

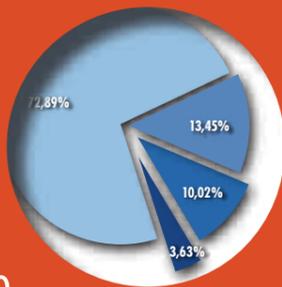


CASA SPA

informa

ANNO XVII
NUMERO 2
SETTEMBRE 2019

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.



Il Bilancio
d'esercizio 2018 ...pag. 2/3



Case Popolari
a Firenze sempre
più efficienti ...pag. 2/3



Comune di Figline e Incisa Valdarno 8 alloggi ERP in loc. Palazzolo.



Comune di Rufina 9 alloggi ERP in loc. Contea

Avanti sulla via della riqualificazione urbana e di quella energetica del patrimonio E.R.P. gestito

Il Bilancio 2018, il cui consuntivo abbiamo chiuso nella scorsa primavera, ci ha lasciato davvero degli ottimi risultati: l'utile netto di oltre 444 mila euro e il proseguimento degli interventi di efficientamento energetico e rigenerazione urbana che erano stati pianificati negli anni scorsi. In particolare gli oltre 400 mila euro di utile, son stati destinati dai nostri soci, ovvero i Comuni del LODE fiorentino, ad interventi di Edilizia residenziale: un'ottima scelta, che ci permette, in questo 2019 di ampliare ulteriormente gli interventi che l'enorme patrimonio che gestiamo ci richiede quotidianamente. D'altronde la buona gestione confermata dai dati finanziari dello scorso anno, ci da la possibilità di proseguire nelle molte azioni a favore dell'ERP: dicevamo della riqualificazione energetica del patrimonio, che è proseguita con nuovi interventi, a cui si aggiunge il lavoro importantissimo di riqualificazione urbana, sia nel grande capoluogo fiorentino, che nel resto del territorio del LODE. Si tratta infatti, sempre di più, di andare a recuperare, in particolare nelle nostre periferie, aree dismesse o in condizioni critiche, rilanciandole con funzioni pubbliche importanti, in cui l'ERP può svolgere un ruolo fondamentale. La scelta dei piani regolatori a volumi zero, che ha caratterizzato le scelte urbanistiche fiorentine nell'ultimo decennio, significa poter recuperare e ricostruire tessuti urbani lacerati, dando nuove opportunità abitative e occasioni di integrazione.

Secondo alcune analisi che abbiamo portato avanti sul ruolo delle case popolari negli interventi di rigenerazione nelle periferie, emergono dati interessanti: il patrimonio ERP si colloca infatti in tutti i centri urbani d'Italia, ma diventa prevalente nelle zone delle città dove si concentrano le situazioni di maggiore disagio sociale ed economico; la rigenerazione urbana, intesa come strategia volta a contrastare processi di degrado sociale ed economico,

azzerando urbanisticamente il consumo di suolo, interessa inevitabilmente l'ERP; la rigenerazione urbana di aree pubbliche dismesse e/o la demolizione ricostruzione di agglomerati di edifici di ERP in condizioni totalmente inadeguate, può essere lo strumento per aumentare il numero di alloggi di edilizia sociale ovvero di case popolari e riprogettare in un processo partecipato e condiviso gli spazi comuni e il loro uso; gli enti/aziende Casa, opportunamente supportati, possono svolgere un ruolo fondamentale nella co-gestione di questi processi; e in questo senso i soggetti pubblici sono in grado sia di guidare il processo di progettazione sia successivamente di essere centrali nella rete territoriale per la gestione condivisa degli spazi comuni, oltre alla gestione della parte residenziale. Le azioni che ne possono conseguire sono: incremento del patrimonio ERP e miglioramento del valore contestuale dei quartieri.

Riconoscere l'importanza strategica della risorsa ERP significa prendere atto che è terminata la stagione dei grandi interventi e che la dotazione esistente necessita di importanti azioni di riqualificazione edilizia per far fronte alle criticità dal punto di vista qualitativo, sia rispetto agli alloggi che agli spazi comuni, e poi alle carenze prestazionali dal punto di vista energetico e anti-sismico.

Sono temi che cercheremo di sviluppare con i Comuni del territorio fiorentino e che possono aprire una discussione su cui incardinare i prossimi anni di interventi nell'edilizia popolare. L'ERP avrà un futuro, e con l'ERP i grandi bisogni che ci provengono dai settori sociali più in difficoltà, solo se saremo in grado di affrontare queste sfide urbane con senso di responsabilità e innovazione.



Luca Talluri
Presidente Casa SPA



FederCasa:
il rilancio dell'ERP nelle
proposte al Governo ...pag. 7



L'impegno
continuo: riqualificare
energeticamente il
patrimonio esistente...pag. 6

postatarget
creative

C1/2882/2006

Posteitaliane

LE CASE POPOLARI A FIRENZE SONO SEMPRE



Tutti gli edifici di nuova edificazione a partire dall'anno 2010 sono stati realizzati con tecnologie costruttive, materiali e impianti in grado di garantire elevatissimi livelli di efficienza energetica (classe A e NZEB).

Il complesso E.R.P. di Via Canova (tre edifici per 20 + 24 + 36 alloggi, inaugurato negli anni 2010/2012) è infatti in classe A, con un indice di prestazione energetica globale attorno ai 30 - 33 kWh/mq annuo.

Anche i 18 alloggi temporanei del viale Guidoni, realizzati quale volano per il cantiere di Via Torre degli Agli, sono in classe A.

Il complesso edilizio dei 110 alloggi di Via Toscanini, consegnato nel

2015 è in classe B, con un indice di prestazione energetica globale inferiore ai 42 kWh/mq. annuo.

