltà a gestire il bilancio mensile. L'esiguità delle risorse disponibili impone allora di privilegiare iniziative e politiche in grado di dare risposte a queste situazioni, che si configurano tipiche dell'E.R.P. a canone sociale. È questo il parco abitativo da ampliare, ed è necessario avviare la costruzione di alcune centinaia di migliaia di alloggi E.R.P..

Del pari, la rigenerazione dei quartieri residenziali costruiti nel dopoguerra ha avuto e avrà sempre più grande rilevanza, e i quartieri di edilizia residenziale pubblica costituiscono una risorsa di grande rilievo, sia per la loro posizione geografica, centrale rispetto al contesto metropolitano, sia per la loro dimensione e la condizione patrimoniale unitaria che consente la programmazione degli interventi in un

quadro di certezze.

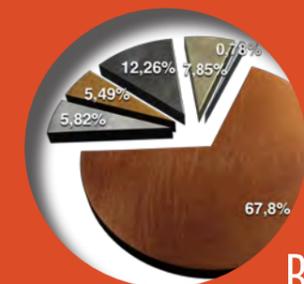
Dovendo farsi carico di tutto il ciclo di vita degli interventi realizzati, le Aziende Casa hanno anticipato la gran parte degli elementi del risparmio energetico e di confort, oltre allo sviluppo e sperimentazione di nuove tecnologie costruttive, coniugandoli con la ricerca e l'innovazione, e hanno sviluppato i temi della gestione sociale dei quartieri, anche in relazione alla necessità di gestire l'integrazione di contesti sempre più multiculturali e le nuove complesse dinamiche socio-demografiche. I progetti presentati alla Biennale Architettura 2016 tra i selezionati per il Padiglione Italia hanno mostrato alcuni esempi di come le Aziende Casa stiano innovando approcci e modalità operative, al fine di migliorare i servizi verso l'utenza e di ampliare il proprio raggio d'azione.

La mostra fotografica realizzata a Torino nell'ambito della Biennale Democrazia, da Urban Center Metropolitan, con la collaborazione di Federcasa, sul tema delle emergenze abitative, dove sono stati presentati alcuni dei progetti più innovativi realizzati in Italia negli ultimi anni dalle Aziende Casa di gestione E.R.P., è risultata esemplificativa del molto già realizzato e delle potenzialità presenti per raggiungere obiettivi collettivi riferiti alla rigenerazione urbana e sociale.

Una moderna ed efficace politica abitativa deve infatti fare centro sui cosiddetti programmi complessi e sugli approcci integrati tra interventi edilizi e sociali, da estendere dalla scala edilizia al rapporto con tutto il quartiere e la città.

Un cenno, infine, sul Conto Termico, illustrato nell'ultima pagina di CASA SPA INFORMA, dove Casa S.p.A. ne ha colto appieno le potenzialità, riuscendo così ad ottenere risorse "fresche" per la manutenzione del patrimonio gestito. I numeri testimoniano l'importanza di quanto fatto. Ma si potrebbe fare di più se tutte le Regioni, a partire dalla Toscana, utilizzassero e attivassero le misure di accompagnamento previste dal Conto Termico, concorrendo con specifiche risorse (non necessariamente del solo Assessorato Casa) al finanziamento delle spese per la quota non sostenuta dagli incentivi statali. Che si può fare lo hanno dimostrato le Regioni Emilia Romagna e Umbria; a volte si può anche copiare, risultando ugualmente virtuosi e artefici di effettive buone pratiche!

Luca Talluri
Presidente Casa S.p.A.



Bilancio di
Esercizio e Bilancio
Sociale 2016 ...pagg. 4/6



Free WiFi
a Casa S.p.A....pag. 7

postatarget
creative

C1/2682/2008

Posteitaliane



Due edifici e.r.p. di prossima consegna: 4 alloggi nel Comune di Tavarnelle in Val di Pesa loc. Sambuca e 12 alloggi nel Comune di Sesto Fiorentino ex Cantiere Comunale

COMUNE DI PONTASSIEVE CONSEGNATI 12 NUOVI ALLOGGI IN LOCALITÀ LE SIECI

r.u.p.: Arch. Vincenzo Esposito (Casa S.p.A.)

progetto architettonico:
Arch. Antonio Bugatti (Casa S.p.A.) con Arch. Marco Barone,
Geom. Marco Elci, Geom. Stefano Pasqualetti (Casa S.p.A.)

progetto strutture:
Arch. Antonio Bugatti (Casa S.p.A.) con Ing. Carlo Lardani

progetto impianti meccanici: Ing. Dimitri Celli (Casa S.p.A.)

progetto impianti elettrici: P.I. Mauro Bossoli (Casa S.p.A.)

direzione lavori: Geom. Marco Elci con Geom. Gabriele Labardi (Casa S.p.A.)

D.L. opere strutturali: Ing. Leonardo Boschi (Casa S.p.A.)

progettista e coordinatore della sicurezza in corso d'opera:
Ing. Pierfrancesco Bruschi

appaltatore: PIGI Immobiliare S.r.l.u. di Capestrano (AQ)

finanziamento: L. 560/93 art. 1 comma 14 e L.67/1988
- 6° biennio - Delibera G.R.T. 459/06.06.2011

costo globale intervento: € 1.044.000,00

costo di Costruzione: € 895.000,00

costo globale ad alloggio: € 87.000,00

costo di Costruzione a mq. S.C. € 877,00

costo complessivo a mq. S.C. € 1.020,00

(tutti gli importi sono al netto IVA)



Nella foto il taglio del nastro e la consegna delle chiavi agli inquilini; alla presenza del Sindaco Monica Mazzini, dell'Assessore alla Casa Cinzia Rosolini e del Presidente di Casa S.p.A. Luca Talluri.



BIENNALE DEMOCRAZIA EMERGENZE ABITATIVE



A Torino, dal 30 marzo al 1° aprile, in occasione di Biennale democrazia, Urban Center Metropolitan, con la collaborazione di Federcasa, ha promosso un programma di iniziative sul tema delle emergenze abitative.

Tra queste una mostra fotografica dedicata ai progetti innovativi E.R.P. realizzati in Italia negli ultimi anni e una tavola rotonda con Massimo Lepore (TAMassociati), Giovanni Semi (Università di Torino) e il Presidente di Federcasa Luca Talluri per riflettere sulle politiche abitative e sui progetti avviati in diversi contesti italiani finalizzati ad affrontare una domanda abitativa in continua evoluzione.

Casa S.p.A. ha partecipato alla mostra con i 45 alloggi E.r.p. in legno XLAM nZEB realizzati a Firenze, area ex Longinotti, via Guidoni, via Traversari.



