

Osservatorio Regionale sulla gestione dell'Edilizia Sociale in Toscana



1.

**Condizioni socioeconomiche delle famiglie
toscano**

2.

**Attività e performance delle Aziende Casa toscane
Anno 2017**

3.

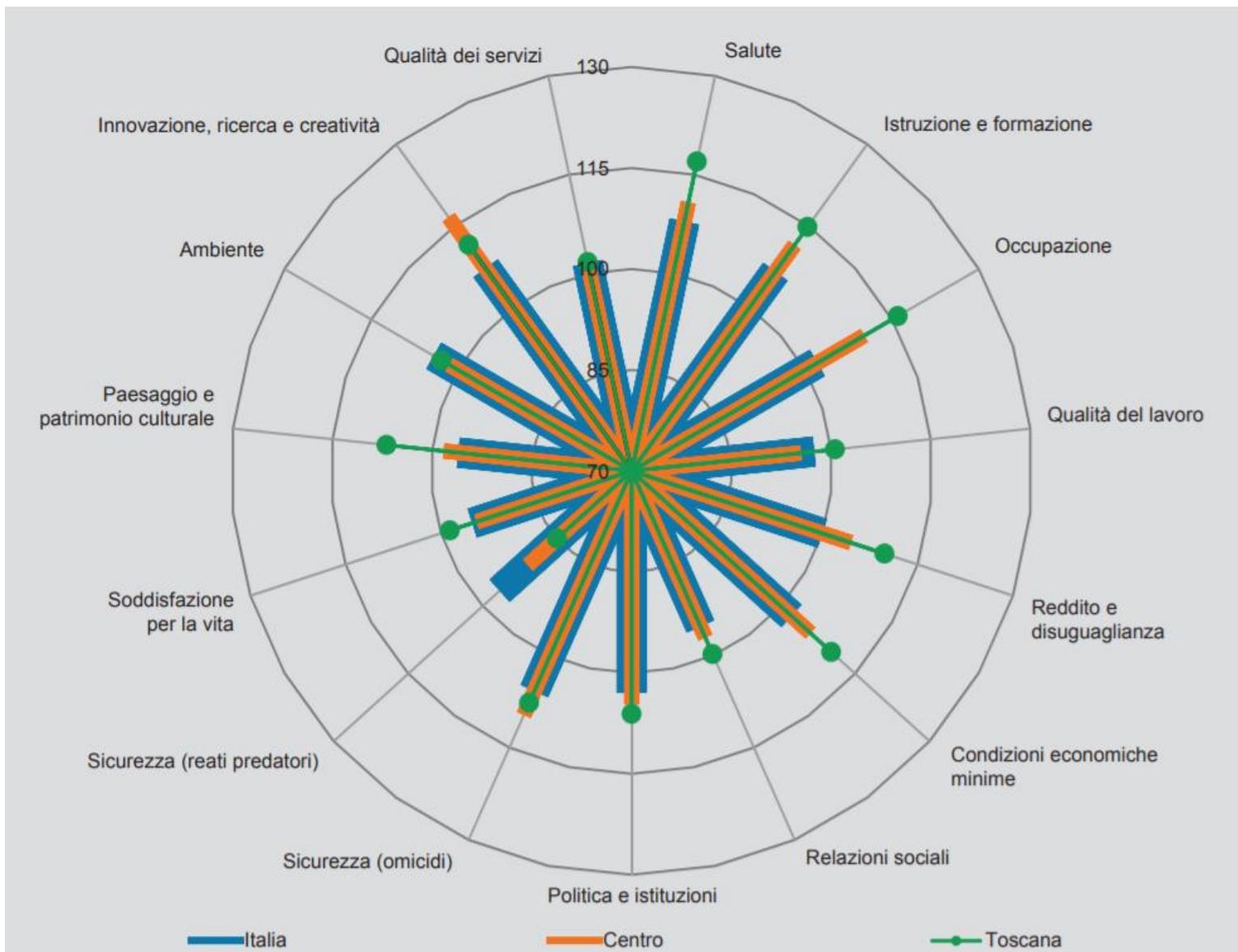
**Osservatorio Cispel Toscana
*Strumento di monitoraggio permanente***

1

Condizioni socioeconomiche delle famiglie toscane

Benessere equo e sostenibile 2018

Indici compositi per **TOSCANA**, Centro e Italia, anno 2017 (Italia 2015=100)



Popolazione 1° gennaio 2018

3.736.968 persone

Provincia	Indice di dipendenza strutturale	Indice di vecchiaia	Età media
Massa-Carrara	60,6	231,1	47,9
Lucca	60,0	205,7	47,0
Pistoia	60,3	196,2	46,6
Firenze	61,1	194,3	46,5
Prato	57,2	154,3	44,7
Livorno	62,8	221,6	47,6
Pisa	59,2	183,4	46,0
Arezzo	60,0	197,8	46,5
Siena	62,3	205,1	47,0
Grosseto	62,6	234,1	48,0
Toscana	60,7	198,6	46,7
ITALIA	55,8	165,3	44,9

- **Indice di Dipendenza strutturale:** rapporto tra popolazione in età non attiva (0-14 anni e 65 anni e più) e popolazione in età attiva (15-64 anni) moltiplicato per 100
- **Indice di Vecchiaia:** rapporto tra popolazione di 65 anni e più e popolazione di età 0-14 anni, moltiplicato per 100

In TOSCANA

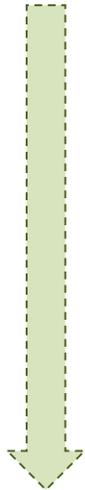
- Il processo di invecchiamento della popolazione è più marcato rispetto alla media italiana: l'indice di vecchiaia risulta infatti superiore, così come l'età media.
- L'elevata quota di componente anziana si riflette sul dato di dipendenza strutturale che è più elevata in Toscana rispetto alla media italiana.

Fonte Istat

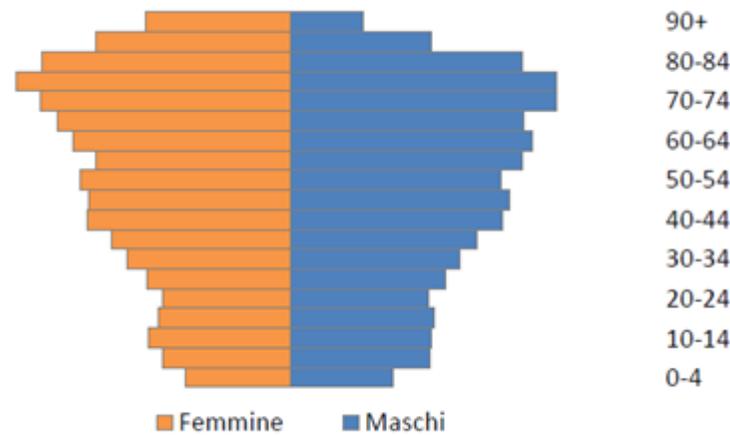
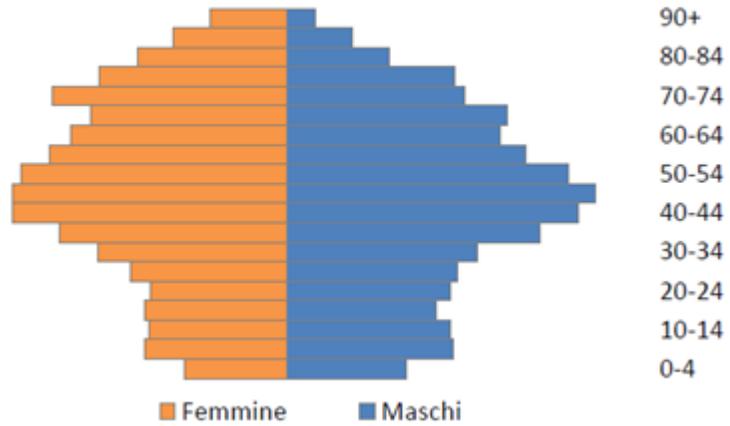
Popolazione

