



CASA SPA

informa

ANNO XVI
NUMERO 2
LUGLIO 2018

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.



Procede la
costruzione di 88 alloggi
a Firenze...pag. 2



Protocollo
Federcasa - Enea...pag. 4-5

Utilizzare

Bilancio in attivo tutti i finanziamenti disponibili. Lotta alla povertà energetica

Questo numero di CASA SPA INFORMA è in parte dedicato alla illustrazione del Bilancio di esercizio 2017 della Società, approvato dall'Assemblea dei Soci nel maggio u.s.

Risultato economico positivo, con un utile, dopo le tasse, di euro 455 mila. Risultano positivi, e in leggero ulteriore miglioramento rispetto all'anno precedente, anche gli indicatori della qualità delle prestazioni erogate in attuazione del Contratto di Servizio con i Comuni soci e della Carta dei servizi. Alle pagg. 4 e 5 i dettagli dei numeri e delle prestazioni.

Mi piace sottolineare che l'Assemblea dei Comuni soci ha deciso di destinare un terzo dell'utile di bilancio alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria sul patrimonio ERP gestito. Questo ci consentirà, in uno con gli altri provvedimenti di finanziamento nel frattempo assunti, di portare a completamento la totale sostituzione delle coperture contenenti cemento amianto, ancorchè incapsulato, ancora presenti in alcuni edifici ERP gestiti. Ovviamente ciascun Comune potrà, se lo vorrà, non incamerare la restante quota dell'utile di bilancio e destinarla anch'essa ad interventi di manutenzione straordinaria.

Il convegno nazionale che si è tenuto a Siena, per fare il punto sullo stato dell'arte dell'utilizzo da parte del mondo ERP del sistema di incentivi del Conto Termico, ha messo in luce le grandi potenzialità di tale strumento, sintetizzabili in questi numeri: 200 milioni di euro annui a sostegno di interventi per l'incremento dell'efficienza energetica e la produzione di energia da fonti rinnovabili da eseguire sul patrimonio pubblico a fronte, per le aziende casa, di 760.000 alloggi ERP di cui almeno la metà ad alto consumo energetico. FEDERCASA ha fatto e continuerà a sviluppare la propria azione per essere punto di riferimento e di interfaccia delle Aziende Casa con il G.S.E.

Rilevo che Casa S.p.A. è la prima tra le aziende casa nazionali per l'utilizzo degli incentivi del Conto Termico: si tratta di somme importanti (ad oggi oltre 2,5 milioni di euro, oltre 6 milioni di

euro previsti nel 2018-2020) che hanno consentito e consentiranno di realizzare importanti interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio ERP gestito.

Il tema dei finanziamenti per l'ERP, che in definitiva è la questione dirimente rispetto alla possibilità di dare risposte alle tante famiglie che versano in situazioni di bisogno abitativo che può venire risolto solo dall'intervento pubblico e a quella di mantenere il patrimonio esistente secondo canoni qualitativi correnti, lo affrontiamo una volta di più, elencando punto per punto tutti i provvedimenti attualmente attivi. Non bastano e occorre fare di più, ma è con stupore prima e con rabbia poi, che dobbiamo annotare come alcuni dei provvedimenti di finanziamento attualmente attivi NON sono disponibili per una gran parte delle aziende casa a causa di errori burocratici oppure di scelte politico amministrative miopi.

Il mondo ERP ha dimostrato di essere in grado di trasformare i finanziamenti in progetti, cantieri e interventi realizzati. Sono molte le iniziative che sono state assunte dalle aziende casa, sia di sperimentazione e ricerca che di intelligente e creativa ricerca di finanziamenti, ad esempio partecipando ai bandi europei. Riteniamo che il filone della ricerca debba continuare a venire alimentato e in questa direzione si inserisce la firma del protocollo di accordo firmato tra ENEA e FEDERCASA, che punta a promuovere lo studio e le attività di razionalizzazione dei consumi energetici del patrimonio ERP gestito attraverso un insieme coordinato di attività di cui daremo presto conto via via che si realizzeranno. Tutti quanti abbiamo ben chiaro che ridurre la spesa energetica sostenuta dagli inquilini ERP favorirebbe la lotta alla cosiddetta "povertà energetica". Si scrive "risparmio energetico" ma si legge miglioramento della qualità abitativa degli inquilini.



Luca Talluri
(Presidente di CASA S.p.A.)