AUDIZIONE DI FEDERCASA ALLA CAMERA DEI DEPUTATI



Il 21 marzo si è tenuta l'audizione di FederCasa, alla CAMERA DEI DEPUTATI "Commissione di inchiesta sullo stato della sicurezza e del degrado delle città e delle loro periferie".

Occasione preziosa per presentare il mondo E.R.P. e per esplicitare il ruolo strategico che le Aziende Casa E.r.p. possono svolgere per le politiche abitative nazionali, la riqualificazione delle periferie, l'efficientamento energetico e la messa in sicurezza sismica del patrimonio abitativo, la sperimentazione e l'innovazione.

Le 100 Aziende Casa gestiscono l'offerta di abitazioni sociali in affitto in Italia e costituiscono, nel loro complesso, un duplice sistema di risorse. Il primo aggregato è costituito da 758.516 abitazioni gestite in locazione, 270.000 unità immobiliari non residenziali oltre a 47.300 abitazioni a riscatto, per un complesso di 1.075.300 unità immobiliari in cui vivono oltre 2 milioni di persone.

Il secondo aggregato di risorse è costituito dagli oltre 7.000 dipendenti e

Regioni e agli Enti locali della parte delle competenze statali relative all'E.R.P..

All'eliminazione dei fondi Gescal non è corrisposta alcuna risorsa sostitutiva per consentire alle Regioni di gestire le competenze nel frattempo loro attribuite, e quindi per garantire una continuità alle politiche di welfare nel settore abitativo.

L'edilizia residenziale pubblica necessita di sovvenzioni non particolarmente rilevanti, se confrontate con altri settori del welfare, ma vi è assoluta necessità che tali risorse risultino stanziati con continuità in modo tale che possano essere programmate per tempo da Regioni e Comuni con modalità e procedure che devono diventare ordinarie così da ridurre i tempi della loro piena utilizzazione. È indispensabile, quindi, che venga stabilita una posta di bilancio stabile per l'edilizia residenziale pubblica, considerando che il nostro Paese è tra quelli con la più bassa spesa sociale per la casa. L'Italia è agli ultimi posti delle classifiche europee per la percentuale

di persone in una concentrazione di situazioni di difficoltà economica ed estrema fragilità sociale.

Le risorse stanziati nel periodo 2000 - 2016 hanno attivato complessivamente interventi di manutenzione straordinaria per un valore stimato di 4,9 miliardi di euro, con una media annua di spesa di circa 288 milioni di euro.

Tale attività ha conosciuto un particolare impulso a partire dal 2015 grazie al "Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica" promosso dallo Stato con art. 4 del DL 47/2014 che ha destinato 400 milioni di euro per interventi di manutenzione straordinaria degli alloggi e ulteriori 92,9 milioni di euro per interventi di ripristino di alloggi di risulta, ovvero liberi ma con abitabilità compromessa e quindi inadeguati all'assegnazione.

L'obiettivo del programma è di rendere prontamente disponibili 5.767 alloggi vuoti che necessitano di piccoli interventi per essere assegnati a famiglie sfrattate e di avviare i la-

Programmi complessi - demolizione e ricostruzione

A partire dagli anni Novanta, molti provvedimenti normativi - programmi integrati, programmi di recupero urbano, programmi di riqualificazione urbana, contratti di quartiere, a cui vanno aggiunti programmi di iniziativa Comunitaria, hanno permesso di integrare strettamente processi di valorizzazione immobiliare, miglioramento delle condizioni urbane, sviluppo occupazionale e adeguamento della qualità dell'edilizia residenziale.

In questo quadro, le Aziende Casa hanno dimostrato la capacità di cogliere le occasioni di finanziamento connesse con bandi nazionali, regionali o europei partecipando alla creazione di partenariati locali attorno a progetti intersettoriali che hanno consentito di rinnovare e incrementare il patrimonio gestito.

Parallelamente al recupero del patrimonio esistente si evidenzia un particolare tipo di intervento, costituito dalla demolizione con integrale ricostruzione ex novo degli edifici.

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica comprende un gran numero di edifici caratterizzati da notevole vetustà, costruiti prima dell'entrata in vigore delle norme antisismiche e di contenimento dei consumi energetici, talvolta per esigenze temporanee, dove è possibile intervenire su singoli aspetti - riqualificazione energetica, eliminazione dell'amianto, abbattimento di barriere architettoniche, adeguamento strutturale - quando l'organismo edilizio presenta più carenze, fatte le doverose indagini tecnico-economiche, risulta spesso preferibile procedere alla demolizione ed alla successiva ricostruzione.

Numerosi sono stati gli interventi di demolizione e ricostruzione realizzati dalle Aziende Casa nell'ambito di Programmi complessi attuati negli ultimi anni.

Fabbisogno abitativo

Con la crisi economica in questi anni è cresciuto certamente e in misura dirompente il fabbisogno delle fasce più deboli, quello che avrebbe come riferimento l'edilizia residenziale pubblica.

Le proiezioni dell'ultimo rilevamento FederCasa effettuato sulle graduatorie riportate nei siti internet dei principali Comuni, registra che presso i Comuni italiani giacciono poco meno di 650 mila domande di assegnazione rispondenti ai requisiti dei bandi e quindi in graduatoria.

L'esiguità delle risorse disponibili impone di privilegiare iniziative che portino ad un effettivo ampliamento del parco abitativo, in una logica di differenziazione degli strumenti in funzione dell'intensità del disagio.

Ruolo guida delle Aziende Casa per la riqualificazione e il risanamento delle periferie

Nella generale riorganizzazione delle città italiane, la rigenerazione delle aree dismesse e dei quartieri residenziali pubblici e privati costruiti tra gli anni Cinquanta e Settanta, ha avuto - e avrà - una grande rilevanza.

I quartieri di edilizia pubblica costitu-

iscono una risorsa di grande rilievo, sia per la loro posizione geografica, quasi sempre centrale rispetto al contesto metropolitano che caratterizza ormai tutte le nostre città, sia per la loro dimensione che favorisce interventi di scala urbanistica oltre che edilizia, sia per la loro condizione patrimoniale unitaria che consente investimenti organici.

Nello sforzo di combattere il consumo di suolo e ridare forma ai nostri sistemi urbani, questi quartieri, al pari delle aree dismesse da produzione e servizi, costituiscono una risorsa sulla quale far leva per l'attuazione delle politiche territoriali di rilancio dello sviluppo socio-economico del paese, con importanti ricadute sul piano produttivo e occupazionale.

In questo processo il ruolo delle Aziende per la Casa come soggetti di gestione dei quartieri residenziali pubblici si è dimostrato di grande rilevanza, sia nella tenuta dei progetti complessivi, sia nell'innovazione dei processi edilizi, sia nella gestione dell'impatto sociale che ogni intervento di trasformazione della realtà comporta, sia, talvolta, nella qualità della "testimonianza architettonica" lasciata alla città.