Infine, sia il complesso edilizio dei 45 alloggi del Viale Giannotti ex Longinotti, consegnato nell'anno 2016 e quello degli 88 alloggi di Via Torre degli Agli, cantiere in corso, si collocano nel livello più alto della classificazione energetica - A4, il cosiddetto nZEB (nearly Zero Energy Building) con indice di prestazione energetica globale inferiore ai 15 kWh/mq. annuo.

Tutti questi edifici (gli alloggi del Viale Guidoni, del Viale Giannotti e Via Torre degli Agli) sono realizzati con pareti e solai in legno massiccio a

strati incrociati X-Lam) sono caratterizzati dall'aver necessità di poca energia per il loro funzionamento (riscaldamento, raffrescamento, impianti condominiali) e di produrre la gran parte di questa energia (in viale Giannotti il 76% dell'energia primaria totale è prodotta da fonte rinnovabile a mezzo di una vera propria centrale di produzione di calore e di elettricità posta sul tetto).

Gli edifici esistenti, a partire dai grandi complessi edilizi realizzati negli anni '70 - '80 nelle aree delle Piagge e delle Torri a Cintoia, che per caratteristiche costruttive erano energivori, sono da alcuni anni oggetto di un programma di efficientamento



GIUNCOLI - Vai Canova, Firenze

nuova costruzione n.3 edifici
anno di costruzione 2010 - 2012

Intervento FI12: **20 alloggi** + Centro diurno disabili
Classe energetica **A**
33,36 kWh/m² anno

Intervento FI11: **36 alloggi** + attrezzature uso pubblico
Classe energetica **A**
32,43 kWh/m² anno

Intervento FI10: **24 alloggi**
Classe energetica **A**
31,46 kWh/m² anno



ALLOGGI TEMPORANEI

Viale Guidoni, Firenze

nuova costruzione n.2 edifici
anno di costruzione 2013

Intervento FI24: **9 + 9 alloggi volano**,
montabili/smontabili prefabbricati in legno
Classe energetica **A**
33,10 kWh/m² anno



TORRE DEGLI AGLI

Via Via Torre degli Agli, Firenze

nuova costruzione n.1 edificio
anno di costruzione 2019

Intervento FI25: **88 alloggi e.r.p.**
Classe energetica **A4 / nZEB**
13,00 kWh/m² anno

PIÙ "VERDI, EFFICIENTI ED ECOLOGICHE"

energetico incentrato sulla realizzazione ex novo di termo cappotto di spessore dai 15 ai 20 cm, che assicura un netto miglioramento delle prestazioni energetiche oltre che la riqualificazione estetica e funzionale delle facciate.

Alcuni di questi edifici sono stati anche oggetto di interventi sulle coperture nell'ambito del programma denominato "OUT Amianto - IN Fotovoltaico" con la sostituzione delle coperture contenenti cemento amianto con nuovi tetti coibentati e la realizzazione, filo falda, di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Dopo i lavori, le bollette del riscalda-

mento e raffreddamento degli inquinanti risultano più leggere e l'ambiente ne trae beneficio, con la riduzione di tonnellate di CO₂ immesse in atmosfera.

Per dare un riferimento concreto, a seguito della realizzazione dei termo cappotti sugli edifici E.R.P., ad oggi si è ottenuta la riduzione di oltre 1.120 tonnellate di CO₂ che altrimenti sarebbero state immesse in atmosfera.

Il Programma "OUT Amianto - IN Fotovoltaico" dall'entrata in esercizio degli impianti fotovoltaici ha consentito la riduzione di oltre 3.900 tonnellate di CO₂.

La sostituzione dei generatori di

calore esistenti, sia le caldaie singole di potenza inferiore ai 35 kW che quelli centralizzati con potenza superiore ai 35 kW, con caldaia a condensazione e contestuale adeguamento dell'impianto termico, oltre che contribuire grazie alla miglior efficienza delle caldaie a condensazione ad alleggerire la bolletta energetica ha consentito ad oggi la riduzione di oltre 500 tonnellate di CO₂. Sia il programma delle nuove costruzioni che quello della riqualificazione energetica dei fabbricati E.R.P. esistenti continuerà anche nei prossimi anni con l'obiettivo di avere un patrimonio di edilizia residenziale pubblica ben mantenuto ed efficiente.



EX SIME - Via Toscanini, Firenze

nuova costruzione n.1 edificio
anno di costruzione 2013

Intervento FI07: **94 alloggi e.r.p. + 16 alloggi per anziani**
Classe energetica **B**
41,76 kWh/m² anno



EX LONGINOTTI - Viale Giannotti e Via Traversari, Firenze

nuova costruzione n.2 edifici
anno di costruzione 2016

Intervento FI16: **45 alloggi sperimentali**
Classe energetica **A4 / nZEB**
14,99 kWh/m² anno



IL BILANCIO 2018 DI CASA S.P.A.

Con l'Assemblea dei Soci del 30.04.2019 è stato approvato il Bilancio di Casa S.p.A. relativo all'anno 2018, che si è chiuso con un utile di Euro 444.869,00. I Soci hanno deliberato di reinvestire integralmente in edilizia residenziale pubblica (dedotta la quota prevista per riserva legale) l'utile realizzato (Euro 422.626,00)!

L'utile netto conseguito è risultato lievemente più contenuto rispetto al precedente esercizio (il 2017 si è infatti chiuso con un utile netto di € 455.352,00).

Il contenimento dell'utile netto è da ricondurre in parte alla gestione caratteristica della società dato che la differenza tra valore e costo della produzione, considerando anche le riclassifiche ex d.lgs. 139/2015, è diminuita (€ 577 mila nel 2018 rispetto ad € 656 mila del 2017).