Fenomeno di *Invecchiamento della popolazione*

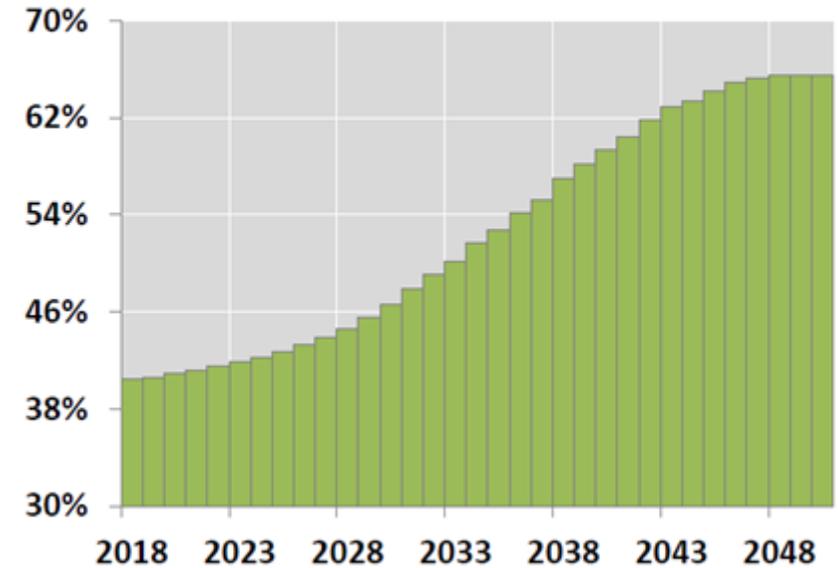
Anno 2018



Anno 2050



Indice di dipendenza demografica (val. %) Toscana

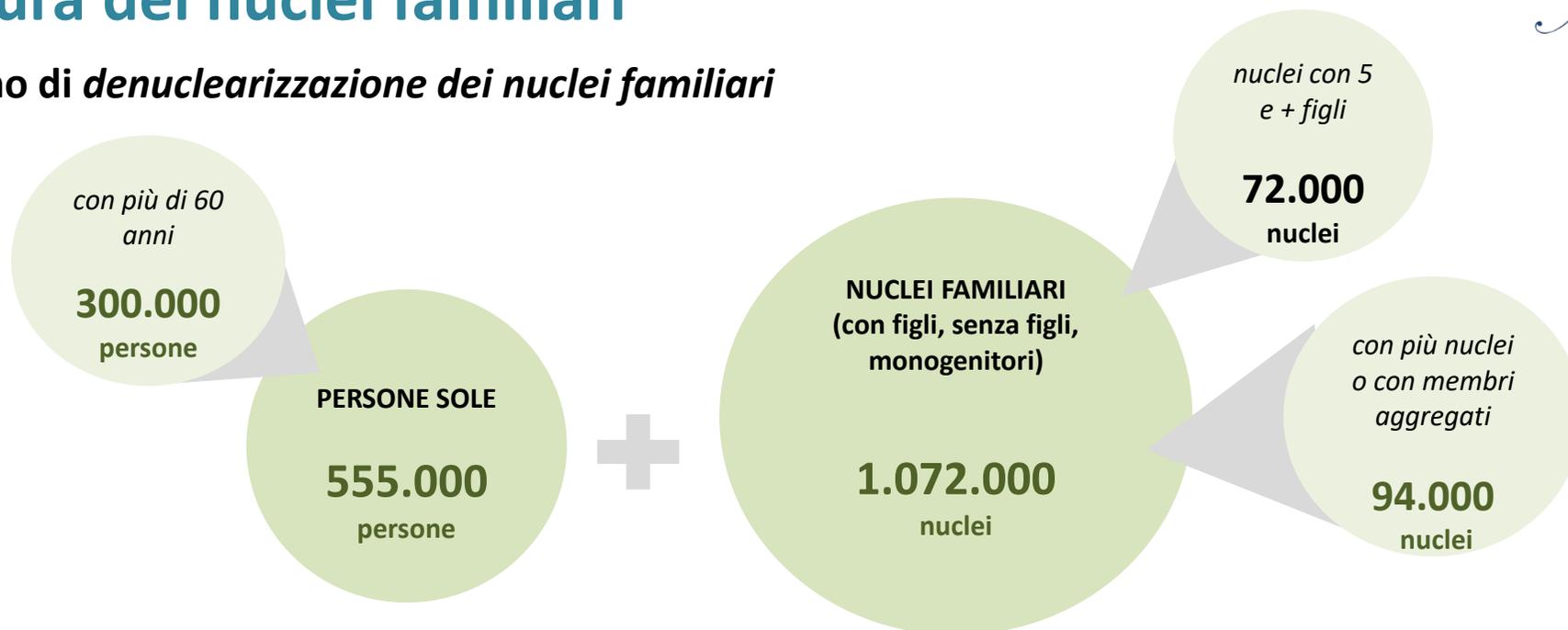


Fonte: Irpet

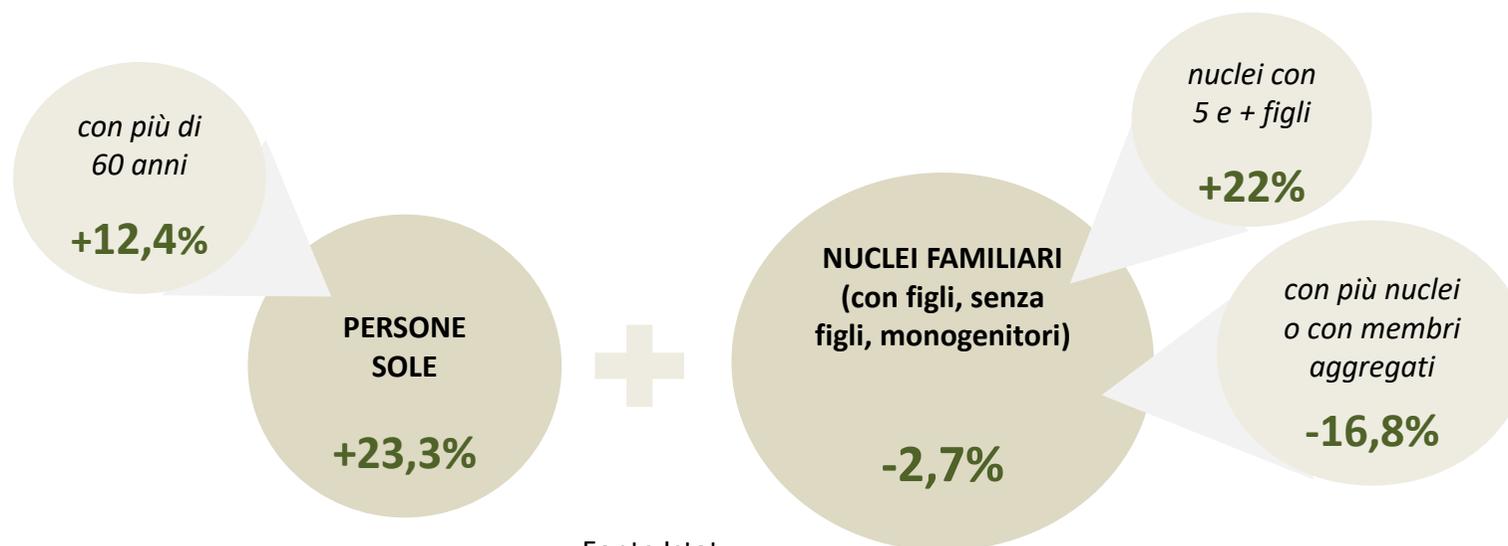
Struttura dei nuclei familiari

Fenomeno di *denuclearizzazione* dei nuclei familiari

Fotografia al 2017



Variazioni rispetto al 2010



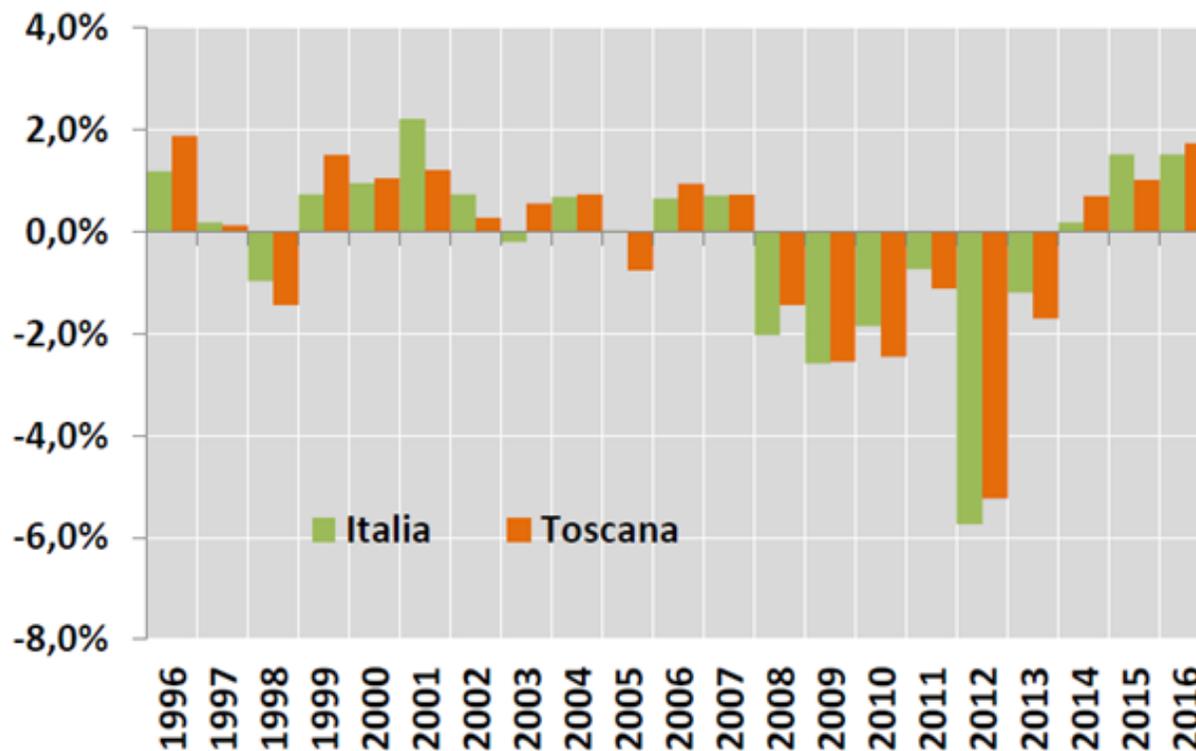
Fonte Istat



Condizioni economiche delle famiglie

Fenomeno di *impoverimento dei nuclei familiari*

Reddito disponibile famiglie consumatrici per abitante
Variazione annua a prezzi costanti (deflatore dei consumi)



Il potere di acquisto dei toscani (famiglie)