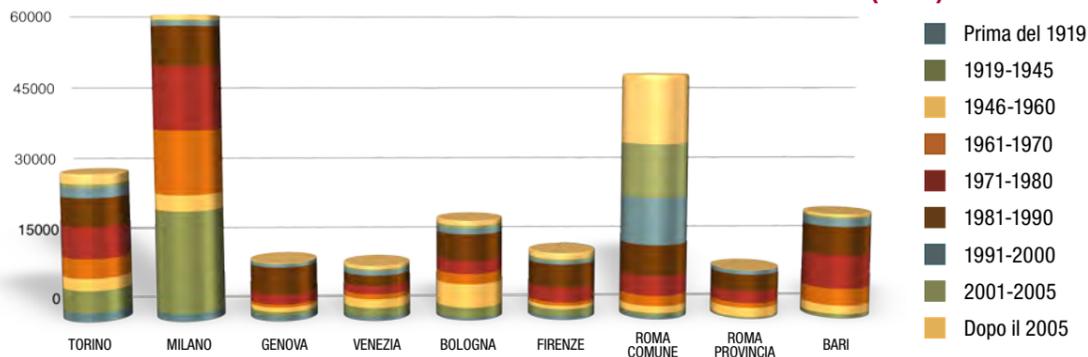
Dovendo farsi carico di tutto il ciclo di vita degli interventi realizzati, le Aziende per la Casa hanno anticipato tutti gli elementi di risparmio energetico e di comfort che nei progetti dei soggetti privati si sono affermati in questi ultimi anni ma soprattutto hanno sviluppato i temi della gestione sociale dei quartieri, tornati alla ribalta anche per la necessità di gestire l'integrazione in contesti sempre più multiculturali e le nuove, complesse dinamiche socio-demografiche (invecchiamento della popolazione, famiglie monoparentali, disoccupazione giovanile).

Le Aziende, infatti, costituiscono un soggetto pubblico specializzato, dotato di uffici tecnici, di personale e di esperienza; caratteristiche che le rendono efficienti nel perseguire le finalità pubbliche degli interventi: progettazione, gestione degli investimenti, piano delle manutenzioni, attivazione delle funzioni di mediazione sociale, sperimentazione di nuovi servizi anche socio-assistenziali e forme di cooperazione, ecc.

In questa ottica è necessario valorizzare il ruolo delle Aziende Casa distribuite in tutto il territorio nazionale, che per loro missione hanno sviluppato servizi e politiche capaci ora di incidere puntualmente per raggiungere obiettivi collettivi riferiti alla rigenerazione urbana e alla lotta al consumo di suolo. Proprio per il ruolo e le attività svolte, le Aziende Casa hanno infatti perfezionato nei decenni, esperienze, strumenti, procedure e azioni che consentono di affrontare con competenza interventi di questo genere.

È partendo dalle molteplici esperienze di questo tipo, collegate con la grande competenza tecnica (edilizia e urbanistica) che è possibile estendere l'azione delle Aziende per la Casa al rapporto con tutto il quartiere e con il resto della città, coordinando un programma completo e complesso di rigenerazione di aree urbane degradate.

PATRIMONIO RESIDENZIALE GESTITO DALLE AZIENDE CASA NELLE CITTÀ METROPOLITANE PER EPOCA DI COSTRUZIONE (2016)



Tab.1 PATRIMONIO RESIDENZIALE GESTITO DALLE AZIENDE CASA (2014)

Area Geografica	Alloggi Gestiti					
	In Locazione	% Sul Totale	A Riscatto	% Sul Totale	Totale	%
NORD	335.639	44,25	28.855	61,00	364.494	45,23
CENTRO	156.624	20,65	7.139	15,10	163.763	20,23
SUD	266.253	35,10	11.306	23,90	277.559	34,44
ITALIA	758.516	100,00	47.300	100,00	805.816	100,00

Tab.2 TREND DEGLI ALLOGGI GESTITI IN LOCAZIONE DALLE AZIENDE CASA ITALIA 2004-2013 (VALORI ASSOLUTI)

Area Geografica	Alloggi Gestiti In Locazione					
	2004	2006	2008	2011	2013	VAR.2004/2013
NORD	349.607	339.941	329.133	377.848	355.639	- 4,0%
CENTRO	152.424	161.588	156.787	161.345	156.624	2,8%
SUD	292.422	276.357	270.337	264.989	266.253	- 8,9%
ITALIA	794.453	777.886	759.257	806.182	758.515	- 4,5%

dirigenti che operano su tutto il territorio nazionale e rappresentano un patrimonio di conoscenze, di esperienze e di professionalità che si è formato in decenni di attività.

Non v'è dubbio che nelle condizioni attuali sia indispensabile sviluppare una profonda riflessione sul ruolo e sui meccanismi di funzionamento delle Aziende Casa. Nel 1998 sono stati infatti rimossi tutti i principali meccanismi che hanno strutturato l'intervento pubblico nel settore residenziale nei cinquanta anni precedenti, con la soppressione del fondo Gescal e il trasferimento alle

di alloggi sociali calcolata sul totale dello stock abitativo occupato sotto il 5% - assieme a Spagna, Portogallo e Grecia, non a caso i paesi con le situazioni economiche più critiche - contro una media degli altri paesi intorno al 25%.

Ciononostante il patrimonio residenziale pubblico nel suo complesso (Stato, Regioni, Comuni e Aziende Casa) nel periodo 2001 - 2011 ha registrato una riduzione percentuale del 22% passando da circa 1,3 milioni a 1 milione di abitazioni.

A tale patrimonio corrisponde un bacino di utenza pari a circa 2 milio-

vori di ristrutturazione per ulteriori 20.769 alloggi in cattivo stato di manutenzione.

Sono stati già trasferiti finora alle Regioni circa 210 milioni di euro che hanno permesso ai soggetti attuatori di ripristinare e riassegnare 2.250 alloggi, mentre sono state ultimate le procedure previste per l'apertura dei cantieri per gli interventi di manutenzione straordinaria. Le ulteriori risorse verranno erogate secondo parametri premianti rispetto ai territori che dimostreranno le migliori performance nel recupero degli alloggi.

IL BILANCIO DI ESERCIZIO 2016



www.casapa.it/azienda/
bilancio_esercizio.asp



Con l'Assemblea dei Soci del 28.04.2017 è stato approvato il Bilancio di Casa S.p.A. relativo all'anno 2016, che si è chiuso con un utile di Euro 509.470,00. **I Soci hanno deliberato di reinvestire in edilizia residenziale pubblica quota parte dell'utile realizzato (Euro 153.996,50) e la restante parte distribuirlo tra i soci.**

L'utile netto conseguito si è incrementato rispetto al precedente esercizio (utile netto 2015 pari ad Euro 291.211) per l'effetto positivo della riduzione delle imposte a cari-

co della Società, ai sensi della legge di stabilità 2016 (L. 208/2015) che ha dimezzato l'aliquota IRES gravante sul reddito della Società.