E' confermata l'inversione del saldo del contributo della gestione finanziaria al risultato finale (da un saldo positivo di € 94 mila circa nel 2017 ad un saldo negativo di circa € 95 mila nel 2018).

Al fine di dare indicazioni sui risultati

gestionali, si evidenziano alcuni indici di performance in grado, al di là del risultato economico d'esercizio, di dare una valutazione all'attività aziendale.

Si fa principalmente riferimento ad alcuni degli indicatori raccolti nel Bilancio Sociale di Casa S.p.A., edito a partire dal 2005 e che dall'esercizio relativo al 2007 - e per i successivi esercizi - ha ottenuto una validazione da un soggetto terzo (Bureau Veritas) per la sua redazione in conformità allo standard "AA1000". Tale documento, infatti, dedica la terza parte interamente alle performance sociali, cioè alla descrizione qualitativa e quantitativa dei risultati che l'azienda ha ottenuto in relazione agli impegni assunti, ai programmi realizzati e degli effetti che essi hanno prodotto sui singoli interlocutori della Società (stakeholders). Tra gli indicatori, quelli qui richiamati, sono riferiti alla tempistica dell'attività aziendale svolta nei confronti degli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. In particolare, con la pubbli-

cazione e distribuzione della Carta dei Servizi, Casa S.p.A., oltre alla funzione divulgativa sui servizi prestati agli assegnatari, ha assunto degli impegni nei confronti dei medesimi per il rispetto dei tempi in essa dichiarati. E' per assolvere e mantenere nel tempo questi impegni, che, nell'ambito del proprio Sistema Integrato, la Società ha approntato partendo 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.

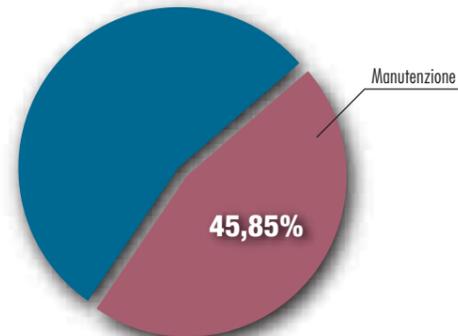
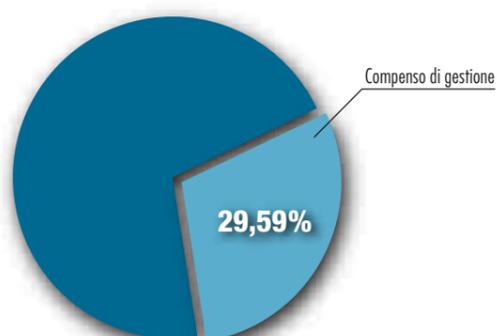
Nella tabella si riporta il riepilogo relativo ai risultati dell'anno 2018.

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

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

$$\begin{aligned} \text{T.A.I.} \\ (\text{Tasso di Attività Interna}) \\ &= \frac{\text{Costo del personale ESTERNO}}{\text{Costo del personale INTERNO}} \\ &= 7,63\% \end{aligned}$$

INCIDENZA SUL MONTE CANONI DEL COMPENSO DI GESTIONE E DELLA MANUTENZIONE



Bilancio d'esercizio 2018 di Casa S.p.A.

(valori espressi in Euro)

STATO PATRIMONIALE	2018	2017
ATTIVO		
Crediti v/soci per vers. dovuti	0	0
Immob. Immateriali	3.688.890	4.058.559
Immob. Materiali	9.129.676	9.464.272
Immob. Finanziarie	4.478.334	4.472.874
Totale immobilizzazioni	17.296.900	17.995.705
Crediti	4.341.549	3.538.393
Attività finanziarie non immobilizzate	0	0
Liquidità	28.150.953	23.974.097
Totale attivo circolante	32.492.502	27.512.490
Ratei e risconti	95.478	11.051
TOTALE ATTIVO	49.884.880	45.519.246

PASSIVO		
Capitale	9.300.000	9.300.000
Riserva da sovrapprezzo azioni	53.231	53.231
Riserva legale	435.296	412.528
Altre riserve	576.415	730.409
Utile/perdita a nuovo	0	0
Utile/perdita d'esercizio	444.869	455.352
Totale patrimonio netto	10.809.811	10.951.520
Fondo rischi e oneri	681.110	142.683
Trattamento di fine rapporto	735.156	744.696
Debiti	37.582.734	33.669.570
Ratei e risconti	76.069	10.777
TOTALE PASSIVO	49.884.880	45.519.246

CONTO ECONOMICO	2017	2016
Valore della produzione	26.809.210	27.127.270
Costo materie prime	18.266	10.077
Costo servizi e canoni	20.906.198	20.849.037
Costo per godimento beni di terzi	81.205	92.352
Costi del personale	4.088.879	3.974.018
Ammortamenti, svalutazioni e altri accantonamenti	786.665	1.171.255
Oneri diversi	351.071	374.106
Costo della Produzione	26.232.284	26.470.845
REDDITO OPERATIVO	576.926	656.425
RISULTATO GESTIONE FINANZIARIA	- 95.103	- 93.798
RISULTATO GESTIONE STRAORDINARIA	0	0
Risultato ante imposte	481.823	562.627
Imposte	- 36.954	- 107.275
RISULTATO D'ESERCIZIO	444.869	455.352

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 2018 in corso di realizzazione.