Bilancio di
CASA SPA 2017...pag. 4/5



La Festa
dei Vicini 2018...pag. 7

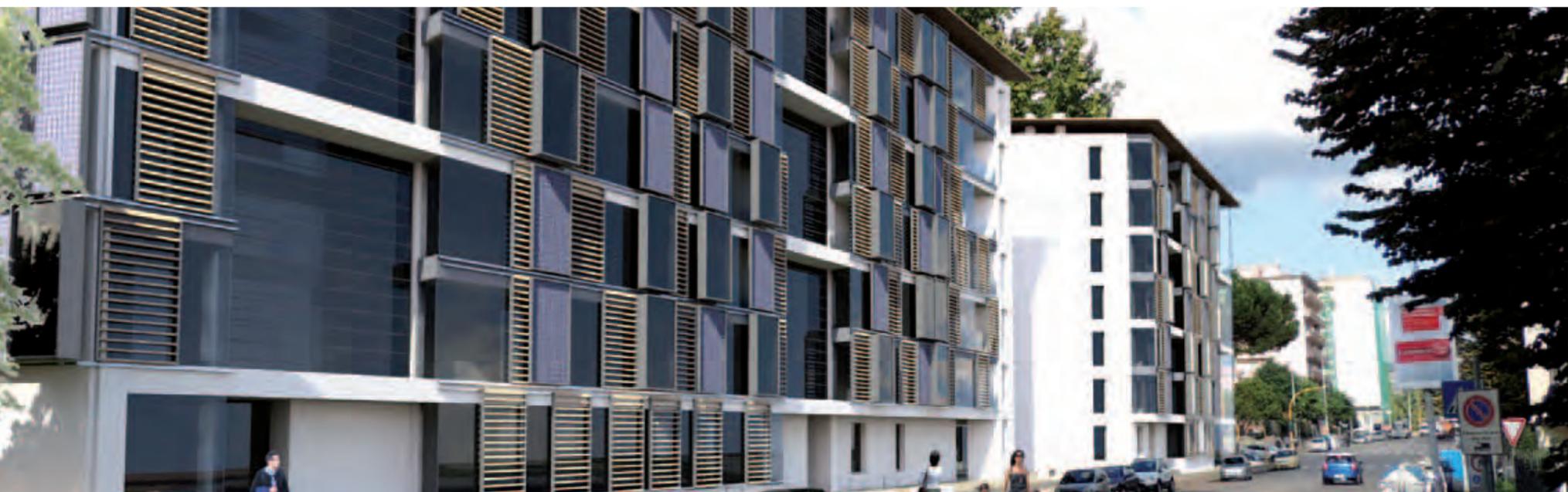
postatarget
creative

C1/2682/2008

Posteitaliane

COMUNE DI FIRENZE

88 ALLOGGI VIA TORRE DEGLI AGLI COMPLETATI I FABBRICATI, ORA IL CAPPOTTO TERMICO E GLI IMPIANTI



È stato completato il montaggio delle pareti e dei solai in legno XLAM dei 6 corpi di fabbrica costituenti i due edifici dell'intervento. 122 gg. di lavoro effettivo (quindi esclusi festivi e giornate di maltempo) a partire dal 20 novembre 2017.

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

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

Il processo di montaggio delle pareti e dei solai ciò nonostante è proceduto con apprezzabile velocità, mentre ne ha risentito la concatenazione delle lavorazioni in contemporaneità temporale: mentre si montavano le strutture in legno del secondo edificio dovevano prendere avvio le lavorazioni per le coibentazioni esterne e le contro-pareti interne del primo edificio. La necessità di far asciugare il legno prima di confinarlo con le coibentazioni, ha rallentato tale concatenazione operativa.

Contiamo nella stagione estiva (anche se la primavera è stata piuttosto umida ...) per poter portare avanti i lavori in condizioni di piena efficienza e razionalità.

Sono ora in corso le lavorazioni per la posa del cappotto termico e delle contro-pareti interne e inizia la posa degli impianti.



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

In questa pagina le immagini elaborate al computer del complesso finito. Nella pagina a destra una sequenza delle fasi di montaggio delle pareti e dei solai in legno.



FIRMATO PROTOCOLLO DI INTESA FEDERCASA - ENEA

È stato firmato dal Presidente di FEDERCASA Luca Talluri e dal Presidente di ENEA Federico Testa il protocollo di intesa finalizzato a sperimentare congiuntamente materiali innovativi e a identificare strategie specifiche per la riqualificazione del patrimonio residenziale pubblico, che siano in grado di ridurre i consumi energetici, la vulnerabilità sismica e i costi di gestione.

FEDERCASA riunisce gli ex istituti autonomi per le case popolari oggi comunque denominati che operano sul territorio nazionale e che gestiscono oltre 760.000 alloggi, di cui la metà realizzati prima del 1980 e quindi classificata ad elevato consumo energetico. La collaborazione tra ENEA e FEDERCASA, alla quale Casa S.p.A. si candida ovviamente per dare il proprio contributo di proposte, idee, realizzazioni sperimentali, punta a promuovere lo studio e le attività di razionalizzazione dei consumi energetici del patrimonio ERP gestito attraverso:

- l'attività congiunta per il censimento del-



lo stato di fatto e della caratterizzazione dei consumi di un campione rappresentativo di edifici (Casa S.p.A. ha già svolto esperienze in merito, con il programma "Quanto consuma la mia casa?" e con altre attività finalizzate a misurare l'effettivo consumo degli alloggi in relazione alle potenzialità effettive dei medesimi)

- lo studio per la definizione e l'implementazione di specifiche strategie di intervento con il miglior rapporto costi/benefici replicabili in analoghe situazioni
- iniziative di ricerca e di sperimentazione

sul patrimonio gestito di materiali e componenti innovativi che consentano una significativa riduzione dei consumi energetici e dei costi di gestione

- la promozione di campagne informative sul corretto uso dell'alloggio e dell'edificio rivolte agli utenti finali nonché azioni di interazione sociale, tra gruppi su obiettivi condivisi di risparmio energetico.