L'incremento dell'utile netto non deriva, quindi, dalla gestione caratteristica della Società dato che la differenza tra valore e costo della produzione è rimasta sostanzialmente stabile (Euro 716 mila nel 2016 rispetto ad Euro 677 mila nel 2015).

È altresì da evidenziare che gli effetti positivi della riduzione delle imposte sono stati in parte attenuati da un'inversione del saldo del contributo

della gestione finanziaria al risultato finale (da un saldo positivo di circa Euro 63 mila nel 2015 ad un saldo negativo di Euro 16 mila nel 2016).

Al fine di dare indicazioni sui risultati gestionali, si evidenziano alcuni indicatori 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 succes-

Bilancio d'esercizio 2016 di Casa S.p.A. (valori espressi in Euro)

STATO PATRIMONIALE	2016	2015
ATTIVO		
Crediti v/soci per vers. dovuti	0	0
Immob. Immateriali	4.398.879	4.746.694
Immob. Materiali	9.811.906	9.814.396
Immob. Finanziarie	6.180.494	6.380.163
Totale immobilizzazioni	20.391.279	20.941.253
Crediti	6.601.264	5.486.493
Attività finanziarie non immobilizzate	0	0
Liquidità	18.633.606	20.101.734
Totale attivo circolante	25.234.870	25.588.227
Ratei e risconti	7.449	5.930
TOTALE ATTIVO	45.633.598	46.535.410

PASSIVO		
Capitale	9.300.000	9.300.000
Riserva da sovrapprezzo azioni	53.231	53.231
Riserva legale	387.054	372.493
Altre riserve	576.415	576.414
Utile/perdita a nuovo	0	0
Utile/perdita d'esercizio	509.470	291.211
Totale patrimonio netto	10.826.170	10.593.349
Fondo rischi e oneri	581.340	1.481.242
Trattamento di fine rapporto	2.484.484	2.495.305
Debiti	31.723.547	31.954.737
Ratei e risconti	18.057	10.777
TOTALE PASSIVO	45.633.598	46.535.410

CONTO ECONOMICO	2016	2015
Valore della produzione	30.748.831	26.884.686
Costo materie prime	11.427	9.257
Costo servizi e canoni	24.844.504	21.231.706
Costo per godimento beni di terzi	82.341	88.757
Costi del personale	4.009.637	3.906.211
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	766.301	704.904
Oneri diversi	318.599	315.996
Costo della Produzione	30.032.809	26.256.831
REDDITO OPERATIVO	716.022	627.855
RISULTATO GESTIONE FINANZIARIA	-16.164	63.818
RISULTATO GESTIONE STRAORDINARIA	0	49.213
Risultato ante imposte	699.858	740.886
Imposte	-190.388	-449.675
RISULTATO D'ESERCIZIO	509.470	291.211

sivi 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 Integrato, 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.

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

Grazie a questa politica ormai consolidata da tempo che assicura

Carta degli impegni 2016

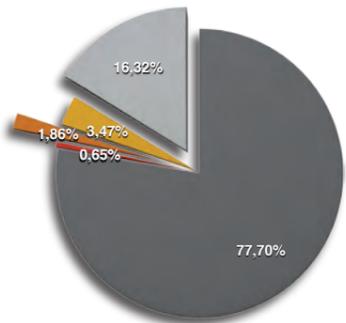
OGGETTIVO STRATEGICO	N°	IMPEGNO/AZIONE	STAKEHOLDER DI RIFERIMENTO	INDICATORE	RISULTATO
EFFICIENZA ORGANIZZATIVA	1	Miglioramento continuo del sistema integrato per il livello di servizio, la responsabilità sociale, la sicurezza, la responsabilità amministrativa, la rendicontazione	PERSONALE	Mantenimento in essere delle certificazioni	Conferma certificazioni
	2	Normativa Anticorruzione e relativa applicazione a Casa S.p.A.	COMUNI UTENZA	Aggiornamento del Piano Prevenzione della Corruzione	Fatto
MIGLIORAMENTO SICUREZZA E ACCESSIBILITA'	3	Disaster Recovery	UTENTI COMUNE	Adozione di documento di valutazione del rischio	Non fatto
	4	Confermare la certificazione in accordo alla norme OHSAS 18001, in ottica di miglioramento continuo	PERSONALE FORNITORI	Fatto/Non fatto	Fatto
MIGLIORAMENTO CLIMA INTERNO	5	Riunioni periodiche degli uffici	PERSONALE INTERNO	Effettuazione riunioni periodiche	N. riunioni effettuate 13
GESTIONE RAPPORTI DI LAVORO	6	Customer Satisfaction personale della Società	PERSONALE INTERNO	Effettuazione analisi risultati indagine	Fatto
	7	Assetto organizzativo della Società	PERSONALE INTERNO	Mantenimento equilibrio turn over del personale	Tasso di turnover complessivo: 15,15%
MIGLIORAMENTO DELLA COLLABORAZIONE CON I COMUNI/ MIGLIORAMENTO DEL SERVIZIO	8	Gestione ripristini alloggi sfitti	COMUNI UTENTI	Effettuazione ripristino alloggi utilizzando le varie fonti di finanziamento	N. alloggi ripristinati 143
	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	Individuazione campione posizioni da controllare Verificare posizioni difformi Ricostruire i canoni a seguito delle difformità	n. posizioni controllate: 602 n. posizioni difformi: 150 importo canone ricostruito: Euro 372.125,38
	10	Gestione della morosità	COMUNI	Mantenere invariato il livello di morosità	Indicatore di morosità 4,11%
	11	Gestione del Fondo Sociale	COMUNI UTENTI FORNITORI	Erogare gli importi annuali del Fondo	Importo complessivo erogato Euro 84.245,90
	12	Indagini di soddisfazione dell'utenza: customer satisfaction su servizi prestati all'utenza	UTENTI	Livello di soddisfazione da analisi dei risultati	In corso di effettuazione nel 2017
	13	Gestione del rispetto del regolamento di utenza	UTENTI COMUNI	Approfondimento delle novità introdotte dalla LRT 41/2015 Formazione del personale in materia di mediazione sociale Sensibilizzazione del personale	Fatto
	14	Contributi a sostegno della locazione. Prevenzione sfratti per morosità.	COMUNI	Erogare le somme stanziare su indicazione dei Comuni competenti	Importo complessivo erogato Euro 594.022,32
	15	Commissioni e.r.p.	COMUNI	Autorizzare il proprio personale alla partecipazione alle Commissioni	n. dipendenti autorizzati 9
	16	Attuazione L.R.T. 41/2015 - modifica alla L.R.T. n. 96/1996	COMUNI UTENTI PERSONALE	Attuare le novità normative introdotte dalla legge, con articolare riferimento alle norme transitorie	Fatto
	17	Definizione documento per controlli relativi agli adempimenti da contratto di servizio	COMUNI UTENTI	Fatto/Non fatto	Fatto
18	Scadenza contratto di servizio	COMUNI	Fatto/Non fatto	Non fatto	
19	Attuazione L.R.T. n. 5/2014 sulle vendite alloggi e.r.p.	COMUNI UTENTI	Monitorare attuazione normativa	Fatto	
19 bis	Collaborazione con Quadrifoglio per importazione dati per denuncia TARI	COMUNI UTENTI	Concordare con Quadrifoglio modalità di scambio informatico di dati utili al pagamento TARI	Fatto	
TUTELA DELL'AMBIENTE	20	Contabilizzazione di calore nei condomini gestiti	UTENTI COMUNI	Completare operazione di adeguamento fabbricati serviti da centrale termica	n. impianti installati tra il 2015 e il 2016: 424
	21	Conto termico	COMUNI COLLETTIVITÀ	Monitorare procedura di contrattualizzazione pratiche di rimborso	n. pratiche presentate 267
	22	Progetto "Butta bene" sensibilizzazione al riciclo	UTENTI COLLETTIVITÀ	Collaborare ad iniziativa	Fatto
	22 bis	Free Amianto	UTENTI COLLETTIVITÀ COMUNI	Lanciare programma	Fatto