Periodo 2016/2007

Fase recessiva

Fase espansiva

-6,2 mila euro

-7,8 mila euro

+1,7 mila euro

Fonte: Irpet

Condizioni economiche delle famiglie

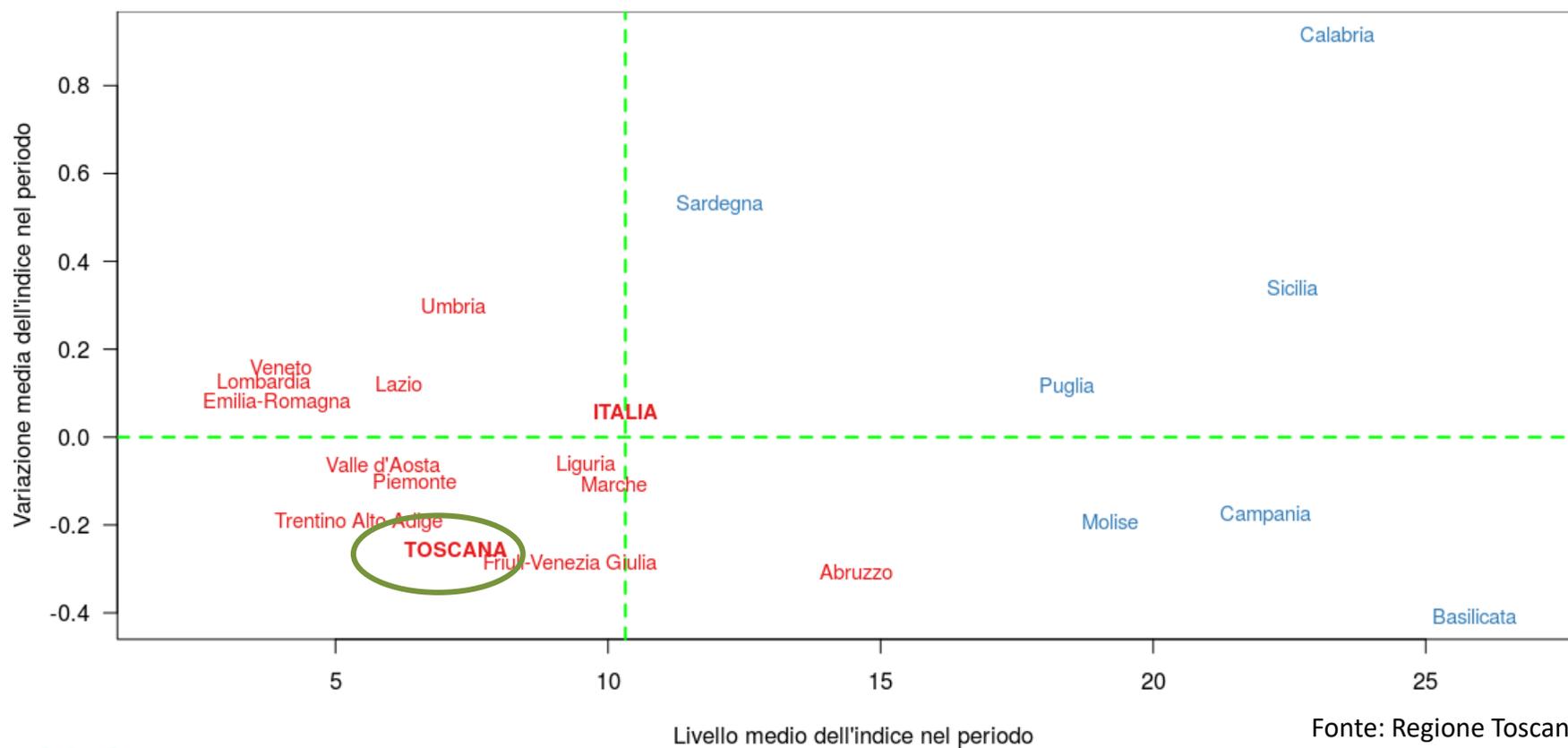
Fenomeno di *impoverimento dei nuclei familiari*

97.400
nuclei in povertà
relativa in TOSCANA

Stima dell'INCIDENZA DELLA POVERTÀ RELATIVA delle famiglie nel 2017

- In Toscana la stima risulta in aumento da 3,6% nel 2016 a 5,9% nel 2017
- In Italia la stima risulta in aumento da 10,6% nel 2016 a 12,3% nel 2017

Posizione delle Regioni italiane rispetto al livello medio (asse X) e alla variazione media (asse Y) dell'indice di povertà relativa delle famiglie (anni 2002 - 2017), (metodo di raggruppamento K-means)

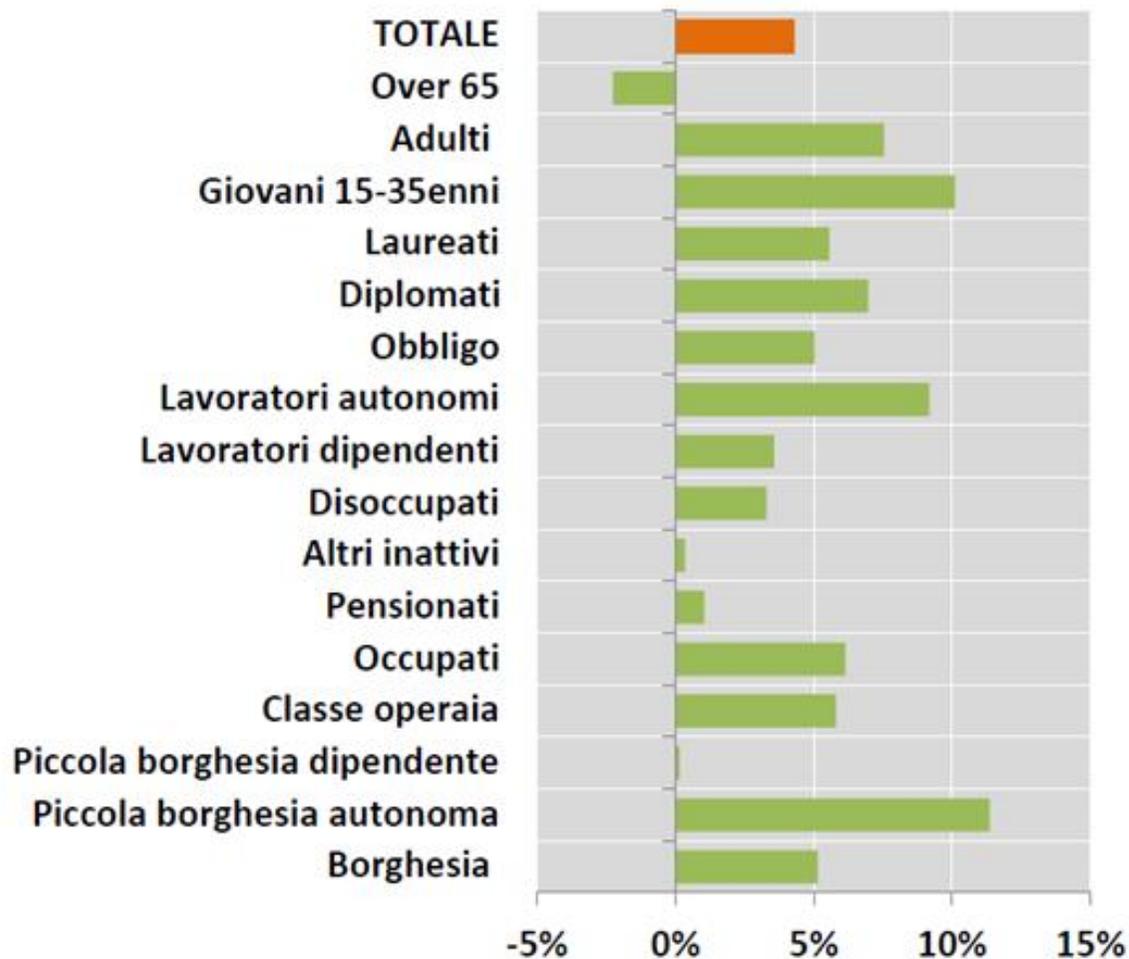


Fonte: Regione Toscana

Condizioni economiche delle famiglie

Fenomeno di *impoverimento dei nuclei familiari*

Probabilità di cadere nella fascia dei
relativamente poveri (variazione in p.p.) - Toscana



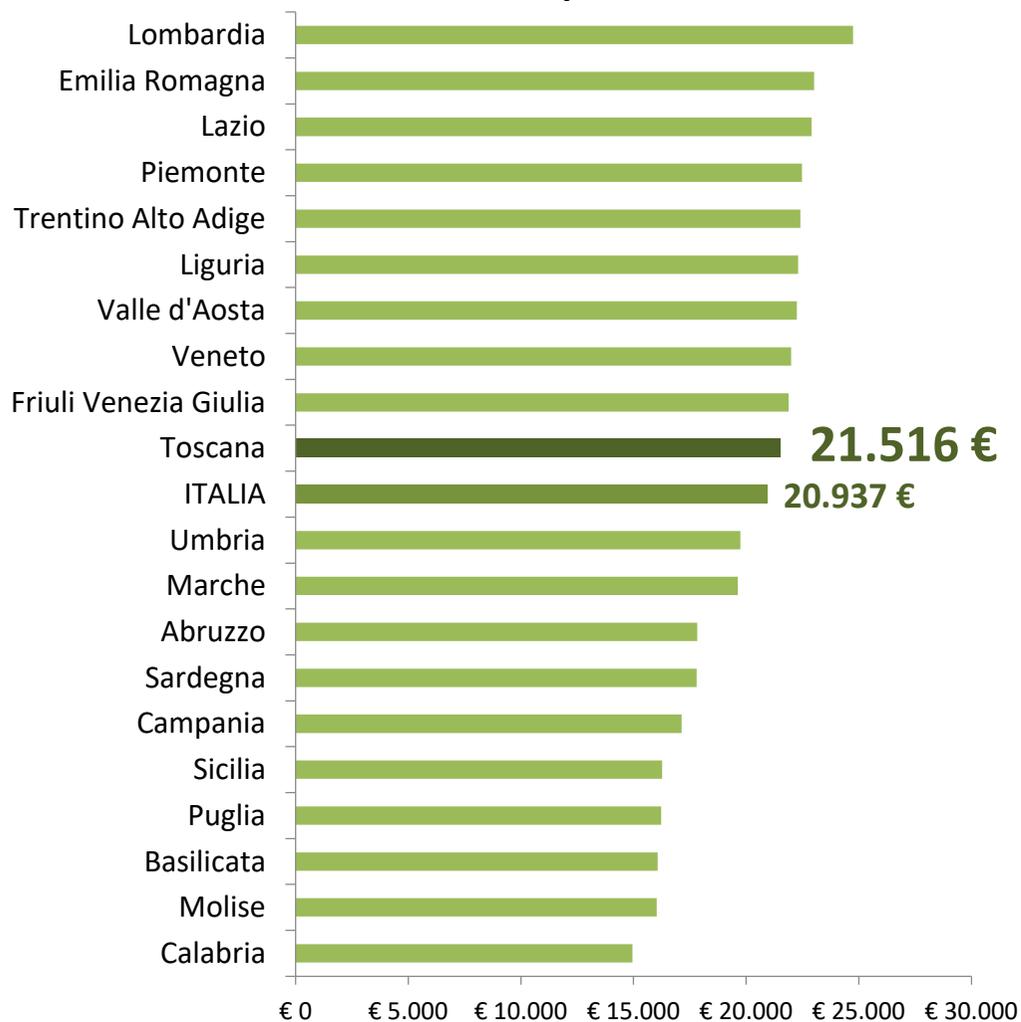
- Lo scivolamento verso il basso attraversa l'intero ordinamento sociale, preservando solo la generazione degli ultra 65enni.
- Ciò spiega il crescente senso di smarrimento che ha investito larga parte della popolazione, anche quella tradizionalmente appartenente al ceto medio alto.