Tutti quanti abbiamo ben chiaro che ridurre la spesa energetica sostenuta dagli inquilini ERP favorirebbe la lotta alla cosiddetta "povertà energetica". Oggi mediamente le famiglie residenti nell'ERP impegnano più del 10% del loro reddito per i consumi energetici, a fronte di un canone medio di locazione di poco superiore a 110 euro/mese e in presenza di un terzo delle famiglie residenti nell'ERP che dispone di un reddito inferiore a 10 mila euro l'anno.

Si scrive "risparmio energetico" ma, se si riesce a renderlo concreto, si legge qualità della vita e possibilità di arrivare a fine mese.

IL BILANCIO DI ESERCIZIO 2017



www.casaspa.it/azienda/
bilancio_esercizio.asp

Con l'Assemblea dei Soci del 3.05.2018 è stato approvato il Bilancio di Casa S.p.A. relativo all'anno 2017, che si è chiuso con un utile di Euro 455.352,00. I Soci hanno deliberato di reinvestire in edilizia residenziale pubblica (dedotta la quota prevista per riserva legale) 1/3 dell'utile realizzato (Euro 144.195,00) e la restante parte di distribuirlo tra i soci. L'utile netto conseguito è diminuito rispetto al precedente esercizio (il 2016 si è infatti chiuso con un utile netto di €509.470). Il contenimento dell'utile netto è da ricondurre in parte alla gestione ca-

saldo positivo di €63 mila circa nel 2015 ad un saldo negativo di circa €16 mila nel 2016 e saldo negativo di circa 94 mila nel 2017).

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 la validazione da un soggetto terzo (Bureau

Carta degli impegni 2017

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	Mantenimento delle certificazioni	Conferma certificazioni
	2	Normativa Anticorruzione e relativa applicazione a Casa S.p.A.	COMUNI UTENZA	Aggiornamento del Piano della Prevenzione della Corruzione	Fatto
MIGLIORAMENTO SICUREZZA E ACCESSIBILITÀ	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	Effettuazione riunioni periodiche	n. riunioni 13
GESTIONE RAPPORTI DI LAVORO	6	Customer Satisfaction personale della Società	PERSONALE	Effettuazione analisi risultati indagini	Fatto
	7	Riassetto organizzativo della Società	PERSONALE	Mantenimento equilibrio turn over del personale	Tasso di turnover complessivo: 14,92
MIGLIORAMENTO DELLA COLLABORAZIONE CON I COMUNI/ MIGLIORAMENTO DEL SERVIZIO	8	Gestione ripristini alloggi sfitti	COMUNI UTENTI	Effettuazione del ripristino alloggi sfitti utilizzando le varie fonti di finanziamento	n. alloggi ripristinati 315
	9	Analisi del patrimonio ai fini della rischiosità sismica	UTENTI COMUNI COLLETTIVITÀ	Predisposizione piano operativo	Fatto
	10	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 posizioni da controllare verifica posizioni difformi ricostruzione dei canoni a seguito delle difformità	n. posizioni controllate: 448 n. posizioni difformi: 74 importo canone ricostruito: Euro 102.659,98
	11	Gestione della morosità	COMUNI	Mantenimento del livello di morosità	4,1%
	12	Gestione del Fondo Sociale	COMUNI UTENTI FORNITORI	Erogare gli importi annuali del fondo	Euro 80,081,04
	13	Indagini di soddisfazione dell'utenza: customer satisfaction su servizi prestati all'utenza	UTENTI	Livello di soddisfazione da analisi dei risultati	Rendicontazione in analisi dei risultati
	14	Gestione del rispetto del regolamento di utenza	UTENTI COMUNI	Approfondimento delle novità introdotte dalla LRT 41/2015 e sensibilizzazione del personale	
	15	Mediazione e coesione sociale.	UTENTI COMUNI COLLETTIVITÀ	Formazione del personale in maniera di mediazione sociale	Fatto
	16	Contributi a sostegno della locazione. Prevenzione sfratti per morosità	COMUNI	erogare le somme stanziare su indicazione dei comuni competenti	Importo complessivo erogato Euro 146.621,74
	17	Comissioni e.r.p. con espressa previsione di partecipazione	COMUNI	autorizzare il proprio personale alla partecipazione alle commissioni	n. dipendenti autorizzati 9
TUTELA DELL'AMBIENTE	18	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 particolare riferimento alle norme transitorie	Fatto
	19	Scadenza contratto di servizio	COMUNI	Fatto/Non fatto	Fatto
	20	Attuazione L.R.T.n. 5/2014 sulle vendite alloggi e.r.p.	COMUNI UTENTI	Monitorare attuazione normativa	Fatto
	21	Conto termico	COMUNI COLLETTIVITÀ	Monitorare procedure di contrattualizzazione pratiche di rimborso	n. pratiche presentate 409
	22	Free amianto	UTENTI COLLETTIVITÀ COMUNI	Lanciare programma	Fatto
	23	Progetto EnergyMatching	UTENTI COLLETTIVITÀ COMUNI	Attuazione del progetto	Fatto