■ proposte di obiettivo 2016 pubblicate sul precedente Bilancio Sociale (riferito all'anno 2015), ma non realizzate
■ novità rispetto agli obiettivi 2016 pubblicati sul precedente Bilancio Sociale (riferito all'anno 2015)

Immobili e.r.p. gestiti da Casa S.p.A.

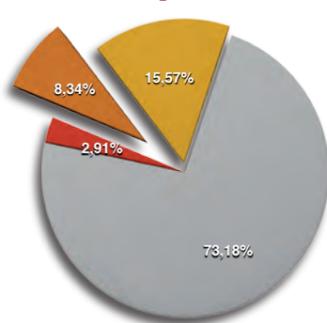
Comune	N. alloggi			
	Dec-15	Dec-16	Var	%
Bagno a Ripoli	291	290	-1	2,27%
Barberino di Mugello	137	137	0	1,07%
Barberino val d'Elsa	44	44	0	0,34%
Borgo San Lorenzo	193	195	2	1,52%
Calenzano	133	133	0	1,04%
Campi Bisenzio	556	556	0	4,35%
Dicomano	32	32	0	0,25%
Fiesole	38	38	0	0,30%
Figline e Incisa Valdarno	202	202	0	1,58%
Firenze	7.920	8.003	83	62,58%
Firenze	71	71	0	0,56%
Greve in Chianti	133	133	0	1,04%
Impruneta	154	154	0	1,20%
Lastra a Signa	161	161	0	1,26%
Londa	20	20	0	0,16%
Marradi	81	81	0	0,63%
Palazzuolo sul Senio	13	13	0	0,10%
Pelago	60	60	0	0,47%
Pontassieve	257	257	0	2,01%
Reggello	81	81	0	0,63%
Rignano sull'Arno	66	66	0	0,52%
Rufina	46	46	0	0,36%
San Casciano Val di Pesa	171	171	0	1,34%
San Godenzo	46	46	0	0,36%
Scandicci	550	545	-5	4,26%
Scarperia e San Piero	167	167	0	1,31%
Sesto Fiorentino	773	773	0	6,04%
Signa	156	156	0	1,22%
Tavarnelle val di Pesa	63	59	-4	0,46%
Vaglia	4	4	0	0,03%
Vicchio di Mugello	95	95	0	0,74%
Totale	12.714	12.789	75	100

Ricavi Totali



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

Ricavi Tipici



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

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

$$\text{T.A.I. (Tasso di Attività Interna)} = \frac{\text{Costo del personale esterno}}{\text{Costo del personale interno}} = 7,11\%$$

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

Per altri indicatori di performance aziendale si rinvia al Bilancio Sociale relativo all'anno 2016 in 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 2016 a € 30,75.

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

Interventi edilizi - 2016

INTERVENTI CONCLUSI, PROGETTAZIONI E CANTIERI IN CORSO, PROGRAMMI IN VIA DI ATTIVAZIONE

Comune	N. alloggi		
	nuova costruzione	manutenzione straordinaria *	recupero edilizio
Bagno a Ripoli	0	4	2
Barberino di Mugello	0	24	0
Barberino val d'Elsa	0	0	0
Borgo San Lorenzo	0	42	20
Calenzano	0	1	0
Campi Bisenzio	0	0	0
Dicomano	0	0	0
Fiesole	0	0	0
Figline Valdarno - Incisa V.no	9	0	0
Firenze	245	513	21
Firenze	0	27	0
Greve in Chianti	0	8	0
Impruneta	4	0	0
Lastra a Signa	0	0	3
Londa	0	0	0
Marradi	0	4	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 val di Pesa	0	20	0
San Godenzo	0	6	0
Scandicci	15	48	0
Scarperia - San Piero a Sieve	4	21	0
Sesto Fiorentino	32	0	0
Signa	0	6	0
Tavarnelle val di Pesa	0	0	4
Vaglia	0	0	0
Vicchio di Mugello	0	14	0
Aulla (alloggi pro-alluvionati)	48	0	0
Totale	378	782	50

* Interventi di manutenzione straordinaria a parti comuni non singoli alloggi. Le ristrutturazioni alloggi sono nell'altra tabella

Ristrutturazione alloggi di risulta del patrimonio e.r.p. - 2016

Comune	N. alloggi	Costo
Bagno a Ripoli	7	€ 50.400,00
Barberino di Mugello	3	€ 20.965,00
Barberino val d'Elsa	1	€ 5.812,00
Borgo San Lorenzo	5	€ 49.479,00
Calenzano	4	€ 24.714,90
Campi Bisenzio	9	€ 73.158,00
Dicomano	0	€ -
Fiesole	1	€ 10.915,00
Figline e Incisa Valdarno	4	€ 59.667,88
Firenze	61	€ 1.461.277,39
Firenze	2	€ 24.631,42
Greve in Chianti	3	€ 45.375,49
Impruneta	2	€ 35.991,15
Lastra a Signa	2	€ 21.301,50
Londa	0	€ -
Marradi	4	€ 25.821,83
Palazzuolo sul Senio	0	€ -
Pelago	0	€ -
Pontassieve	5	€ 100.732,23
Reggello	2	€ 27.673,74
Rignano sull'Arno	1	€ 6.620,50
Rufina	0	€ -
San Casciano val di Pesa	4	€ 30.344,57
San Godenzo	1	€ 10.362,00
Scandicci	7	€ 42.182,84
Scarperia e San Piero	2	€ 12.818,93
Sesto Fiorentino	8	€ 75.768,39
Signa	0	€ -
Tavarnelle val di Pesa	1	€ 4.684,10
Vaglia	1	€ 2.522,75
Vicchio di Mugello	3	€ 39.578,74
Totale	143	€ 2.262.799,35