Sul versante del contratto di servizio per la gestione degli immobili il corrispettivo pattuito con i 31 Comuni soci all'atto del rinnovo del contratto, nel maggio è rimasto invariato, pari a € 25 ad alloggio gestito/mese, adeguato annualmente dell'indice ISTAT, e pari quindi nell'anno 2018 a

€ 31,31. Il bilancio della società deve anche affidarsi alle entrate da attività tecnica per stare in equilibrio. Stanti tali premesse, il bilancio d'esercizio 2018 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

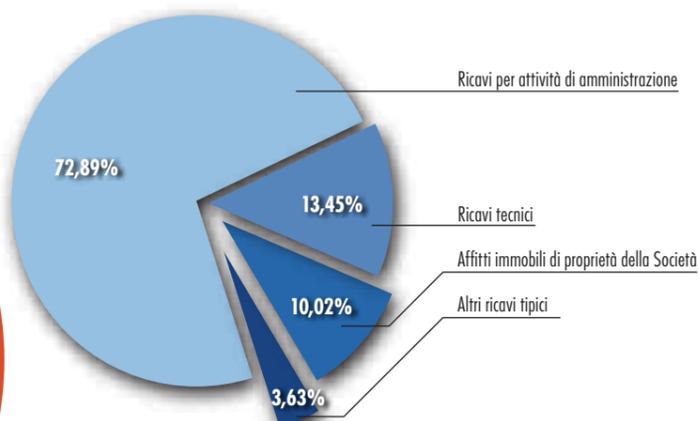
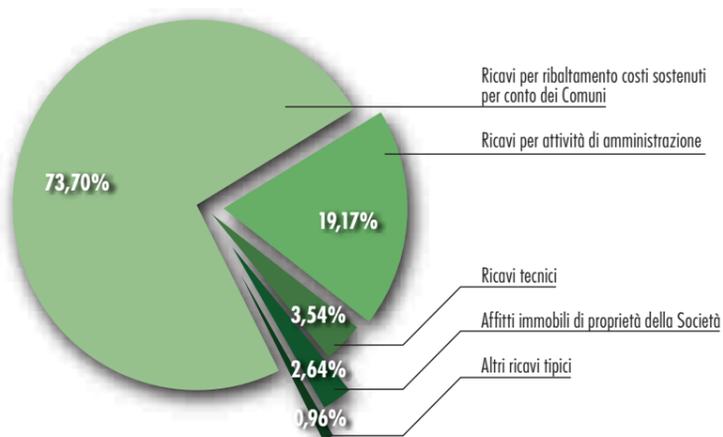
RICAVI TOTALI

Ricavi per attività di amministrazione	5.065.718
Ricavi tecnici	934.951
Affitti immobili di proprietà della Società	696.336
Altri ricavi tipici	252.560
Ricavi per ribaltamento costi sostenuti per conto dei Comuni	19.474.550

RICAVI TIPICI

Ricavi per attività di amministrazione	5.065.718
Ricavi tecnici	934.951
Affitti immobili di proprietà della Società	696.336
Altri ricavi tipici	252.560
TOTALE	6.949.565

RICAVI DI VENDITA E PRESTAZIONI





Indicatori carta dei servizi

ATTIVITA'	TEMPISTICA	2018 RISULTATO RAGGIUNTO
CONSEGNA CHIAVI	Entro 2 giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune	96,79%
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%
EFFETTUAZIONE RIDUZIONE CANONE	Secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	100,00%
EMISSIONE BOLLETTA MENSILE	Entro la prima decade di ogni mese	100,00%
EFFETTUAZIONE VOLTURA DEL CONTRATTO	Dal secondo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	98,51%
INCREMENTO DEL NUCLEO	Entro primo mese successivo alla presentazione completa della richiesta	99,42%
AUTORIZZAZIONE ALL'OSPITALITÀ	Entro primo mese utile successivo alla presentazione completa della richiesta	98,18%
RISPOSTA ALLA RICHIESTA AUTORIZZAZIONE ESECUZIONE LAVORI	Entro 30 giorni dalla ricezione della richiesta completa	77,48%
VERIFICA NECESSITÀ O URGENZA INTERVENTI DI MANUTENZIONE	Entro 2 giorni dalla ricezione della segnalazione	100,00%
ADDEBITO SERVIZI A RIMBORSO	Prima bolletta utile successiva alla registrazione della fattura	100,00%
CODICI ACCESSO AREA INTRANET COMUNICATI	Prima bolletta utile successiva alla richiesta	100,00%

di competenza statale, regionale o locale.

Indicatori aziendali

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

Analisi della situazione Economica

Ritenendo le informazioni desumibili dal Conto Economico del Bilancio della società sufficienti ai fini dell'analisi per indici della situazione economica della stessa non si è provveduto ad una riclassifica del Conto Economico c.d. a valore aggiunto.

I principali indicatori economici sono stati di seguito evidenziati.

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

L'Ebit (Earning before interest and tax) aziendale, approssimato con la differenza tra valori e costi della produzione, risulta essere diminuito rispetto al precedente esercizio.

Analisi della situazione patrimoniale e finanziaria

Ai fini di una corretta analisi della situazione patrimoniale e finanziaria della società si è provveduto a riclassificare le voci di bilancio seguendo criteri finanziari.

La situazione patrimoniale delle società risulta in sostanziale equilibrio e con una lieve minor rigidità rispetto al precedente esercizio.