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	4.058.559	4.398.879
Immob. Materiali	9.464.272	9.811.906
Immob. Finanziarie	4.118.677	6.180.494
Totale immobilizzazioni	17.641.508	20.391.279
Crediti	3.892.590	6.601.264
Attività finanziarie non immobilizzate	0	0
Liquidità	23.974.097	18.633.606
Totale attivo circolante	27.866.687	25.234.870
Ratei e risconti	11.051	7.449
TOTALE ATTIVO	45.519.246	45.633.598
PASSIVO		
Capitale	9.300.000	9.300.000
Riserva da sovrapprezzo azioni	53.231	53.231
Riserva legale	412.528	387.054
Altre riserve	730.409	576.415
Utile/perdita a nuovo	0	0
Utile/perdita d'esercizio	455.352	509.470
Totale patrimonio netto	10.951.520	10.826.170
Fondo rischi e oneri	142.683	581.340
Trattamento di fine rapporto	744.696	2.484.484
Debiti	33.669.570	31.723.547
Ratei e risconti	10.777	18.057
TOTALE PASSIVO	45.519.246	45.633.598
CONTO ECONOMICO		
2017	2016	
Valore della produzione	27.127.270	30.748.831
Costo materie prime	10.077	11.427
Costo servizi e canoni	20.893.647	24.844.504
Costo per godimento beni di terzi	92.352	82.341
Costi del personale	3.974.018	4.009.637
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	1.176.505	766.301
Oneri diversi	324.246	318.599
Costo della Produzione	26.470.845	30.032.809
REDDITO OPERATIVO	656.425	716.022
RISULTATO GESTIONE FINANZIARIA	-93.798	-16.164
RISULTATO GESTIONE STRAORDINARIA	0	0
Risultato ante imposte	562.627	699.858
Imposte	-107.275	-190.388
RISULTATO D'ESERCIZIO	455.352	509.470

ratteristica della società dato che la differenza tra valore e costo della produzione, considerando anche le riclassifiche ex d.lgs. 139/2015, è diminuita (€656 mila nel 2017 rispetto ad €716 mila del 2016), ed al diverso impatto della gestione finanziaria rispetto all'esercizio 2016. È infatti confermata l'inversione del saldo del contributo della gestione finanziaria al risultato finale (da un

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 e nella sezione Società Trasparente del nostro sito internet www.casaspa.it. Tra gli in-

dicatori rappresentativi della performance aziendale, si ritiene opportuno citare quello relativo all'attività svolta dal personale di Casa S.p.A., interlocutore fondamentale della Società, nella sua veste di azienda di servizi. La politica di Casa S.p.A. in materia è tesa alla utilizzazione pressoché totale di rapporti di lavoro stabili, ritenuti i soli idonei per il raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione delle risorse umane perseguita dalla Società. Grazie a questa politica ormai consolidata da tempo che assicura l'apporto continuativo di personale altamente fidelizzato e qualificato professionalmente, la Società può contenere il ricorso all'attività di collaboratori esterni e consulenti. Tali contributi sono richiesti - a collaboratori selezionati esclusivamente sulla base delle competenze e delle professionalità apportate - per attività specialistiche o per far fronte a picchi di lavoro in attività tecniche non svolgibili con il solo apporto di personale dipendente. Questo aspetto è rilevato dall'indice T.A.I. (Tasso di Attività Interna). Tale indice evidenzia un ricorso alle consulenze di poco sopra il 9% rispetto alle risorse interne della Società. Per altri indicatori di performance aziendale si rinvia al Bilancio Sociale relativo all'anno 2017 in corso di realizzazione. 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".

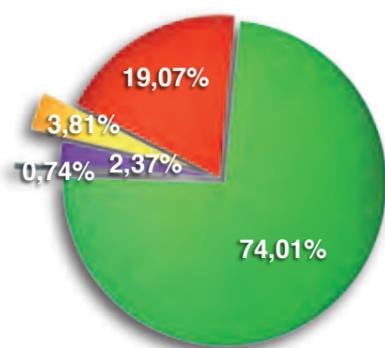
Tale prospetto è sia in versione consuntiva relativa all'anno rendicontato con evidenza degli indicatori correlati ai risultati, che in chiave previsionale quale esplicitazione degli obiettivi per l'anno a venire. Sul versante del Contratto di Servizio per la gestione degli immobili il corrispettivo 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 2017 a € 31,03.

Stanti tali premesse, il bilancio d'esercizio 2017 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 servizi stipulato con i Comuni del LODE Fiorentino (gestione del patrimonio e.r.p., attività manutentiva del patrimonio gestito, attività per l'implementazione del patrimonio e.r.p., mediante l'espletamento di attività di progettazione, stazione appaltante, direzione lavori) che l'attività della Società è fortemente influenzata dalla disponibilità delle risorse finanziarie di competenza statale, regionale e locale.