Indicatori carta dei servizi

ATTIVITA'	TEMPISTICA	2015 RISULTATO RAGGIUNTO	2016 RISULTATO RAGGIUNTO
CONSEGNA CHIAVI	Entro 2 giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune	100,00%	99,39%
STIPULA CONTRATTO DI LOCAZIONE	Entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione della assegnazione da parte del Comune, completa di tutti i dati necessari	97,86%	100,00%
EFFETTUAZIONE RIDUZIONE CANONE	Secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	99,39%	100,00%
EMISSIONE BOLLETTA MENSILE	Entro la prima decade di ogni mese	100,00%	100,00%
EFFETTUAZIONE VOLTURA DEL CONTRATTO	Dal secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	95,88%	97,84%
INCREMENTO DEL NUCLEO	Entro primo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	97,76%	99,42%
AUTORIZZAZIONE ALL'OSPITALITÀ	Entro primo mese utile successivo alla presentazione completa della richiesta	98,36%	100,00%
RISPOSTA ALLA RICHIESTA AUTORIZZAZIONE ESECUZIONE LAVORI	Entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta completa	94,44%	88,76%
VERIFICA NECESSITÀ O URGENZA INTERVENTI DI MANUTENZIONE	Entro 2 giorni dalla ricezione della segnalazione	98,78%	100,00%
ADDEBITO SERVIZI A RIMBORSO	Prima bolletta utile successiva alla registrazione della fattura	100,00%	100,00%
CODICI ACCESSO AREA INTRANET COMUNICATI	Prima bolletta utile successiva alla richiesta	100,00%	100,00%

IL BILANCIO SOCIALE 2016

www.casaspa.it/
informazioni/
bilancio_sociale.asp



Nel mese di giugno si è tenuta la verifica del Bilancio Sociale 2016 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:

http://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 67,13% nel 2015 ed il 67,80% nel 2016 della ricchezza prodotta. I dati, caratterizzanti la tipologia d'azienda (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

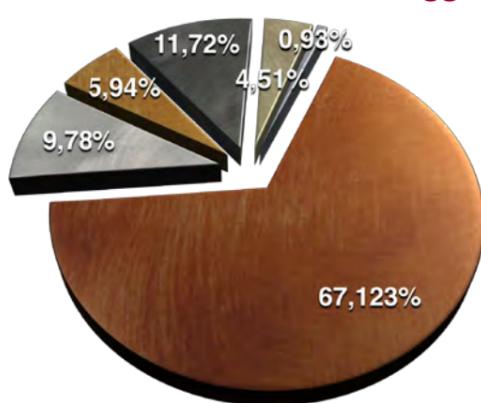
calcolo la percentuale sarebbe ovviamente sensibilmente più bassa.

Il secondo beneficiario è l'azienda stessa con circa il 11,72% nel 2015 e circa il 12,26% nel 2016 della ricchezza prodotta. La ricchezza reinvestita risente della distribuzione dell'utile realizzato in entrambi gli anni (2015 e 2016) agli azionisti (4,51% nel 2015 e 7,85% nel 2016). L'Assemblea dei Soci, in occasione dell'approvazione del bilancio d'esercizio, ha deliberato per il 2016 la distribuzione dell'utile dopo l'accantonamento a riserva legale e a riserva straordinaria da dedicare ad interventi di edilizia residenziale pubblica. Tale scelta ha influenzato in positivo la percentuale rispetto all'anno 2015 (ove l'Assemblea ha deliberato solo per l'accantonamento a riserva legale).

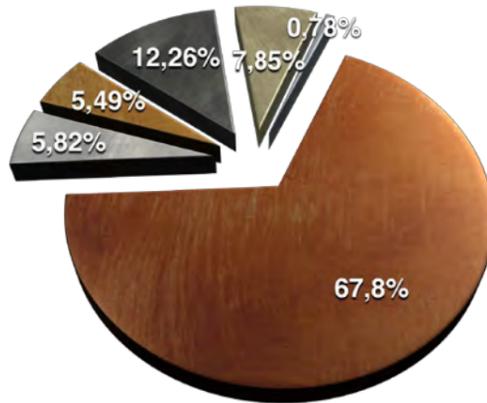
Beneficiario in misura significativa è per il 2016 anche la pubblica amministrazione (9,78% nel 2015 e 5,82% nel 2016) anche se in misura inferiore rispetto al 2015 per effetto della riduzione delle imposte sul reddito per la legge di stabilità 2016, e la normativa di settore.

Altro beneficiario della distribuzione del Valore Aggiunto è anche il Capitale di Credito con una lieve diminuzione: dal 5,94% nel 2015 al 5,49% nel 2016.

Distribuzione del Valore Aggiunto



2015



2016

PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL V.A.

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	2015	2016
1) Ricavi di vendite e prestazioni	26.505.442	30.363.215
Ricavi per attività di amministrazione	4.926.888	4.956.682
Ricavi tecnici	1.015.283	1.054.546
Affitti immobili di proprietà della Società	567.725	564.897
Altri ricavi tipici	189.932	197.041
Ricavi per ribaltamento costi sostenuti per conto dei Comuni	19.805.614	23.590.049
(-) 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	379.244	385.616
Ricavi della produzione tipica	26.964.273	30.748.831
5) Ricavi per produzioni atipiche (produzioni in economia)	0	0
TOTALE	26.964.273	30.748.831
B) COSTI INTERMEDI DELLA PRODUZIONE		
6) Consumi di materie prime, sussidiarie, di consumo e di acquisto di merci	-9.257	-11.427
7) Costi per servizi	-21.018.380	-24.671.796
Costi per servizi tipici della Società	-1.212.766	-1.081.747
Costi su immobili dei comuni e costi per inquilini	-19.805.614	-23.590.049
Costi sostenuti per inquilini	-2.324.350	-2.213.834
Costi per manutenzione ordinaria	-6.898.251	-7.204.391
Costi per manutenzione straordinaria	-1.125.662	-1.840.206
Costi connessi alla proprietà	-3.322.062	-3.238.241
Costi per costruzioni edifici	-6.135.288	-9.093.378
8) Costi per godimento di beni di terzi	-88.757	-82.341
9) Accantonamenti per rischi	0	0
10) Altri accantonamenti	0	0
11) Oneri diversi di gestione	-83.497	-86.814
TOTALE	-21.199.891	-24.852.379
VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO (A-B)	5.764.382	5.896.452
C) COMPONENTI ACCESSORI E STRAORDINARI:		
Ricavi accessori	388.549	310.019
- Costi accessori	-14.079	-38.163
12) (+/-) Saldo gestione accessoria	374.469	271.856
Ricavi straordinari	79.587	
- Costi straordinari	-30.374	
13) (+/-) Saldo componenti straordinari	49.213	0
TOTALE	374.469	271.856
VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO (A-B+C)	6.138.852	6.168.308
- Ammortamenti	-704.904	-731.059
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	5.433.948	5.437.249

al Personale
 all'Azienda
 alla Pubblica Amministrazione
 agli Azionisti
 al Capitale di Credito
 altri interlocutori