Fonte: Irpet

Condizioni economiche delle famiglie

Fenomeno di *impoverimento dei nuclei familiari*

**Reddito complessivo per regione (valori assoluti)
Anno d'imposta 2016**



Livello di disuguaglianza	Indici di disuguaglianza	
	Reddito (2016)	
BASSO	Bolzano	3,74
	Friuli-Venezia Giulia	4,05
	Umbria	4,12
	Veneto	4,18
	Molise	4,56
	Emilia-Romagna	4,63
	Piemonte	4,68
	Marche	4,69
MEDIO	Toscana	4,71
	Valle d'Aosta	4,73
	Trento	4,79
	Abruzzo	5,02
	Basilicata	5,20
	Liguria	5,24
	ALTO	Puglia
Lombardia		5,39
Lazio		6,39
Sardegna		6,50
Calabria		6,87
Sicilia		7,21
Campania	7,30	

Fonte: elaborazioni Dipartimento delle Finanze

Condizione abitativa delle famiglie

Fenomeno del *disagio da locazione*

Quota di famiglie residenti in affitto in
REGIONE TOSCANA

16,2%

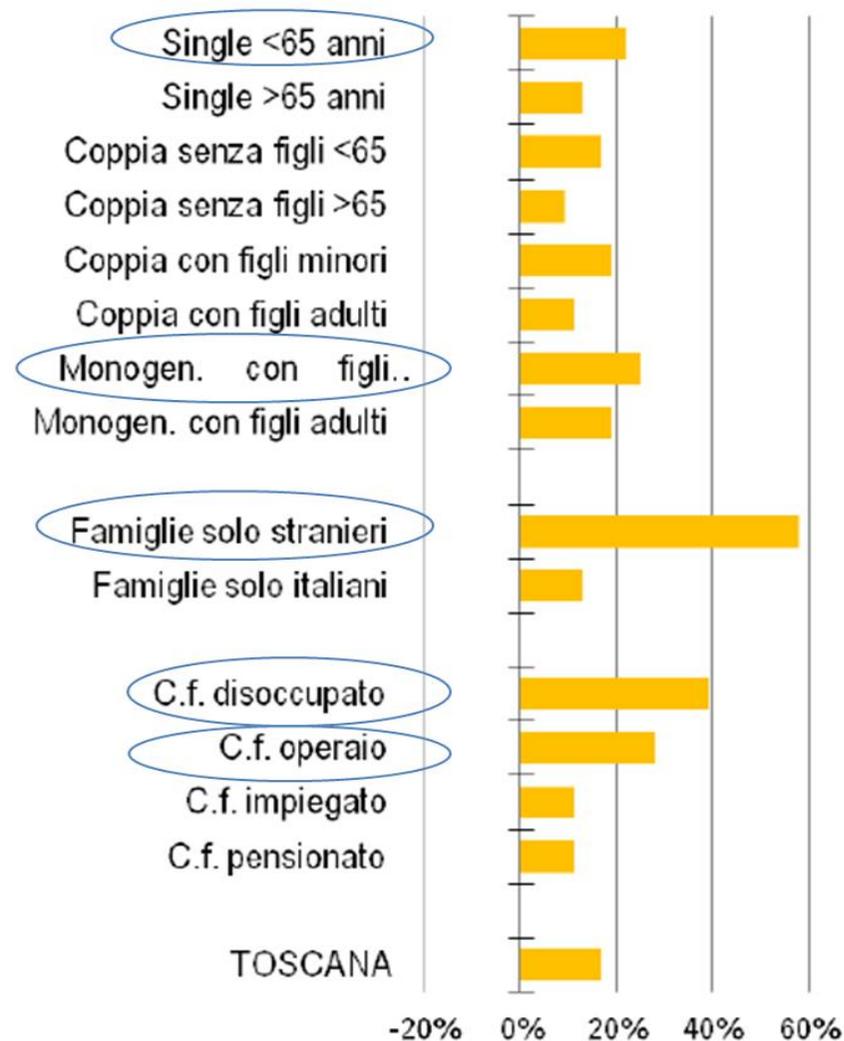
Quota di famiglie residenti in affitto in
CENTRO ITALIA

16,8%

Quota di famiglie residenti in affitto in
ITALIA

18%

Caratteristiche dei nuclei familiari in affitto in Toscana (in %; Censimento 2011)



Fonte: Istat



Condizione abitativa delle famiglie

Fenomeno del *disagio da locazione*

SFRATTI EMESSI

1,8

sfratti emessi ogni 100 famiglie in affitto
in **Toscana**

1,6

sfratti emessi ogni 100 famiglie in affitto
nel **Centro Italia**

1,4

sfratti emessi ogni 100 famiglie in affitto
in **Italia**

SFRATTI ESEGUITI

1,3

sfratti eseguiti ogni 100 famiglie in affitto
in **Toscana**

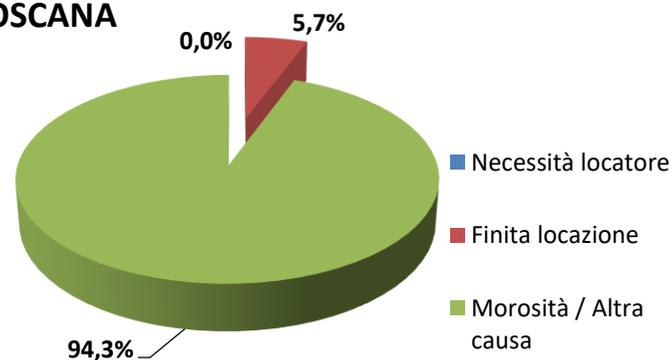
1,0

sfratti eseguiti ogni 100 famiglie in affitto
nel **Centro Italia**

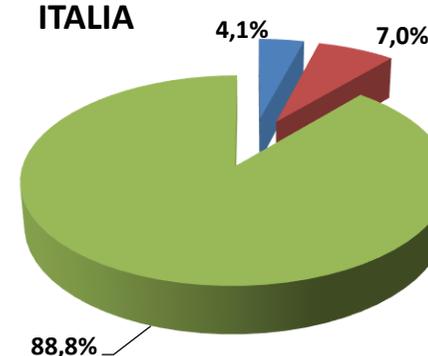
0,8

sfratti eseguiti ogni 100 famiglie in affitto
in **Italia**

TOSCANA



ITALIA



Fonte: Nomisma su dati Ministero Interni



Condizione abitativa delle famiglie

Fenomeno del *disagio da locazione*

In TOSCANA

L'**8%** delle famiglie in locazione fuori dall'ERP ha i **requisiti per accedere all'ERP** (domande presentate e accolte)

In TOSCANA

Ogni **100** abitazioni ERP ci sono **45** domande presentate e **38** domande accolte di cui
16 domande da parte di nuclei stranieri

In TOSCANA

Gli utenti ERP morosi sono il **10,2%** del totale utenti.