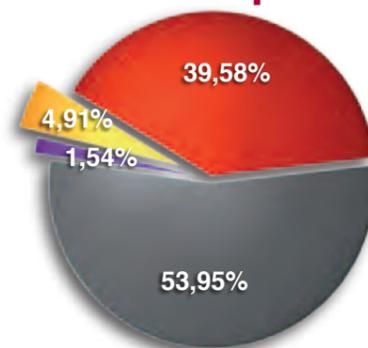
Indicatori carta dei servizi

ATTIVITA'	TEMPISTICA	2016 RISULTATO RAGGIUNTO	2017 RISULTATO RAGGIUNTO
CONSEGNA CHIAVI	Entro 2 giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune	99,39%	96,61%
STIPULA CONTRATTO DI LOCAZIONE	Entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione della assegnazione da parte del Comune, completa di tutti i dati necessari	100,00%	100,00%
EFFETTUAZIONE RIDUZIONE CANONE	Secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	100,00%	99,00%
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	97,87%	97,50%
INCREMENTO DEL NUCLEO	Entro primo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	99,42%	99,38%
AUTORIZZAZIONE ALL'OSPITALITÀ	Entro primo mese utile successivo alla presentazione completa della richiesta	100,00%	98,18%
RISPOSTA ALLA RICHIESTA AUTORIZZAZIONE ESECUZIONE LAVORI	Entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta completa	88,76%	75,73%
VERIFICA NECESSITÀ O URGENZA INTERVENTI DI MANUTENZIONE	Entro 2 giorni dalla ricezione della segnalazione	100,00%	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%

Ricavi Totali



Ricavi Tipici



- 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

$$\text{T.A.I. (Tasso di Attività Interna)} = \frac{\text{Costo del personale esterno}}{\text{Costo del personale interno}} = 9,17\%$$

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

Comune	N. alloggi			
	Dec-16	Dec-17	Var	%
Bagno a Ripoli	290	290	0	2,26%
Barberino di Mugello	137	137	0	1,07%
Barberino val d'Elsa	44	44	0	0,34%
Borgo San Lorenzo	195	195	0	1,52%
Calenzano	133	133	0	1,04%
Campi Bisenzio	556	556	0	4,34%
Dicomano	32	32	0	0,25%
Fiesole	38	38	0	0,30%
Figline e Incisa Valdarno	202	202	0	1,58%
Firenze	8.003	8.018	15	62,52%
Firenze	71	71	0	0,55%
Greve in Chianti	133	133	0	1,04%
Impruneta	154	159	5	1,24%
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	269	0	2,10%
Reggello	81	81	0	0,63%
Rignano sull'Arno	66	66	0	0,51%
Rufina	46	46	0	0,36%
San Casciano Val di Pesa	171	171	0	0,51%
San Godenzo	46	46	0	0,36%
Scandicci	545	545	0	4,25%
Scarperia e San Piero	167	166	-1	1,29%
Sesto Fiorentino	773	773	0	6,03%
Signa	156	156	0	1,22%
Tavarnelle val di Pesa	59	63	4	0,49%
Vaglia	4	4	0	0,03%
Vicchio di Mugello	95	95	0	0,74%
Totale	12.789	12.824	35	100

Interventi edilizi - 2017

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	87	2
Barberino di Mugello	0	4	0
Barberino val d'Elsa	0	12	0
Borgo San Lorenzo	0	0	20
Calenzano	0	30	0
Campi Bisenzio	0	87	0
Dicomano	0	30	0
Fiesole	0	6	0
Figline Valdarno - Incisa V.no	8	22	0
Firenze	203	608	21
Firenze	0	0	0
Greve in Chianti	0	0	0
Impruneta	0	78	0
Lastra a Signa	0	36	3
Londa	0	0	0
Marradi	0	0	0
Palazzuolo sul Senio	0	12	0
Pelago	0	0	0
Pontassieve	12	57	0
Reggello	0	0	0
Rignano sull'Arno	0	0	0
Rufina	9	0	0
San Casciano val di Pesa	0	0	0
San Godenzo	0	0	0
Scandicci	0	82	0
Scarperia - San Piero a Sieve	6	0	0
Sesto Fiorentino	12	100	0
Signa	0	32	0
Tavarnelle val di Pesa	4	0	0
Vaglia	0	0	0
Vicchio di Mugello	0	0	0
Totale	254	1.283	46

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

Ristrutturazione alloggi di risulta del patrimonio e.r.p. - 2017

Comune	N. alloggi	
	N. alloggi	Costo in €
Bagno a Ripoli	11	103.575,66
Barberino di Mugello	4	21.291,80
Barberino val d'Elsa	1	5.578,24
Borgo San Lorenzo	7	90.815,86
Calenzano	5	34.828,79
Campi Bisenzio	11	67.166,36
Dicomano	1	2.819,20
Fiesole	1	3.779,57
Figline e Incisa Valdarno	2	10.061,62
Firenze	189	2.413.478,34
Firenze	1	14.545,66
Greve in Chianti	4	54.220,75
Impruneta	1	14.221,91
Lastra a Signa	6	80.681,42
Londa	0	-
Marradi	0	-
Palazzuolo sul Senio	2	19.116,65
Pelago	0	-
Pontassieve	6	65.692,54
Reggello	1	13.438,69
Rignano sull'Arno	1	4.233,47
Rufina	2	3.026,05
San Casciano val di Pesa	3	37.661,74
San Godenzo	3	17.546,92
Scandicci	22	159.095,86
Scarperia e San Piero	5	39.942,69
Sesto Fiorentino	15	164.733,46
Signa	5	53.988,86
Tavarnelle val di Pesa	0	-
Vaglia	1	19.168,40
Vicchio di Mugello	3	21.884,42
Totale	315	€ 3.536.585,03