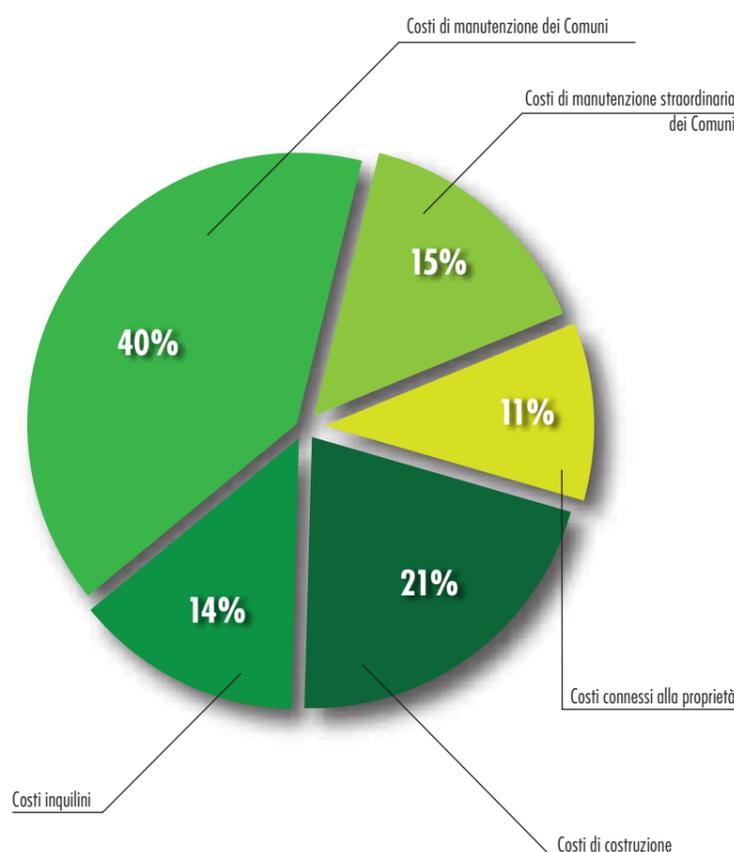
L'indebitamento totale è diminuito rispetto al precedente esercizio.

INDICATORI	COMPOSIZIONE DELL'INDICATORE	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
R.O.E.	Risultato dell'esercizio Capitale netto medio dell'esercizio	4,09%	4,08%	- 0,09%
R.O.I	Risultato operativo ¹ Attivo patrimoniale medio dell'esercizio ²	1,57%	1,67%	- 0,10%
R.O.S.	Risultato operativo ¹ Ricavi delle prestazioni ³	8,30%	9,70%	- 1,40%
R.O.A.	Risultato operativo + Risultato extra operativo + Proventi finanziari Attivo patrimoniale medio dell'esercizio ²	2,11%	2,21%	- 0,10%
OF/Ricavi	Oneri finanziari Ricavi delle prestazioni ³	4,23%	4,63%	- 0,40%
EBIT	Utile di esercizio +/- Ris. Gestione finanziaria +/- Ris. Gestione straordinaria +/- Imposte	576.926,00	656.424,43	- 79.498

- 1 - Esclusi, tra i costi, gli accantonamenti per perdite su crediti e quelli su rischi
- 2 - Esclusi tra le attività, i c/c sui quali sono depositate le liquidità gestite per conto dei Comuni
- 3 - Esclusi i ricavi per ribaltamento sui Comuni dei costi di gestione degli immobili

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) per l'attività costruttiva di N.C./R.E./M.S. il quadro di riferimento è il seguente. Per l'attività tecnica di nuova costruzione, recupero edilizio e manutenzione straordinaria si riporta il quadro di riferimento tenuto conto anche delle disponibilità finanziarie

COSTI SU IMMOBILI DEI COMUNI E COSTI PER INQUILINI



ATTIVO	31/12/2018	31/12/2017
IMMOBILIZZAZIONI	17.296.900	17.995.706
MAGAZZINO		
LIQUIDITÀ DIFFERITE	4.437.027	3.549.443
LIQUIDITÀ CORRENTI	28.150.953	23.974.097
TOTALE ATTIVO	49.884.880	45.519.246

PASSIVO E NETTO	31/12/2018	31/12/2017
CAPITALE NETTO	10.809.811	10.951.520
PASSIVO CONSOLIDATO*	8.045.953	8.556.908
PASSIVO CORRENTE**	31.029.116	26.010.818
TOTALE PASSIVO E NETTO	49.884.880	45.519.246
* - Di cui debiti finanziari	6.602.047	7.099.225
** - Di cui debiti finanziari	495.940	488.592
Debiti finanziari totali	7.097.987	7.587.817

PRINCIPALI INDICATORI PATRIMONIALI E FINANZIARI

INDICATORE	COMPOSIZIONE DELL'INDICATORE	31/12/2018	31/12/2017	VARIAZIONE
Indice di struttura secca	Capitale netto / Immobilizzazioni	62,50%	60,86%	1,64%
Indice di struttura allargata	(Capitale netto + Passivo consolidato) / Immobilizzazioni	109,01%	108,41%	0,61%
Rigidità degli impieghi	Immobilizzazioni / Totale capitale investito	34,67%	39,53%	- 4,86%
Indebitamento totale	Capitale netto / (Passivo corrente + Passivo consolidato)	27,66%	31,68%	- 4,02%
Indebitamento finanziario	Capitale netto / Debiti finanziari	152,29%	144,33%	7,96%
Quoziente di disponibilità	Capitale circolante / Passivo corrente	105,02%	105,82%	0,80%
Capitale circolante netto	Magazzino + Liquidità corrente * Liquidità differite - Passivo corrente	1.558.864	1.512.723	46.141
Quoziente di tesoreria	(Liquidità correnti + Liquidità differite) / Passivo corrente	1,050	1,058	- 0,008
Rotazione dei crediti	Giacenza media crediti / Ricavi delle prestazioni x 365 gg.	165	170	- 5