In ITALIA il **16,9%** delle famiglie in affitto sul libero mercato è in arretrato con il pagamento del canone



Condizione abitativa delle famiglie

Fenomeno del *disagio da locazione*

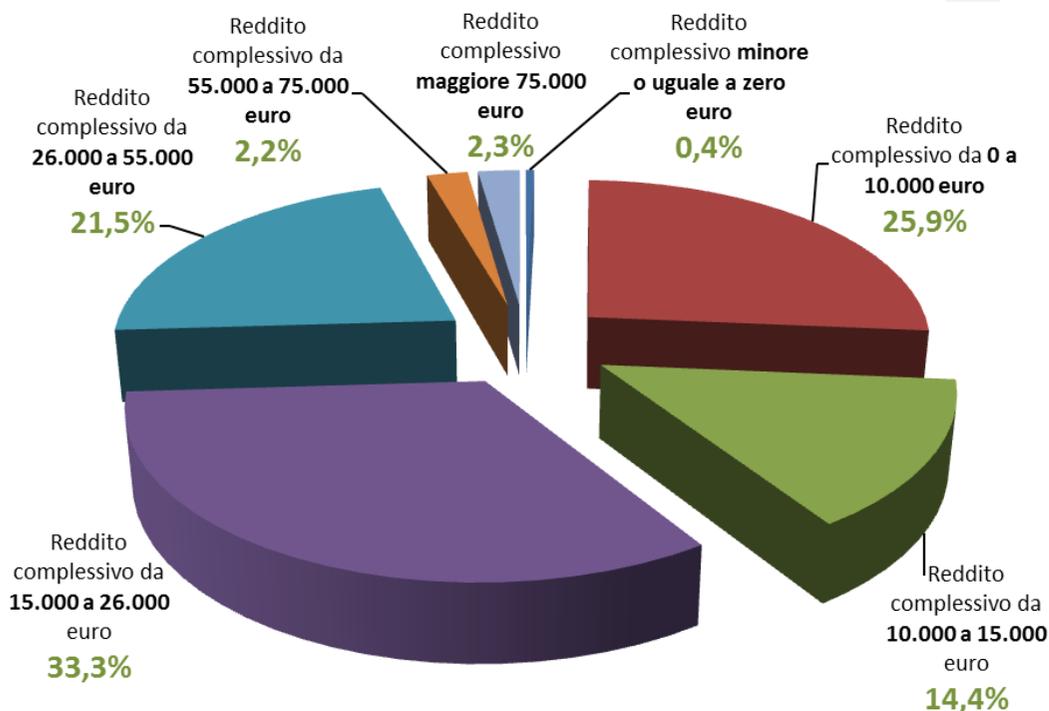
Assorbimento della domanda di ERP (simulazione a parità di condizioni)

Domande accolte nelle graduatorie vigenti	17.700
Alloggi ERP in locazione regolare	45.800
SIMULAZIONE Tasso di decadenza	NUMERO ANNI necessari per dare risposta alle domande in graduatoria
1%	39
2%	19
3%	13
4%	10

Stima del disagio economico da locazione

Fenomeno del *disagio da locazione*

Distribuzione dei contribuenti per fascia di reddito complessivo in TOSCANA



Stima disagio economico da locazione in TOSCANA

POTENZIALE DISAGIO ECONOMICO DA LOCAZIONE (l'incidenza del canone di mercato sul reddito supera il 30%):

- ❑ il 40% dei nuclei familiari in affitto fuori ERP vale a dire **87.000 nuclei** (stima).

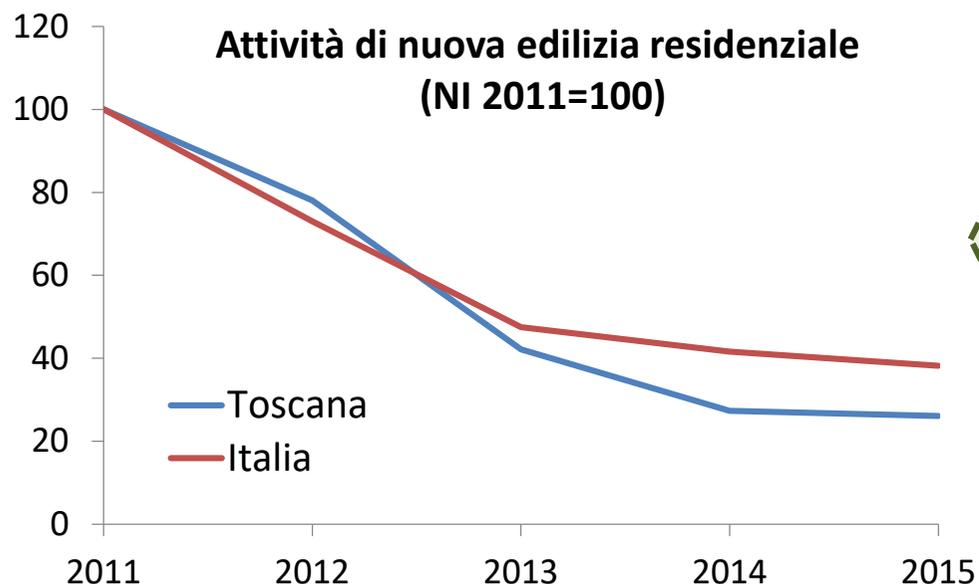
POTENZIALE DISAGIO ECONOMICO ACUTO DA LOCAZIONE (l'incidenza del canone di mercato sul reddito supera il 30% nonostante l'abbattimento del canone di mercato – canone concordato o canone sociale):

- ❑ il 26% dei nuclei familiari in affitto fuori ERP vale a dire **56.000 nuclei** (stima).

Fonte: Nomisma

Impatto dell'ERP su attività edilizia e mercato

Ruolo dell'ERP nell'economia locale

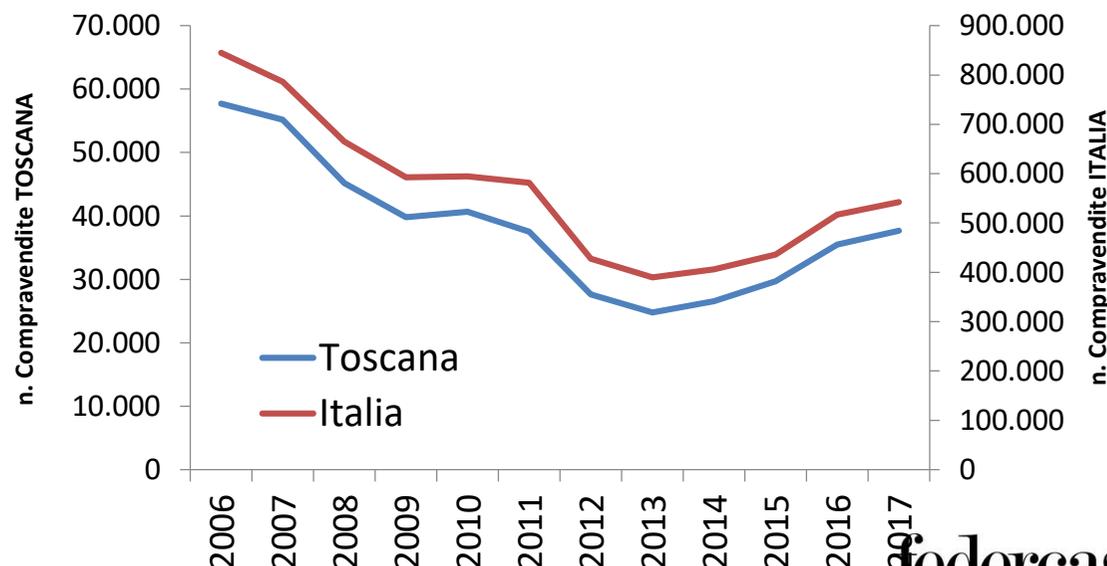


In Toscana la produzione di ERP in media annua rappresenta una quota attorno al **30% dell'attività edilizia** a livello regionale (stima ultimi 3 anni)

Il turn over nello stock abitativo è pari ad **1,3 compravendite** ogni 100 abitazioni

Il turn over nello stock ERP è pari a **2,1 assegnazioni** ogni 100 abitazioni ERP