CONVEGNO SUL CONTO TERMICO A SIENA

Un finanziamento da 200 milioni di euro annui a sostegno di interventi per l'incremento dell'efficienza energetica e la produzione di energia termica da fonti rinnovabili, da eseguire sul patrimonio abitativo pubblico, è il risultato del decreto "Conto Termico", introdotto alla fine del 2012 e rinnovato e potenziato nel maggio 2016. Il seminario di approfondimento dal titolo "Conto Termico. Un'opportunità per l'edilizia residenziale pubblica", che si è svolto lo scorso 21 maggio a Siena, organizzato da FEDERCASA con la collaborazione del Comune di Siena e dell'Azienda Casa Siena Casa S.p.A., ha voluto promuovere tale strumento di incentivazione, incoraggiandone un utilizzo massiccio e costante attraverso un positivo confronto tra le aziende casa.

"Siamo convinti che favorire una collaborazione tra le Aziende orientata alla promozione, formazione e all'aggiornamento dei direttori tecnici, responsabili e progettisti degli interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio gestito dagli Enti associati, possa contribuire a un utilizzo ancora maggiore degli incentivi previsti per il patrimonio residenziale pubblico - che attualmente ammonta a oltre 760 mila alloggi, di cui la metà ad alto consumo energetico poiché realizzati prima del 1980 e mai interessati da interventi di adeguamento", ha commentato il presidente di FEDERCASA, Luca Talluri. "Se ci mostriamo uniti e autorevoli, quando arriva il momento di confronto istituzionale, questo confronto acquisisce sostanza e noi una posizione di forza" ha proseguito Talluri "abbiamo quindi il compito di dimostrare che questo mondo funziona bene ed è credibile.



Gli interventi (dall'alto) del Presidente di FederCasa e Casa S.p.A. Luca Talluri; del Direttore Generale di Casa S.p.A. Vincenzo Esposito; del Responsabile dell'Ufficio Impianti Dimitri Celli

Incontri come quello di Siena vanno esattamente in questa direzione".

La dotazione finanziaria del provvedimento destinata alle pubbliche amministrazioni (inclusi gli ex IACP comunque denominati e trasformati dalle Regioni nonché società a patrimonio interamente pubblico) può essere utilizzata per eseguire una serie di interventi, riconducibili a due categorie: incremento dell'efficienza energetica degli edifici esistenti e sostituzione di impianti esistenti per la climatizzazione invernale con impianti a più alta efficienza oppure alimentati da fonti rinnovabili.

A fronte di un utilizzo da parte delle Amministrazioni Pubbliche tutto sommato limitato delle potenzialità del Conto Termico, le Aziende Casa hanno messo in campo una significativa attività in particolare laddove è stato possibile creare sinergie con altre fonti di finanziamento. Sono stati stimati complessivamente investimenti per un totale di circa 15 milioni di euro che hanno consentito di ridurre i consumi energetici di circa 2.500 alloggi, privilegiando interventi che garantiscono un maggiore rapporto costi/benefici: sostituzione massiva di caldaie individuali, realizzazione dell'isolamento termico, sostituzione di serramenti e impianti di climatizzazione centralizzati.

Casa S.p.A., dall'avvio del meccanismo a maggio 2018, ha ottenuto incentivi per complessivi 2,5 ML di euro. per interventi di efficientamento energetico dell'involucro esterno di edifici ERP (termocappotto), per interventi nZEB e per la sostituzione dei generatori di calore singoli con caldaie a condensazione.

RENDICONTAZIONE DEL BILANCIO SOCIALE

A breve si terrà la verifica del Bilancio Sociale 2017 di Casa S.p.A., nel corso della quale saranno 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 so-

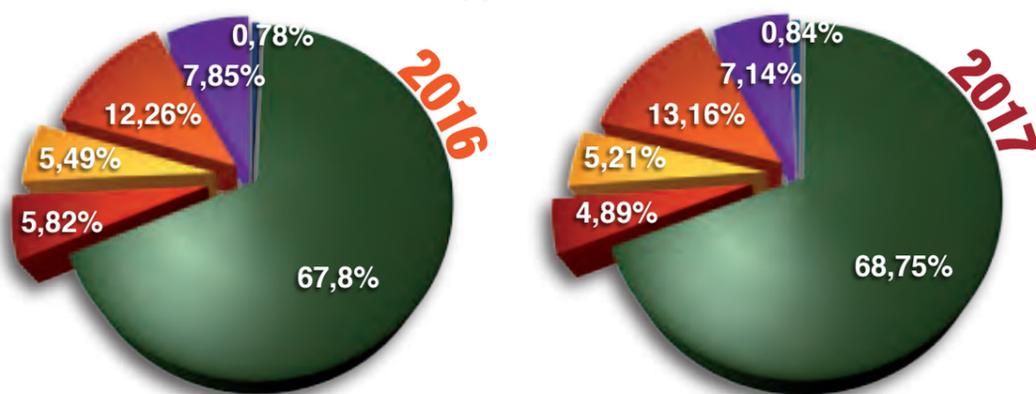
ciali

4) Attuazione delle tematiche ambientali

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.