ALLOGGI E.R.P. IN GESTIONE *

	N. ALLOGGI		
	DIC.2017	DIC.2018	VAR.
BAGNO A RIPOLI	290	290	0
BARBERINO DI MUGELLO	137	137	0
BARBERINO VAL D'ELSA	44	44	0
BORGO SAN LORENZO	195	195	0
CALENZANO	133	133	0
CAMPI BISENZIO	556	556	0
DICOMANO	32	32	0
FIESOLE	38	38	0
FIGLINE E INCISA VALDARNO	202	202	0
FIRENZE	8.018	8.012	-6
FIRENZUOLA	71	71	0
GREVE IN CHIANTI	133	132	-1
IMPRUNETA	159	159	0
LASTRA A SIGNA	161	161	0
LONDA	20	20	0
MARRADI	81	80	-1
PALAZZUOLO SUL SENIO	13	13	0
PELAGO	60	60	0
PONTASSIEVE	269	268	-1
REGGELLO	81	81	0
RIGNANO SULL'ARNO	66	66	0
RUFINA	46	46	0
SAN CASCIANO IN VAL DI PESA	171	171	0
SAN GODENZO	46	46	0
SCANDICCI	545	545	0
SCARPERIA E SAN PIERO	166	166	0
SESTO FIORENTINO	773	785	12
SIGNA	156	156	0
TAVARNELLE VAL DI PESA	63	67	4
VAGLIA	4	4	0
VICCHIO DI MUGELLO	95	95	0
TOTALI	12.824	12.824	7

INTERVENTI EDILIZI DI CASA S.P.A. - ANNO 2018

	N. ALLOGGI		
	DA NUOVA COSTRUZIONE	MANUTENZIONE STRAORDINARIA*	DA RECUPERO EDILIZIO
BAGNO A RIPOLI	0	224	0
BARBERINO DI MUGELLO	0	16	0
BARBERINO VAL D'ELSA	0	13	0
BORGO SAN LORENZO	0	0	20
CALENZANO	0	31	0
CAMPI BISENZIO	0	107	0
DICOMANO	0	29	0
FIESOLE	0	31	0
FIGLINE VALDARNO - INCISA V.NO	8	24	0
FIRENZE	203	637	21
FIRENZUOLA	0	24	0
GREVE IN CHIANTI	0	24	0
IMPRUNETA	0	41	0
LASTRA A SIGNA	0	60	3
LONDA	0	2	0
MARRADI	0	4	0
PALAZZUOLO SUL SENIO	0	12	0
PELAGO	0	12	0
PONTASSIEVE	12	61	0
REGGELLO	0	9	0
RIGNANO SULL'ARNO	0	52	0
RUFINA	9	1	0
SAN CASCIANO VAL DI PESA	0	19	0
SAN GODENZO	0	11	0
SCANDICCI	0	122	0
SCARPERIA - SAN PIERO A SIEVE	6	54	0
SESTO FIORENTINO	0	179	0
SIGNA	0	28	0
TAVARNELLE VAL DI PESA	0	15	0
VAGLIA	0	0	0
VICCHIO DI MUGELLO	0	22	0
AULLA (ALLOGGI PRO-ALLUVIONATI)	0	0	0
TOTALI	238	1.864	44

RISTRUTTURAZIONE ALLOGGI DI RISULTA DEL PATRIMONIO E.R.P. ANNO 2018

COMUNE	N. ALLOGGI	COSTO €
BAGNO A RIPOLI	6	67.176,34
BARBERINO DI MUGELLO	4	19.058,33
BORGO SAN LORENZO	8	59.696,55
CALENZANO	4	39.302,92
CAMPI BISENZIO	20	166.633,63
DICOMANO	0	-
FIESOLE	1	4.000,00
FIGLINE E INCISA VALDARNO	8	78.680,85
FIRENZE	128	2.323.044,14
FIRENZUOLA	1	12.034,55
GREVE IN CHIANTI	1	4.955,58
IMPRUNETA	2	19.442,98
LASTRA A SIGNA	3	25.526,13
LONDA	1	3.681,83
MARRADI	0	-
PALAZZUOLO SUL SENIO	0	-
PELAGO	1	3.478,74
PONTASSIEVE	3	33.541,13
REGGELLO	1	6.842,94
RIGNANO SULL'ARNO	2	17.380,43
RUFINA	1	3.893,30
SAN CASCIANO VAL DI PESA	5	37.881,42
SAN GODENZO	1	21.586,18
SCANDICCI	14	132.557,09
SCARPERIA E SAN PIERO	3	25.821,72
SESTO FIORENTINO	24	177.361,21
SIGNA	3	56.155,68
TAVARNELLE VAL DI PESA - BARBERINO V. E.	10	135.851,02
VAGLIA	0	-
VICCHIO DI MUGELLO	2	14.893,85
TOTALI	257	3.490.478,54

SCHEDA RIASSUNTIVA

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Localizzazione Fabbricati	Anno di intervento	Incentivo Conto Termico	Classe Energetica PRIMA dell'intervento	Classe Energetica DOPO l'intervento	Riduzione di CO ₂ all'anno (ton)	Riduzione di CO ₂ al 2019 (ton)
FIRENZE_Via della Verna 2-3 (M149)	2013	NO	G	F	44,01	264,06
FIRENZE_Via Val d'Ombrone 2-14 (M170)	2014	SI	G	E	144,90	724,50
FIRENZE_Via Della Sala, 2/C-F (M185)	2014	SI	G	E	19,42	97,10
FIRENZE_Via della Casella, 92/5-8 (M192)	2018	SI	G	C	8,10	16,20
FIRENZE_Via D.Nave di Brozzi, 13/1-4 (M275C)	2019	NO	G	previsto D	19,69	19,69
FIRENZE_Via Signorelli, 11-19 (M262)	IN CORSO	SI	G	D	34,51	
FIRENZE_Via A. Canova, 166/1-3 (M275A)	IN CORSO	NO	G	previsto D	23,69	
FIRENZE_Via A. Canova, 25/22-24 (M275B)	IN CORSO	NO	G	previsto D	23,69	
FIRENZE_Via Calabria, 18-20 (M331)	IN CORSO	SI	G	D	10,75	
FIRENZE_Via della Casella, 92/1-4 (M192C)	IN CORSO	SI	G	previsto C	10,00	
TOTALE RIDUZIONE CO₂ CONSEGUITO						1121,55