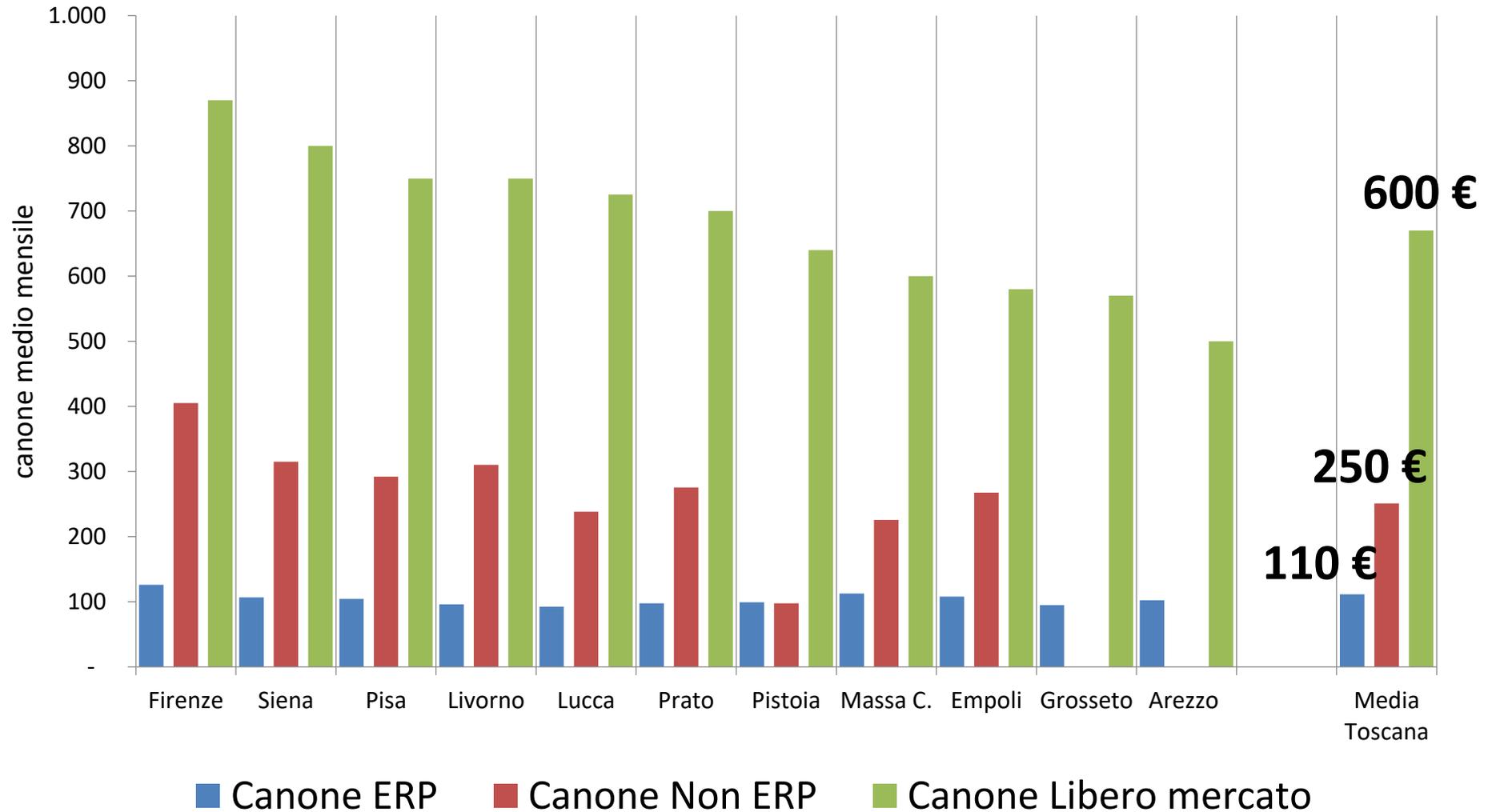
Numero compravendite abitazioni



Impatto dell'ERP su attività edilizia e mercato

Ruolo dell'ERP nell'economia locale

Canoni medi mensili a confronto



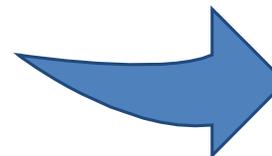
2

Attività e performance delle Aziende Casa toscane Anno 2017

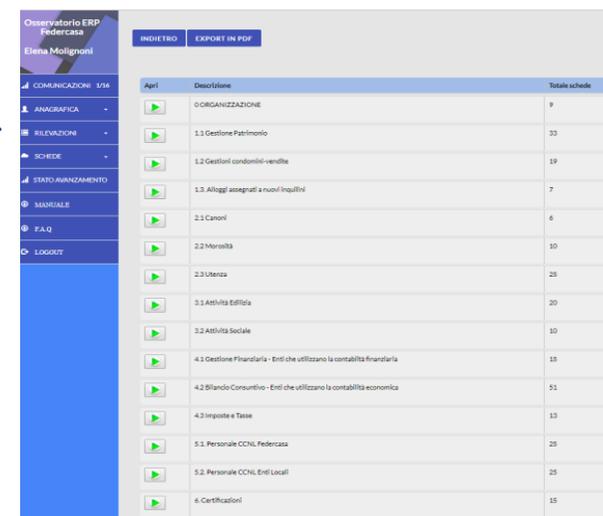




- ✓ Portale Osservatorio ERP di Federcasa
- ✓ Aggiornamenti al 2017 dei dati delle Aziende Casa toscane



Portale Osservatorio ERP Federcasa



Apri	Descrizione	Totale schede
	0 ORGANIZZAZIONE	9
	1.1 Gestione Patrimonio	33
	1.2 Gestioni condomini-vendite	19
	1.3 Alloggi assegnati a nuovi inquilini	7
	2.1 Canoni	6
	2.2 Morosità	10
	2.3 Utenza	25
	3.1 Attività Edilizia	20
	3.2 Attività Sociale	10
	4.1 Gestione Finanziaria - Enti che utilizzano la contabilità finanziaria	15
	4.2 Bilancio Consuntivo - Enti che utilizzano la contabilità economica	51
	4.3 Imposte e Tasse	13
	5.1 Personale CCNL Federcasa	25
	5.2 Personale CCNL Enti Locali	25
	6. Certificazioni	15



AZIENDE CASA TOSCANE

LODE

Arezzo Casa SpA	Arezzo
Publicasa Empoli SpA	Empoli
Casa SpA Firenze	Firenze
EPG SpA - Edilizia Provinciale Grossetana SpA	Grosseto
CASALP – Casa Livorno e Provincia SpA	Livorno
ERP Lucca Srl – Edilizia residenziale pubblica Srl	Lucca
ERP Massa Carrara SpA - Edilizia residenziale pubblica Massa Carrara	Massa Carrara
APES Pisa ScpA - Azienda Pisana Edilizia sociale	Pisa
SPES Pistoia Scrl - Società Pistoiese Edilizia Sociale	Pistoia
Edilizia Pubblica Pratese SpA	Prato
Siena Casa SpA	Siena

CONTENUTI DEL PORTALE

Organizzazione
 Gestione patrimonio
 Alloggi assegnati a nuovi inquilini
 Gestione condomini vendite
 Canoni
 Morosità
 Utenza
 Attività edilizia
 Attività sociale
 Gestione finanziaria
 Bilancio consuntivo
 Imposte e tasse
 Personale

Patrimonio gestito dalle Aziende Casa in Toscana 2017

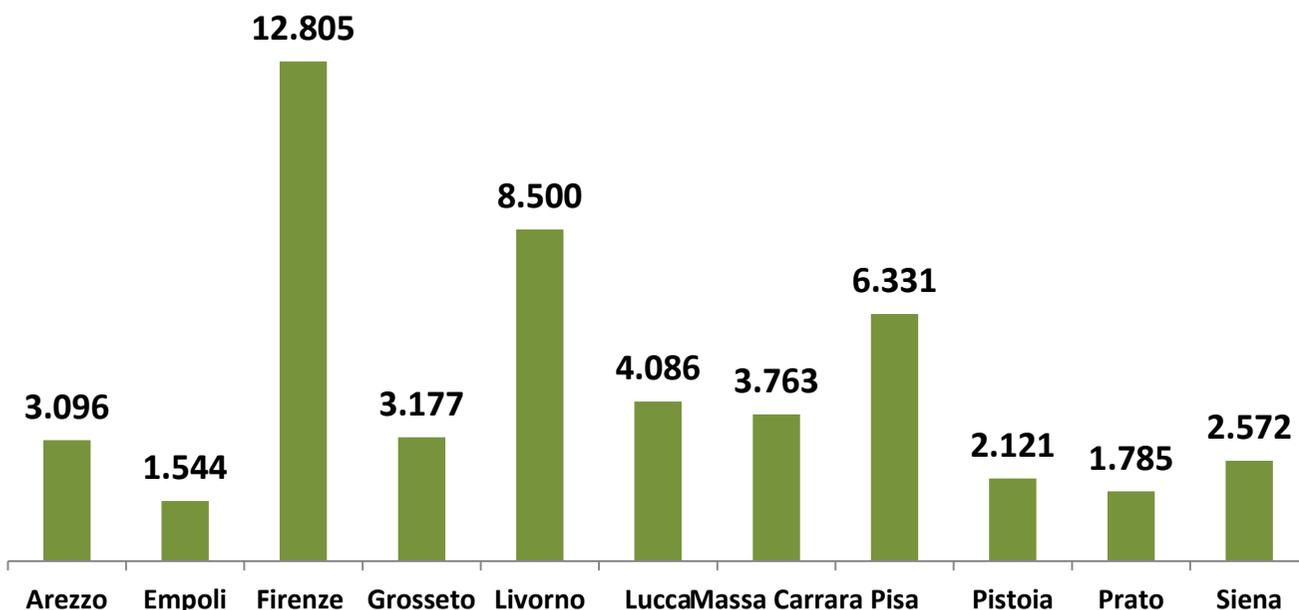


Distribuzione per Lode degli Alloggi ERP sullo stock abitativo, 2017

Gli alloggi ERP gestiti dalle Aziende Casa toscane ammontano a **49.780** unità (nel grafico sono indicati gli alloggi ERP gestiti per lode) e rappresentano il **3,2%** dello stock abitativo toscano.



Alloggi Edilizia Residenziale Pubblica – distribuzione per lode



In TOSCANA
Lo stock di ERP rappresenta il **3,2%** dello stock abitativo a livello regionale



In ITALIA
Lo stock di ERP rappresenta il **3,9%** dello stock abitativo a livello nazionale

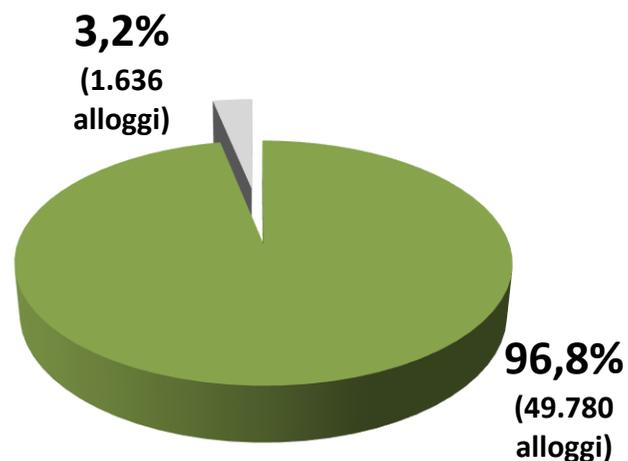
Fonte: Aziende Casa toscane, Agenzia delle Entrate, Statistiche catastali 2017

Alloggi gestiti, 2017

Oltre agli alloggi ERP (49.780 unità), si contano altri 1.636 alloggi gestiti in locazione a vario titolo dalle Aziende Casa toscane.

Si tratta di alloggi non ERP, altri alloggi di proprietà dei Comuni, alloggi abitativi sociali di proprietà comunale, alloggi di proprietà dell'azienda a canone calmierato e a canone concordato, oltre ad altre unità immobiliari.