Distribuzione del Valore Aggiunto



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

DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO

	2016	2017
al Personale	67,80%	68,75%
alla Pubblica Amministrazione	5,82%	4,89%
al Capitale di Credito	5,49%	5,21%
all'Azienda	12,26%	13,16%
agli Azionisti	7,85%	7,14%
altri Interlocutori	0,78%	0,78%
Totale VA	100%	100%

www.casaspa.it/informazioni/bilancio_sociale.asp



PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL V.A.

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	2016	2017
1) Ricavi di vendite e prestazioni	30.363.215	26.360.698
Ricavi per attività di amministrazione	4.956.682	5.025.793
Ricavi tecnici	1.054.546	1.004.761
Affitti immobili di proprietà della Società	564.897	623.463
Altri ricavi tipici	197.041	196.031
Ricavi per ribaltamento costi sostenuti per conto dei Comuni	23.590.049	19.510.650
(-) 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	385.616	766.572
Ricavi della produzione tipica	30.748.831	27.127.270
5) Ricavi per produzioni atipiche (produzioni in economia)	0	0
TOTALE	30.748.831	27.127.270
B) COSTI INTERMEDI DELLA PRODUZIONE		
6) Consumi di materie prime, sussidiarie, di consumo e di acquisto di merci	-11.427	-10.077
7) Costi per servizi	-24.671.796	-20.702.036
Costi per servizi tipici della Società	-1.081.747	-1.191.386
Costi su immobili dei comuni e costi per inquilini	-23.590.049	-19.510.650
Costi sostenuti per inquilini	-2.213.834	-2.577.698
Costi per manutenzione ordinaria	-7.204.391	-7.961.089
Costi per manutenzione straordinaria	-1.840.206	-2.929.572
Costi connessi alla proprietà	-3.238.241	-3.220.275
Costi per costruzioni edifici	-9.093.378	-2.822.017
8) Costi per godimento di beni di terzi	-82.341	-92.352
9) Accantonamenti per rischi	0	0
10) Altri accantonamenti	0	-396.959
11) Oneri diversi di gestione	-86.814	-83.895
TOTALE	-24.852.379	-21.285.319
VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO (A-B)	5.896.452	5.841.951
C) COMPONENTI ACCESSORI E STRAORDINARI:		
Ricavi accessori	310.019	220.875
- Costi accessori	-38.163	-5.685
12) (+/-) Saldo gestione accessoria	271.856	271.856
Ricavi straordinari		
- Costi straordinari		
13) (+/-) Saldo componenti straordinari	0	0
TOTALE	271.856	215.190
VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO (A-B+/-C)	6.168.308	6.057.141
- Ammortamenti	-731.059	-774.296
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	5.437.249	5.282.845

LA FESTA DEI VICINI 2018

Anche quest'anno assieme a FEDERCASA alcuni nostri condomini hanno organizzato la *Festa dei Vicini*: l'edizione 2018 è iniziata dal 25 maggio, in concomitanza con le iniziative degli altri Paesi Europei in uno spirito di massima condivisione. Dal 2004 infatti, la *Festa dei Vicini* è stata estesa a livello europeo diventando così il primo appuntamento cittadino per rafforzare e favorire i rapporti di buon vicinato. L'obiettivo dell'iniziativa è proprio quello di sviluppare la convivialità, rafforzare i legami di prossimità e di solidarietà per lottare contro

l'individualismo e l'isolamento, costruendo comunità più solidali. Ogni anno, in molte città, questa iniziativa raccoglie con grande semplicità gli abitanti di uno stesso quartiere o di un grande condominio riunendoli in molti casi intorno ad un buffet o un aperitivo tra vicini: un'occasione per creare uno spazio di incontro e di scambio tra tutti gli abitanti, superando le difficoltà del quotidiano e i diversi conflitti. Casa S.p.A. ha sostenuto l'iniziativa occupandosi della promozione e della diffusione. I complessi e.r.p. del quartiere 5 di Firenze di via Carlo del Prete e quel-

lo di Campi Bisenzio di via Vittorio Veneto hanno aderito all'iniziativa e tra fine maggio e il 15 giugno, dal tardo pomeriggio fino a sera, la gente è scesa nel cortile condominiale per condividere assieme musica, buon cibo, amicizia e una bicchierata finale. Particolarmente riuscita la festa dei bambini in via Carlo del Prete, iniziata alle 17, in concomitanza anche con la fine dell'anno scolastico. Davvero un buon successo da allargare e partecipare dal prossimo anno ad altre autogestioni del nostro territorio.



Immagini del Festa dei Vicini svoltasi a Firenze in Via Carlo del Prete (a sinistra) e a Campi Bisenzio (qui a fianco e sotto)



INDAGINE SUI NON ABITANTI

CONCORSO DI PROGETTAZIONE
PER LO SPAZIO PUBBLICO DI SERRA VENERDÌ
A MATERA

All'interno del progetto Architettura della Vergogna nell'ambito di Matera ECoC 2019, il concorso invita e cerca idee per riqualificare lo spazio pubblico del quartiere popolare di Serra Venerdì della città di Matera, con l'ottica di valorizzare la ricchezza sociale e la struttura architettonica originale del luogo e migliorare la qualità abitativa.