SCHEDA RIASSUNTIVA

EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE

Localizzazione Fabbricati	Anno di intervento	Incentivo Conto Termico	Classe Energetica	Prestazione energetica globale dell'edificio (kWh/m ² anno)
FIRENZE_Via Canova, 116/19 (FI12) (20 alloggi + centro diurno disabili)	2010	NO	A	33,36
FIRENZE_Via Canova, 116/27-30 (36 alloggi) (FI11)	2012	NO	A	32,43
FIRENZE_Via Canova, 116/24 (24 alloggi) (FI10)	2012	NO	A	31,46
FIRENZE_Viale Guidoni 50/1-2 - Alloggi temporanei (FI24)	2013	NO	A	33,10
FIRENZE_Via Toscanini, 23-27 P.R.U. ex SIME (FI07)	2015	NO	B	41,76
FIRENZE_Viale Giannotti, 75-79 (Edificio A) Via Traversari 79/A (Edificio B) - ex Longinotti (FI16)	2016	SI	A4 / NZEB	14,99
FIRENZE_Via Torre degli Agli (FI25)	IN CORSO	PREVISTO	previsto A4 / NZEB	13,00

“DIRITTO ALLA CASA E DIRITTO ALL’ABITARE”

IL RILANCIO DELL’EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA: LE PROPOSTE DI FEDERCASA E SINDACATI INQUILINI AL GOVERNO



durata, perché il sistema attuale è in una situazione cristallizzata”.

L’iniziativa nasce dall’esigenza di un approfondimento delle politiche inerenti il comparto abitativo, in relazione alle modificazioni sociali ed ai cambiamenti di natura economica che hanno interessato il settore e che richiedono una pronta e sollecita risposta da parte dei decisori politici, soprattutto attraverso l’introduzione di una normativa capace di rispondere a tali mutamenti e ai nuovi bisogni emergenti.

“Le proposte presenti nel protocollo rappresentano insieme una grande sfida – ha detto Andrea Sbandati, direttore di Confservizi Cispel Toscana – che rientra nell’intento di superare la logica dell’edilizia pubblica utilizzata finora e aiutare a dare risposte all’emergenza sociale. Un protocollo – prosegue Sbandati – che rappresenta un altro tassello nella nostra regione per una vera e propria politica per la casa strutturale e non occasionale e marginale come è stata negli ultimi anni in Italia”.

Il protocollo presentato contiene una serie di proposte concrete da portare all’attenzione del Governo, volte a delineare una svolta nelle politiche abitative, oltre che nuovi ruoli per l’edilizia residenziale pubblica. Prima tra tutte le proposte avanzate, vi è la necessità di ripristinare fi-



Un documento condiviso che sottolinea la necessità e l’urgenza di rilanciare il settore dell’edilizia residenziale pubblica in Italia e farlo tornare ad essere una priorità delle politiche di Governo. E’ questo il protocollo sottoscritto da Federcasa e dalle Organizzazioni Sindacali Nazionali degli Inquilini (Sunia, Sicut, Uniat e Unione Inquilini) che è stato presentato a Firenze il 4 luglio scorso, nel corso del convegno “Diritto alla casa e diritto all’abitare”, organizzato da Confservizi Cispel Toscana e Federcasa, al quale sono intervenuti l’Assessore alla Casa del Comune di Firenze Andrea Vannuc-

ci e l’Assessore alle Politiche Abitative della Regione Toscana Vincenzo Ceccarelli.

“Il documento che abbiamo sottoscritto nasce per proporre soluzioni che diano risposte efficaci al problema abitativo ed alla marginalità – commenta il presidente di Federcasa e Coordinatore Casa di Confservizi Cispel Toscana Luca Talluri –. È evidente che, con oltre 1 milione e 600mila nuclei familiari che vivono in una situazione di disagio abitativo, non basta mettere in campo interventi di manutenzione sul patrimonio esistente. Ci vogliono soluzioni più strutturate e di lunga

nanziamenti strutturali per il settore dell’erp, ovvero un flusso di finanziamenti certi e costanti, in parte provenienti dalla fiscalità generale e in parte dalla lotta all’evasione, che nel settore dell’affitto rappresenta una quota rilevante e per la quale si rendono indispensabili azioni di contrasto attuate sia dall’Agenzia delle Entrate, sia dalle Amministrazioni locali, che permetterebbero di reperire risorse consistenti. Nel documento viene poi evidenziata la necessità di completare urgentemente il programma di interventi per il recupero e la razionalizzazione degli immobili di edilizia residen-

ziale pubblica, aumentando così il numero degli alloggi disponibili. Altro punto fondamentale riguarda gli enti gestori delle case popolari, ai quali deve essere data la possibilità di concorrere, a parità con gli altri soggetti imprenditoriali, ad attività di produzione e di gestione immobiliare a rendimento, prevedendo che le risorse ricavate da questa attività siano utilizzate nella manutenzione e nella valorizzazione del patrimonio pubblico.

Adesso, dal locale, il dibattito si sposterà sul nazionale, in occasione degli Stati Generali dell’Edilizia Pubblica che si terranno in autunno.



seguici su **twitter**

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

RINNOVO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI CASA SPA

Si è tenuta lo scorso 14 Giugno l’Assemblea di Casa S.p.A., la prima all’indomani delle elezioni amministrative che hanno rinnovato Sindaci e Consigli Comunali nella gran parte dei Comuni del L.O.D.E. fiorentino.

L’Assemblea ha votato all’unanimità l’elezione del nuovo Consiglio di Amministrazione, riconfermando la composizione precedente, ovvero la presenza dell’Ing. Luca Talluri, come Presidente, e del Dott. Adriano Moracci e dell’Avv.to Manuela Grassi quali componenti.