Tipologia alloggi ERP gestiti in Toscana



- Alloggi Erp di proprietà comunale
- Patrimonio in locazione a vario titolo

Tipologia del Patrimonio gestito, 2017 Dati aggregati	Patrimonio gestito (n)	% sul totale
Alloggi ERP di proprietà comunale	49.780	96,8%
Alloggi non ERP	486	0,9%
Altri alloggi di proprietà dei comuni	108	0,2%
Alloggi di proprietà dell'azienda (canone concordato)	195	0,4%
Alloggi di proprietà di privati	124	0,2%
Alloggi abitativi sociali di proprietà comunale	20	0,0%
Unità immobiliari non residenziali	534	1,0%
Alloggi di proprietà dell'azienda (canone calmierato)	169	0,3%
Patrimonio gestito Aziende Casa in Toscana	51.416	100,0%

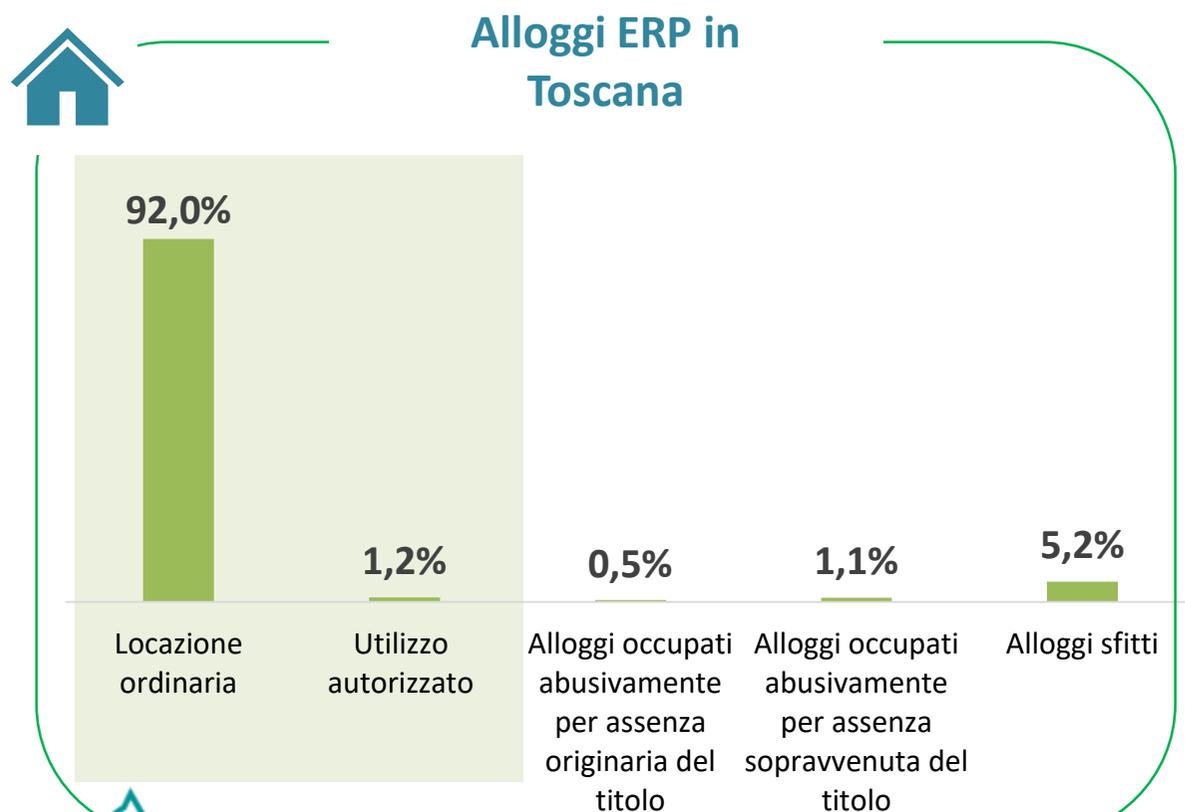
Fonte: Osservatorio Cispel Toscana

Utilizzo degli alloggi ERP gestiti, 2017

Gli **alloggi locati** dalle Aziende Casa in Toscana sono **45.800** a cui si aggiungono **598 alloggi destinati all'utilizzo autorizzato**, che è una modalità provvisoria di conferimento dell'alloggio ad un nucleo familiare non assegnatario per finalità legate all'emergenza abitativa (Legge Regionale 2/2019 art. 14). La quota di alloggi locati è in linea con le evidenze 2016.

Gli **alloggi occupati abusivamente** sono nel complesso quasi **800** (di cui 250 per assenza originaria del titolo) e rappresentano l'**1,6%** del totale.

Gli **alloggi sfitti** sono **2.585**, pari al 5,2% del totale, in aumento di 330 alloggi rispetto al 2016.



In TOSCANA
 Locazione ordinaria e utilizzo aut. → 93,2%
 Occupazione abusive → 1,6%
 Alloggi sfitti → 5,2%

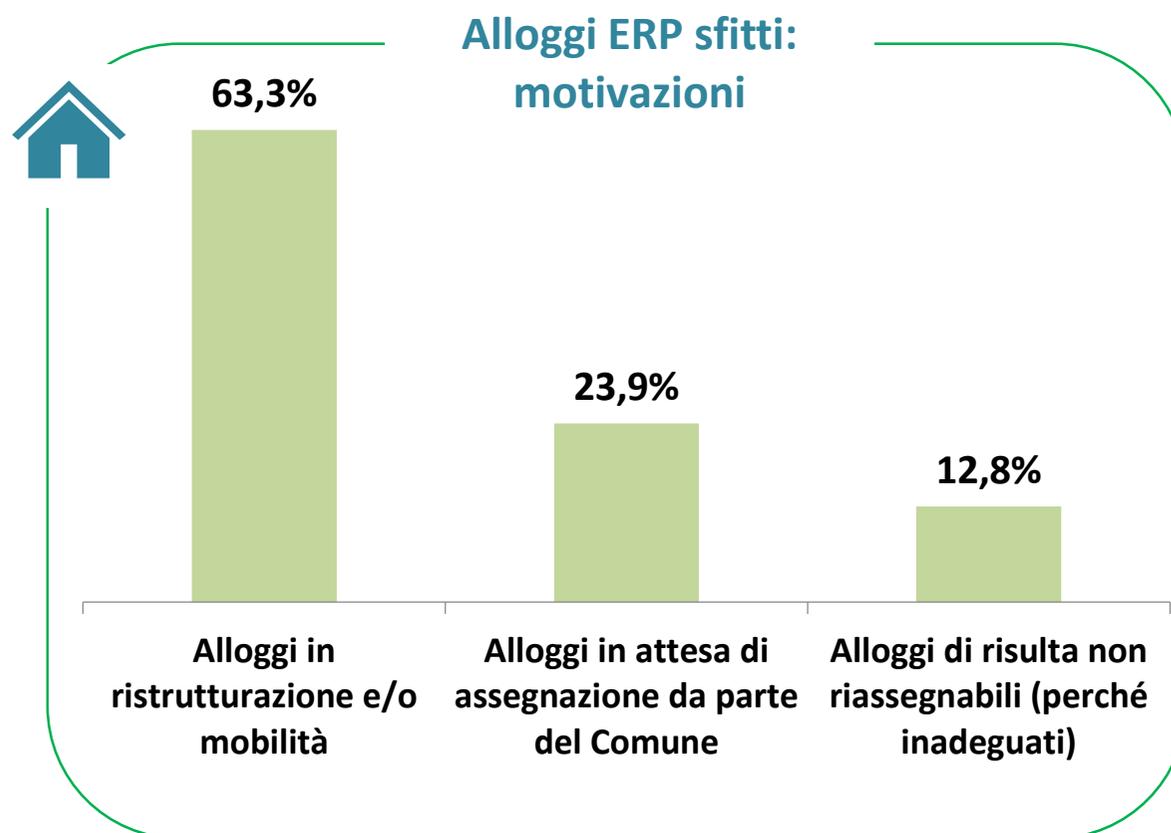


In ITALIA
 Locazione ordinaria e residenze temporanee → 89,1%
 Occupazione abusive → 3,9%
 Alloggi sfitti → 7,0%

Motivazioni della componente di alloggi sfitti, 2017

Nel 2017 gli alloggi ERP sfitti in Toscana ammontano a **2.585 unità immobiliari**, pari al 5,2% del totale degli alloggi in gestione (+ 331 alloggi rispetto al 2016).

Le Aziende Casa toscana indicano come principali motivazioni la ristrutturazione e/o mobilità per più del 63% dei casi; in attesa di assegnazione da parte del Comune di riferimento per il 23,9% degli alloggi; alloggi di risulta non riassegnabili - perché inadeguati – per il 12,8%.