Il progetto vincitore vedrà realizzato il prototipo, che entrerà come parte delle attività di Matera Capitale Europea della Cultura.



www.architectureofshame.org/SerraVenerdi/

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 2018 con orario 9.00 - 12.00

- | | |
|-------------------|--------------------|
| ⇨ 8 e 22 gennaio | ⇨ 2 e 16 luglio |
| ⇨ 5 e 19 febbraio | ⇨ agosto chiuso |
| ⇨ 5 e 19 marzo | ⇨ 3 e 17 settembre |
| ⇨ 9 e 23 aprile | ⇨ 1 e 15 ottobre |
| ⇨ 7 e 21 maggio | ⇨ 5 e 19 novembre |
| ⇨ 4 e 18 giugno | ⇨ 3 e 17 dicembre |

Le date possono subire variazioni nel corso dell'anno, che saranno segnalate tempestivamente sul sito

www.casaspaspa.it
info@casaspaspa.org

STAMPATO SU CARTA
RICICLATA 100%

QUESTO NUMERO È STATO
CHIUSO IN TIPOGRAFIA
IL 10 LUGLIO 2018

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
Marco Barone
Sara Berni
Cristina Cavalcabò
Letizia Di Marco
Manuela Grassi
Adriano Moracci
Valentina Pratesi
Alessio Romagnoli
Dario Sveldezza

Direzione e Redazione:

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

Grafica e Impaginazione
Francesco Carpi Lapi

Stampa:
Litografia IP

L'UNIVERSO DEI POTENZIALI FINANZIAMENTI PER L'ERP

Per Casa S.p.A., società di gestione e di realizzazione del patrimonio ERP dei 31 Comuni del LODE Fiorentino, il tema centrale è la manutenzione del patrimonio abitativo affidato in gestione e la costruzione/recupero di nuovo patrimonio. Tema questo che è peraltro comune all'intero "mondo" delle aziende, comunque denominate, di gestione ERP in Italia. Noi utilizziamo a questo proposito la definizione di "mondo ERP".

Il nodo è sempre e comunque quello delle risorse finanziarie a disposizione. Oggi, pur in perdurante assenza di fonti finanziarie certe e costanti nel tempo (questione questa risolvibile solo con politiche nazionali e regionali coerenti) l'universo delle possibilità di finanziamento è comunque abbastanza ampio. Sono cioè attivi e operanti diversi provvedimenti che possono costituire fonte di finanziamento per l'ERP. Al-

cuni di questi sono direttamente finalizzati al settore, altri operano su tematiche generali (ad esempio l'efficientamento energetico, la messa in sicurezza sismica, ...) che possono comunque interessare e vedere coinvolto anche l'ERP. Qui sotto la rappresentazione grafica dell'universo dei provvedimenti che possono contribuire al finanziamento dell'ERP. Per la nostra attività e la nostra capacità di intercetta-

re tali finanziamenti facciamo parlare i fatti, esemplificati nelle tabelle a corredo di questa nota. Ci preme sottolineare che ad oggi Casa S.p.A. (ma assieme a noi anche tutte le altre 10 società di gestione ERP toscane) alcuni provvedimenti che potrebbero costituire fonte di finanziamento tra quelli elencati NON LI PUO' UTILIZZARE per limitazioni/esclusioni date da miopia burocratico/amministrativa o da scelte politico/amministrative non fatte.



LEGGE 80/2013 ART. 4 LETT. A (n. 4 tranches di finanziamento)	€ 1.861.454,53	per il recupero e la rimessa in pristino di 156 alloggi
LEGGE 80/2013 ART. 4 LETT B (n. 3 tranches di finanziamento)	€ 4.441.522,72	per il recupero e la rimessa in pristino di 157 alloggi + 3 interventi di efficientamento energetico su altrettanti edifici ERP
BANDO DPCM 25.05.2016 Riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie, progetto "LA CITTA' DIFFUSA"	€ 5.345.620,00	per il recupero e la rimessa in pristino di 75 alloggi + 3 interventi di efficientamento energetico su altrettanti edifici ERP
BANDO DPCM 06.06.2017 Riqualificazione sociale e culturale aree degradate, progetto "EFFETTO CITTA"	€ 300.000,00	per il recupero e la rimessa in pristino di 18 alloggi
BANDO EUROPEO HORIZON 2020 EeB07-2017, progetto Energy Matching	€ 365.187,50	per la riqualificazione energetica di 1 edificio ERP
BANDO EUROPEO HORIZON 2020 , progetto Replicate (Comune di Firenze)	€ 1.600.000,00	per la riqualificazione energetica di 2 edifici ERP
CONTO TERMICO	€ 289.483,36	per riqualificazione energetica involucro edilizio 3 edifici ERP (previsti 2018-2019 Totale € 2.000.000,00 per riqualificazione energetica involucro edilizio 10 edifici ERP)
CONTO TERMICO	€ 1.057.903,20	per trasformazione edifici esistenti in nZEB (previsti 2018-2019 € 2.000.000 per trasformazione edifici esistenti in nZEB)
CONTO TERMICO	€ 1.192.969,67	per 823 contratti sostituzione generatori di calore con caldaie a condensazione (previsti 2018-2019 € 1.120.000,00 per 800 contratti sostituzione generatori di calore con caldaie a condensazione) (previsti 2018-2019 € 580.000,00 per building automation impianti termici 57 interventi edifici ERP)
TOTALE	€ 16.454.000,00	