L'ATTIVITÀ DI VERIFICA E CONTROLLO SULL'UTENZA DI CASA S.P.A.

Come già abbiamo avuto modo di evidenziare, la nuova L.R.T. 41/2015 introduce alcune novità in materia di requisiti per il mantenimento del diritto di assegnazione da cui consegue una necessità di ampliare gli elementi sui quali Casa S.p.A. è chiamata ad esercitare verifiche e controlli sull'utenza, in un quadro peraltro già ampiamente regolato e monitorato.

Già si è detto - nel numero di dicembre 2016 - della ricognizione in merito alla titolarità del diritto di assegnazione per i componenti dei nuclei familiari con presenza ultraquinquennale alla data di entrata in vigore della legge (23.4.2015) e della norma transitoria per la disciplina delle possidenze immobiliari già presenti alla stessa data. In questo articolo diamo conto della attività di rilevazione di altri dati che serviranno per le verifiche ed i controlli da effettuarsi "a regime" in un prossimo futuro. Nell'ambito dell'accertamento anagrafico reddituale in

corso, l'Ufficio Utenza di CASA S.p.A. sta raccogliendo e censendo, attraverso lo strumento dell'autocertificazione, i dati relativi alle possidenze immobiliari poste anche in territorio extra nazionale ed ai beni mobili registrati (autovetture, motocicli, nautanti, ecc.) posseduti dalle famiglie.

Per questi ultimi la LRT 41 prevede - ai fini del mantenimento dell'assegnazione - un limite di valore complessivo - pari ad € 31.250,00 - che riteniamo - date le attuali quotazioni dell'usato - difficilmente superabile da una "normale" famiglia. Ciò non toglie che - al termine dell'accertamento - Casa S.p.A. effettuerà una mirata campionatura per verificare anche attraverso visite presso i pubblici registri di riferimento la sussistenza di questo requisito.

Si sta inoltre concludendo la raccolta delle dichiarazioni ISEE che Casa S.p.A. ha richiesto ai nuclei familiari con una situazione economica potenzialmente superiore

al valore stabilito dalla legge (€ 33.000): ci preme ribadire anche in questa sede che la norma prevede l'avvio del procedimento di decadenza solo dopo che il limite sia stato superato per oltre due anni consecutivi e che pertanto l'attuale rilevazione è soltanto un primo atto di un accertamento complesso che si potrà concludere unicamente dopo l'eventuale rilevazione del superamento per i prossimi due anni. Eventuali preoccupazioni sono quindi decisamente premature, anche se è probabile che al termine della verifica qualche posizione consolidata al sopra del limite possa essere oggetto provvedimenti di decadenza.

È comunque preciso impegno di Casa S.p.A. assolvere i propri compiti istituzionali in materia di controlli - peraltro doverosi e condivisibili per una equa fruizione di un bene prezioso quale è la casa - con accuratezza e precisione ma in un quadro di ragionevolezza sociale ed operativa.

PROSPETTO DI RIPARTIZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

	2015	2016
A) al PERSONALE		
Personale dipendente:		
a) remunerazioni dirette	3.177.851	3.378.854
b) remunerazioni indirette	943.029	803.490
TOTALE	4.120.880	4.182.344
B) alla PUBBLICA AMMINISTRAZIONE		
Imposte dirette	449.675	190.388
Imposte indirette	181.108	183.948
(-) sovvenzioni in c/esercizio	-30.543	-15.385
TOTALE	600.240	358.951
C) al CAPITALE DI CREDITO		
Oneri per capitali a breve termine	0	0
Oneri per capitali a lungo termine	364.486	338.648
TOTALE	364.486	338.648
D) all'AZIENDA		
Utile d'esercizio (accantonamento a riserva)	14.561	25.474
Ammortamento	704.904	731.059
TOTALE	719.465	756.533
E) agli AZIONISTI		
Utile di esercizio	276.650	483.997
TOTALE	276.650	483.997
F) altri INTERLOCUTORI		
Associazioni di categoria	57.131	47.837
TOTALE	57.131	47.837
VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO	6.138.852	6.168.308

DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

	2015	2016
al Personale	67,13%	67,80%
alla Pubblica Amministrazione	9,78%	5,82%
al Capitale di Credito	5,94%	5,49%
all'Azienda	11,72%	12,26%
agli Azionisti	4,51%	7,85%
altri Interlocutori	0,93%	0,78%
Totale VA	100%	100%

FREE WIFI A CASA S.P.A.



Nel quadro delle attività volte al miglioramento dell'accoglienza con i propri utenti, Casa S.p.A. offre nella propria struttura di Via Fiesolana 5, navigazione ad Internet gratis.

Questo servizio nasce dalla collaborazione fra la nostra Società e il Comune di Firenze che attraverso la rete Firenze WiFi, offre ai cittadini l'accesso in mobilità a servizi ed informazioni di cui necessitano mentre si spostano sul territorio della Città metropolitana di Firenze.

La scelta proprio di Firenze WiFi per la nostra Società deriva dall'esigenza di fornire un servizio Internet gratis, con una semplice modalità di registrazione e con garanzie sulla qualità di connessione e sicurezza dei dati trasmessi. La rete inoltre è stata realizzata in maniera tale da consentire l'integrazione all'interno della stessa di diverse tecnologie, così permettendo da un lato la valorizzazione di precedenti investimenti (fibra ottica Telecom 40Mbps) e dall'altro l'individuazione della miglior soluzione tecnica in funzione delle esigenze specifiche di ciascuna area.

Attualmente siamo partiti con due installazioni di Access Point dedicati a tale servizio: il primo è presente appena si entra in Casa S.p.A. da Via Fiesolana 5, al front office, ragionando così nell'ottica di beneficio per le persone presenti nella sala d'aspetto; l'altro AP invece è presente nella sala del Presidente, fruibile quindi ad esempio in scenari di riunione di coordinamento e cooperazione. Tali hotspot sono stati censiti anche sul portale OpenData del Comune di Firenze (<http://opendata.comune.fi.it>), nella sezione reti-wifi, in cui vi è la georefe-

renziamento puntuale dei luoghi sul territorio fiorentino in cui è disponibile un servizio gratuito di connessione ad internet in modalità senza fili.

