

C A S A S P A



BUDGET CASA S.p.A.
ANNO 2021



SOMMARIO

BUDGET ECONOMICO	4
RICAVI	4
COSTI	4
BUDGET degli INVESTIMENTI	5
BUDGET di CASSA	5
PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE	6

Il Budget di Casa S.p.A. per l'anno 2021 conferma l'inversione di tendenza della gestione finanziaria sul risultato della Società rispetto al trend che aveva caratterizzato i bilanci fino al 2015. Come noto per anni il rimborso da parte dei Comuni dei mutui accesi sugli edifici ex ATER ora di proprietà comunale, che generava un consistente utile finanziario, ha avuto un riverbero più che positivo sul risultato di bilancio.

Con il progressivo esaurirsi dei mutui Cassa Depositi e Prestiti e con la costante presenza ormai dal 2008 degli interessi passivi correlati ai mutui attivati dalla Società per il Programma "Out Amianto – In Fotovoltaico" e il "Programma Affitto", il risultato della gestione finanziaria è anche quest'anno non positivo, passando da -€ 33.561 nel 2016, a -€ 111.307,85 nel 2018, a -€ 72.538,46 nel 2020 e ad € -42.770,42 nella previsione 2021.

Dal 2021 è presente una nuova voce correlata all'attivazione della realizzazione di interventi di e.r.p. finanziati con il FNEE (Fondo Nazionale Efficienza Energetica) per conto del Comune di Firenze con impatto neutro per il totale rimborso della quota capitale e della quota interessi da parte del Comune stesso.

Quanto sopra riconduce Casa S.p.A. alla sua esatta caratteristica di "Società Strumentale" dei Comuni per la gestione delle politiche abitative dell'e.r.p., missione da espletare senza gravare sulle casse dei Comuni, ma anche senza "l'obbligo" di produrre utili di bilancio.

La missione degli anni futuri sarà quella di qualificare ulteriormente l'attività gestionale e tecnica svolta dalla Società, mantenendo il bilancio in sostanziale equilibrio.

Il punto di riferimento prioritario diventa così il reddito operativo della gestione caratteristica, da tenere in equilibrio, come peraltro è sempre avvenuto sin dalla costituzione della Società, tenendo conto anche dell'andamento della gestione finanziaria che con il suo trend negativo rischia di invertire di segno il reddito operativo.

Per l'anno 2021 le previsioni evidenziano un risultato positivo sia a livello di reddito operativo della gestione caratteristica che di reddito d'esercizio ante imposte.

L'anno 2021 sarà caratterizzato dal presumibile rinnovo del Contratto di Servizio con i Comuni Soci (scaduto a maggio 2016) che è stato oggetto di revisione e aggiornamento in ottemperanza alle novità normative sulle vendite degli alloggi e.r.p. (L.R.T. n. 5/2014) e di modifica e aggiornamento della L.R.T. n. 96/1996 (L.R.T. n. 41/2015), oggi L.R.T. 2/2019. E' in fase di contrattazione l'adeguamento del compenso tenuto conto della variazione ed incremento delle attività previste dalla nuova normativa vigente, ma prudenzialmente non è stato inserito nel presente budget.

E' stato introdotto il Controllo Analogico tra gli adempimenti ormai formalizzati esplicitamente dallo Statuto societario con il "Comitato di coordinamento e controllo", soggetto rappresentativo dei Comuni Soci in materia di controllo congiunto.

In costanza dei corrispettivi derivanti dal Contratto di Servizio con i Comuni Soci, l'attività tecnica della Società, sul versante dell'e.r.p. anche nell'anno 2021, potrà contare sui residui finanziamenti per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria, (P.O.R. anni 2018 e 2019) oltre che sugli interventi di nuova costruzione e di recupero alloggi di e.r.p. sovvenzionata, dei programmi pregressi ancora in corso di attuazione (il complesso e.r.p. di Torre degli Agli per la realizzazione di 88 alloggi e.r.p. e i 21 alloggi PUC Pegna a Firenze, i 9 alloggi in località Palazzuolo, Comune di Figline e Incisa Valdarno e i 9 alloggi in località Scopeti nel Comune di Rufina), oltre agli

interventi per la rimessa in pristino degli alloggi di risulta del patrimonio e.r.p. ex L. 80/2014 art. 4, annualità 2017-2018, gli interventi di manutenzione straordinaria finanziati nell'ambito dei Programmi ex DPCM 15.10.2015 "Effetto Città" ed ex DPCM 25.05.2016 "La Città Diffusa", oltre ai programmi di cui ai bandi europei in ambito "Horizon 2020" Replicate, EnergyMatching e Infinite.

Per la sua qualità di Società a controllo pubblico, il preventivo dei costi tiene conto dell'indicazione per il contenimento delle spese di funzionamento, richiamate nella normativa sulle partecipate e negli indirizzi del Comitato di Coordinamento e Controllo.

Le dinamiche gestionali più significative dell'esercizio 2021 si specificano in dettaglio, qui di seguito, per maggior chiarezza, tenendo presente la misura in cui influenzeranno i conti della Società.

BUDGET ECONOMICO

Per meglio rappresentare la situazione della Società, nel prospetto sono state indicate, oltre alle voci di costo e di ricavo relative al budget economico 2021, anche quelle relative al preventivo 2020 (aggiornato a settembre) da utilizzare come base di confronto tra i due periodi amministrativi.