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

PAGAMENTO ARRETRATI

martedì e venerdì
ore 9.00 – 12.30

Tutti gli uffici ricevono
anche per appuntamento

L’ufficio che si occupa del

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

- ➔ 14 e 28 gennaio
- ➔ 4 e 18 febbraio
- ➔ 4 e 18 marzo
- ➔ 1 e 15 aprile
- ➔ 6 e 20 maggio
- ➔ 3 e 17 giugno
- ➔ 1 e 15 luglio
- ➔ **agosto chiuso**
- ➔ 2 e 16 settembre
- ➔ 7 e 21 ottobre
- ➔ 4 e 18 novembre
- ➔ 2 e 16 dicembre

Le date di apertura dell’Archivio possono subire variazioni che verranno prontamente segnalate sul sito di Casa S.p.A.

www.casaspa.it
info@casaspa.org

STAMPATO SU CARTA
RICICLATA 100%

QUESTO NUMERO È STATO
CHIUSO IN TIPOGRAFIA
IL 20 SETTEMBRE 2019

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

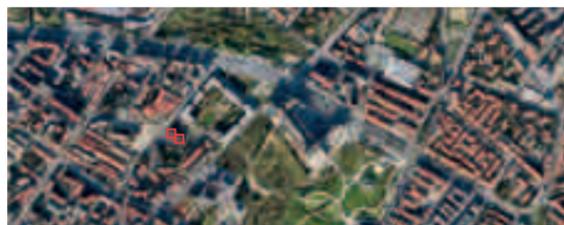
Direzione e Redazione:

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

Grafica e Impaginazione
Francesco Carpi Lapi

Stampa:
Litografia IP

LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI IMMOBILI E.R.P. A FIRENZE



Firenze - Via della Verna, 2-3 - 24 + 24 alloggi



Lavori di manutenzione straordinaria volti al recupero delle facciate con coibentazione, risanamento dell'involucro del fabbricato e dell'impermeabilizzazione della copertura.

CONCLUSO



Firenze - Via Val d'Ombrone, 2-14 - 62 alloggi



Lavori di manutenzione straordinaria volti al recupero delle facciate con coibentazione e risanamento dell'involucro del fabbricato.

CONCLUSO



Firenze - Via della Sala, 2/C-F - 33 alloggi



Intervento di manutenzione straordinaria volto alla ristrutturazione delle facciate e contestuale adeguamento termico dell'involucro edilizio per mezzo dell'installazione di cappotto termico finalizzato al contenimento energetico di 33 alloggi.

CONCLUSO



Firenze - Via della Casella, 92/5-8 - 46 alloggi

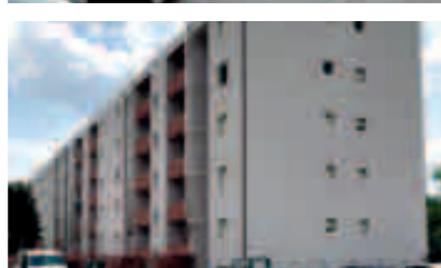


Intervento di manutenzione straordinaria inerente la riqualificazione energetica dell'involucro edilizio (facciate e pilotis) e realizzazione di nuovo oggetto di gronda in acciaio su due immobili di ERP.

CONCLUSO



Firenze - Via Nave di Brozzi, 13/ 1-4 - 50 alloggi



Intervento di manutenzione straordinaria per la riqualificazione energetica dell'involucro edilizio attraverso l'installazione di un sistema a cappotto, finalizzato al contenimento energetico di 50 alloggi di ERP.

CONCLUSO



Firenze - Via Luca Signorelli, 11-19 - 72 alloggi

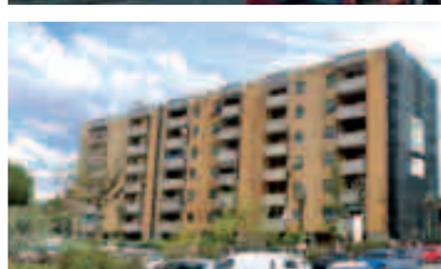


Intervento di manutenzione straordinaria volto alla riqualificazione energetica dell'involucro edilizio per mezzo dell'installazione di un sistema a cappotto, finalizzato al contenimento energetico di 72 alloggi.

IN CORSO



Firenze - Via Antonio Canova, 166/1-3 - 48 alloggi



Intervento di manutenzione straordinaria volto alla riqualificazione energetica dell'involucro edilizio per mezzo dell'installazione di un sistema a cappotto, finalizzato al contenimento energetico.

IN CORSO



Firenze - Via Antonio Canova 25/22 -24 - 48 alloggi

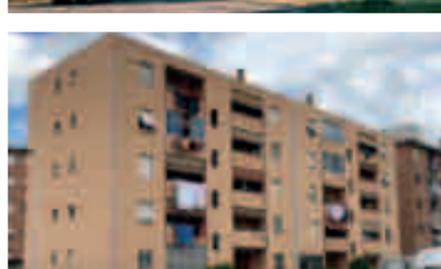


Intervento di manutenzione straordinaria volto alla riqualificazione energetica dell'involucro edilizio per mezzo dell'installazione di un sistema a cappotto, finalizzato al contenimento energetico di 48 alloggi di ERP.

IN CORSO



Firenze - Via Calabria, 18-20 - 19 alloggi



Intervento di manutenzione straordinaria inerente la riqualificazione energetica dell'involucro edilizio di un immobile.

IN CORSO



Firenze - Via della Casella, 92/1-4 - 56 alloggi



Intervento di manutenzione straordinaria inerente la riqualificazione energetica dell'involucro edilizio (facciate e pilotis) di un immobile di ERP (56 alloggi).

IN CORSO