La navigazione internet è consentita per un massimo di 500 MB al giorno per dispositivo sotto responsabilità dell'utente per quanto riguarda il corretto utilizzo. Per tutela contro usi illeciti gli accessi sono tracciati a norma di legge da parte del Comune di Firenze.

Per utilizzare il servizio, è possibile procedere come segue:

- ▶ Cercare la rete denominata **FirenzeWiFi** e connettersi;
- ▶ Aprire con un browser web (chrome, firefox, explorer o altro) una pagina internet digitando un indirizzo in modalità http del tipo www.casaspa.it (attenzione non deve essere in modalità https);
- ▶ A questo punto apparirà una pagina di conferma accesso alla rete con la scritta FirenzeWiFi ed alcuni pulsanti: premere sul tasto verde (**Naviga Libero/Free Internet**);
- ▶ Se compare una ulteriore richiesta di accesso, alla finestra di pop-up selezionare "**consenti**";
- ▶ Adesso l'utente è autenticato e abilitato per navigare liberamente con un limite di **500 megabyte giornalieri** di traffico.

Si riportano infine i riferimenti del servizio:

- ▶ Per informazioni generali, contact center 055055 da lunedì a sabato in orario 8.00-20.00;
- ▶ Per risoluzione problemi tecnici e di collegamento, info-wifi@comune.fi.it

FIRENZEWiFi

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 2017 con orario 9.00 - 12.00

- ▶ 9 e 23 gennaio
- ▶ 6 e 20 febbraio
- ▶ 6 e 20 marzo
- ▶ 3 e 24 aprile
- ▶ 8 e 22 maggio
- ▶ 5 e 19 giugno
- ▶ 3 e 17 luglio
- ▶ agosto chiuso
- ▶ 4 e 18 settembre
- ▶ 9 e 23 ottobre
- ▶ 6 e 20 novembre
- ▶ 4 e 18 dicembre

STAMPATO SU CARTA
RICICLATA 100%

QUESTO NUMERO È STATO
CHIUSO IN TIPOGRAFIA
IL 28 GIUGNO 2017

CASA SPA
i n f o r m a

quadrimestrale di Casa S.p.A.

Direttore:
Luca Talluri

Direttore Responsabile:
Leonardo Bartoletti

Comitato di Redazione:

Luca Talluri
Vincenzo Esposito
Leonardo Bencini
Sara Berni
Letizia Di Marco
Manuela Grassi
Adriano Moracci
Piero Poggesi
Valentina Pratesi
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



seguici su
twitter

per avere in tempo reale
informazioni e notizie
sul lavoro che Casa S.p.A.
svolge quotidianamente
(@casaspafirenze)

www.casaspa.it
info@casaspa.org

IL CONTO TERMICO A CASA SPA

Il "Conto Termico" è un sistema di incentivazione, finalizzato a promuovere interventi di piccole dimensioni per l'incremento dell'efficienza energetica e per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili in edifici esistenti, vigente dalla fine del 2012 e recentemente, nel maggio 2016, rinnovato e potenziato.

La dotazione finanziaria del provvedimento è adeguata (900 milioni di euro annui di cui 200 milioni destinati alle pubbliche amministrazioni inclusi gli ex IACP comunque denominati e trasformati dalle Regioni nonché società a patrimonio interamente pubblico).

Casa S.p.A. ha utilizzato da subito questo strumento, per efficientare il patrimonio E.R.P. gestito e per reperire nuove risorse finanziarie.

I risultati ottenuti in termini di incentivi a fronte di interventi quali nuove coibentazioni di pareti e coperture, sostituzione di serramenti, sostituzione di impianti di produzione calore con caldaie a condensazione, installazione di schermature solari, installazione di tecnologie di gestione e di controllo automatico degli impianti termici ed elettrici degli edifici (Building Automation) trasformazione degli edifici esistenti in edifici a energia quasi zero (nZEB) sono riportati nella tabella.

Non è poco ma si potrebbe fare di più se solo venissimo supportati. L'incentivo del Conto Termico si presta particolarmente per venire integrato da programmi già finanziati, ampliandone così la portata, oppure cumulando finanziamenti regionali. Alcune Regioni (Umbria ed Emilia Romagna) hanno intelligentemente dato attuazione a quanto previsto all'art. 13 del Conto Termico (Misure di accompagnamento) dove si prevede che si possa concorrere "al finanziamento delle spese per la quota non sostenuta dagli incentivi statali, secondo criteri di priorità per interventi integrati di efficienza energetica e produzione di energia rinnovabile nell'edilizia pubblica e per la riqualificazione dell'edilizia sociale".

PERCHÈ LA REGIONE TOSCANA NON SI È MOSSA IN TAL SENSO? Se la Regione Toscana adottasse tali provvedimenti potrebbe considerevolmente aumentare l'investimento in interventi di manutenzione straordinaria utilizzando appieno le grandi potenzialità del Conto Termico. Lo Stato centrale ha fatto la sua parte, la Regione Toscana ora faccia la sua.

INTERVENTI CON ACCESSO AGLI INCENTIVI PREVISTI DAL CONTO TERMICO 2.0

di cui al Decreto Interministeriale 16/02/2016

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	PERCENTUALE INCENTIVO SUL TOTALE	TOTALE INCENTIVO RICHIEDIBILE
Art. 4, comma 1, lettera a):		
INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DELL'INVOLUCRO EDILIZIO	40 e 55	€ 2.342.340,26
	incassato o già contrattualizzato	€ 294.483,36
	previsione accesso Conto Termico	€ 2.047.856,90
Art. 4, comma 1, lettera c):		
INSTALLAZIONE DI GENERATORI DI CALORE A CONDENSAZIONE	40	€ 1.098.019,98
	incassato o già contrattualizzato	€ 7.14.862,78
	previsione accesso Conto Termico	€ 3.83.157,20
Art. 4, comma 1, lettera e):		
TRASFORMAZIONE DI EDIFICI ESISTENTI IN EDIFICI A ENERGIA QUASI ZERO NZEB	65	€ 1.057.903,20
	incassato o già contrattualizzato	€ 1.057.903,20
	previsione accesso Conto Termico	€ -
Art. 4, comma 1, lettera g):		
INSTALLAZIONE DI TECNOLOGIE DI BUILDING AUTOMATION	40	€ 110.219,66
	incassato o già contrattualizzato	€ -
	previsione accesso Conto Termico	€ 110.219,66