Le voci più significative del preventivo di periodo sono specificate qui di seguito.

RICAVI

Previsioni in aumento:

- Si prevede un aumento dei ricavi tecnici (Nuove Costruzioni, Recuperi e Manutenzione Straordinaria) per effetto delle attività in corso di realizzazione.
- Si prevede un aumento degli altri ricavi dovuta principalmente ai contributi e vendita energia impianti fotovoltaici per effetto di una revisione degli impianti esistenti per il potenziamento della produzione di energia.

Previsioni in diminuzione:

I ricavi da affitti immobili saranno in contenimento, influenzati da minor entrate per canoni prevalentemente sul patrimonio non abitativo di proprietà della Società.

Per le altre voci di ricavo non si prevedono variazioni di rilievo.

COSTI

Previsioni in aumento:

- Si prevede un aumento dei costi per aggiornamento professionale per innovazione tecnologica in materia tecnica (BIM).

4

- Una variazione dei costi per incarichi notarili, spese di rappresentanza e iniziative e convegni, sulla base di attività previste per l'anno 2021.

Previsioni in diminuzione:

- Si prevedono contenimenti nei costi del personale a parità di attività svolte dalla Società alla data odierna.
- Gli oneri finanziari sono più contenuti per effetto principalmente degli interessi passivi relativi ai mutui accesi per la realizzazione del Programma Affitto.

Non si prevedono altre variazioni di rilievo.

BUDGET degli INVESTIMENTI

Gli investimenti sono quantificati per l'anno 2021 in Euro 106.500 su investimenti in immobilizzazioni immateriali ed in Euro 1.555.750 su investimenti in immobilizzazioni materiali.

L'ammortamento maturato al 31.12.2021 è calcolato considerando sia i nuovi investimenti che quelli effettuati negli anni precedenti.

La previsione degli investimenti è in generale in linea con i valori dell'anno precedente.

Si prevede un investimento su immobili propri per la necessità di rifacimento del tetto della sede della Società (civico n. 5 di Via Fiesolana) e della facciata, già previsto nel 2017-2020, ma non realizzato.

La previsione 2021 tiene conto del progetto di riqualificazione degli impianti fotovoltaici esistenti per il potenziamento del loro rendimento.

Si prevedono altresì interventi per l'adeguamento degli impianti termici degli uffici.

In ottemperanza all'accordo con l'Azienda Diritto allo Studio, sottoscritto nel 2019, si prevedono "manutenzioni su beni di terzi" per un investimento previsto su più annualità, per l'importo totale di Euro 600.000.

Si rileva infine che per quanto riguarda l'acquisto dei veicoli di servizio del parco mezzi della Società, al fine di continuare a garantirne l'efficienza, si prevede un turnover dei veicoli esistenti per l'importo di Euro 10.000.

PROGRAMMA DI VALUTAZIONE DEL RISCHIO DI CRISI AZIENDALE

La Società si è dotata di un programma di valutazione del rischio aziendale ex art. 6, comma 2, D.Lgs. n. 175/2016.

Gli indici di misurazione del rischio aziendale individuati dalla società risultano aver presentato al 30.09.2020, in base al bilancio di verifica pre-consuntivo i seguenti valori:

Quoziente di tesoreria (<i>Liquidità correnti e differite/Passività correnti</i>)	1,23
Indebitamento totale (<i>Patrimonio netto/Passività correnti e consolidate</i>)	38,38%
Costo del Credito (<i>Oneri finanziari/Ricavi delle prestazioni</i>)	3,33%
Indebitamento Finanziario (<i>Patrimonio Netto/Debiti Finanziari</i>)	197,43%
Quoziente di disponibilità (<i>Capitale Circolante/Passività Correnti</i>)	96,76%

Altri indici di natura qualitativa e quantitativa al 30.09.2020:

Percentuale della morosità canoni	4,11%
Canone medio	Euro 138,50
Canone massimo	Euro 917,95
Giorni di assenza del personale	952
Giorni di assenza/numero dipendenti	12,36

I valori degli indici di misurazione del rischio di crisi aziendale riscontrati nell'esercizio cui è riferito il Bilancio sono tali per cui l'Organo amministrativo non ha ritenuto necessario attivare alcun piano di risanamento aziendale.

Per quanto noto alla Società, le cause in corso non evidenziano passività potenziali tali da poter mettere a rischio la continuità aziendale.

Gli effetti della situazione generale correlata all'emergenza epidemiologica da COVID-19 che sta caratterizzando il 2020, non sono riscontrabili nella previsione del budget 2021, fatto salvo il contenimento delle entrate da canoni di immobili di proprietà della Società, saranno comunque da verificare in maniera puntuale alle chiusure a garanzia della solidità del Soggetto Gestore per il mantenimento di un adeguato Servizio ai Comuni Soci.

Al verificarsi di una condizione di rischio di crisi aziendale per motivi finanziari, come misurata dagli indici adottati dalla società, l'organo amministrativo in prima battuta ed ove possibile mira al raggiungimento di accordi di natura stragiudiziale salvo ricorrere ad accordi ex art. 182 bis R.D. 267/1942 ovvero, in casi di maggior gravità, alle procedure giudiziarie previste dallo stesso R.D. 267/1942.