In TOSCANA

Alloggi sfitti → 5,2% degli alloggi gestiti

- 3,3% perché in ristrutturazione e/o mobilità
- 1,2% perché in attesa di assegnazione
- 0,7% perché alloggi di risulta



In ITALIA

Alloggi sfitti → 7,2% alloggi gestiti

- 4,3% perché in ristrutturazione e/o mobilità
- 1,5% perché in attesa di assegnazione
- 1,4% perché alloggi di risulta

Fonte: Osservatorio Cispel Toscana

Utenti degli alloggi ERP in Toscana 2017

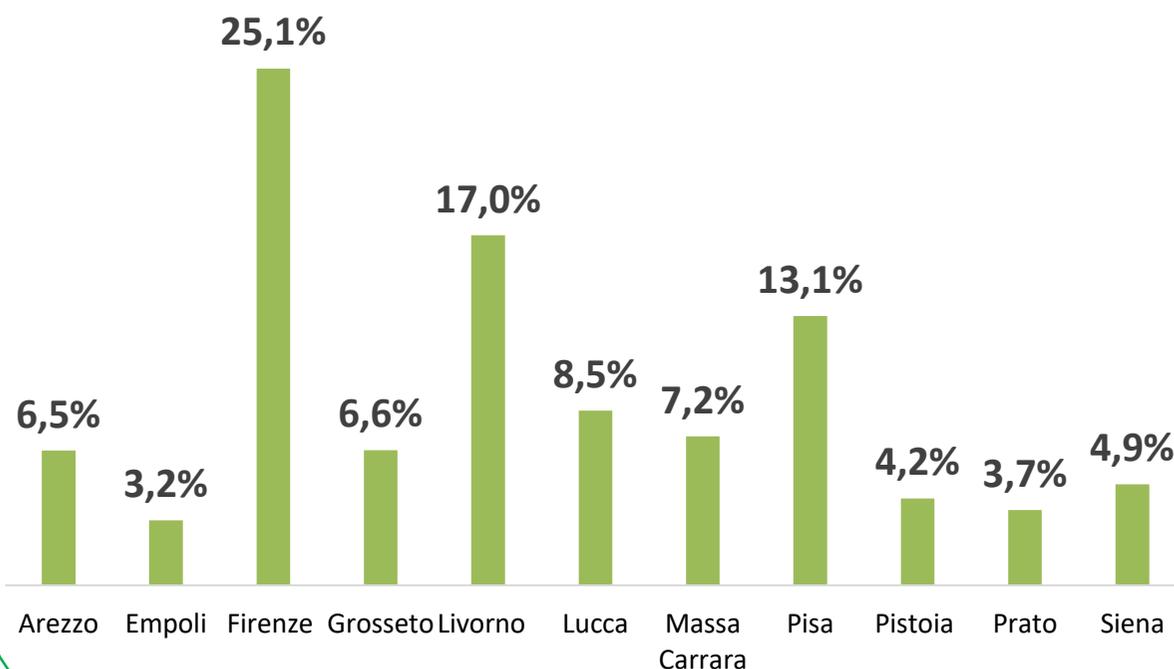


Nuclei familiari negli alloggi ERP, 2017

I nuclei familiari negli Alloggi ERP gestiti dalle Aziende Casa toscane nel 2017 sono **46.198**.



Distribuzione dei nuclei familiari negli alloggi ERP (totale 46.198)



	Totale nuclei familiari 2017
Arezzo	3.024
Empoli	1.457
Firenze	11.604
Grosseto	3.033
Livorno	7.858
Lucca	3.923
Massa Carrara	3.345
Pisa	6.045
Pistoia	1.949
Prato	1.691
Siena	2.269
Toscana	46.198

In TOSCANA

I nuclei familiari in alloggi ERP sono il **17%** dei nuclei familiari in affitto



In ITALIA

I nuclei familiari in alloggi ERP sono il **15%** dei nuclei familiari in affitto

Fonte: Osservatorio Cispel Toscana

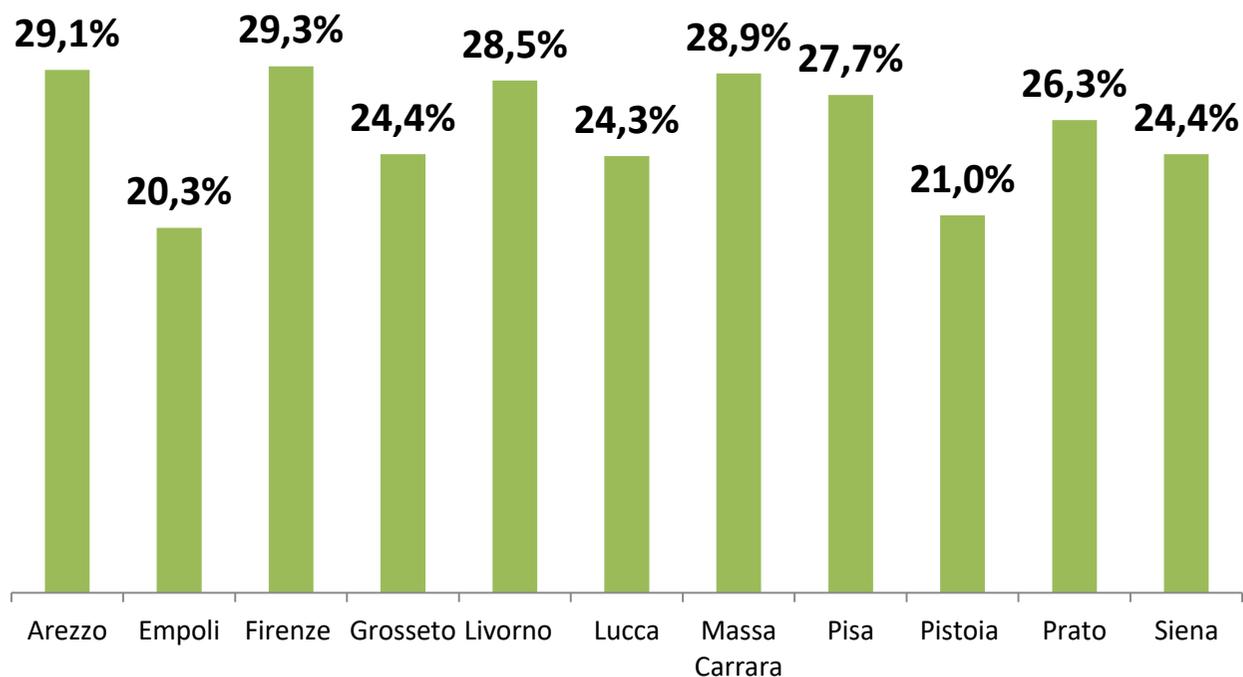
Utenti degli alloggi ERP, 2017

Gli utenti negli Alloggi ERP gestiti dalle Aziende Casa toscane nel 2017 superano le **115 mila persone**.

Gli anziani (over 65 anni) raggiungono quota **31 mila**.



Anziani sul totale inquilini negli alloggi ERP



	Utenti 2017
Arezzo	7.275
Empoli	4.259
Firenze	28.788
Grosseto	7.511
Livorno	18.270
Lucca	10.463
Massa Carrara	8.495
Pisa	15.634
Pistoia	5.191
Prato	4.470
Siena	5.436
Toscana	115.792

In TOSCANA, la quota di anziani sul totale degli inquilini è del **27,1%**

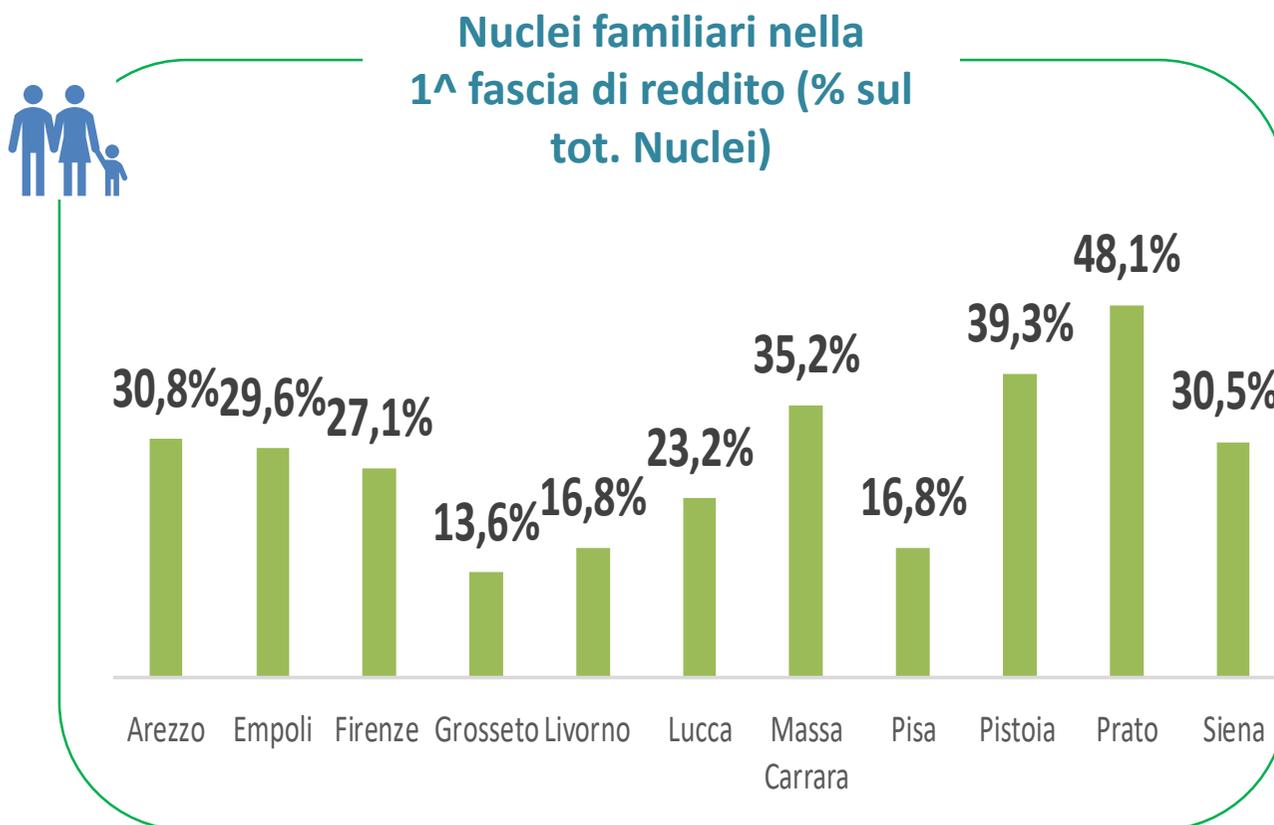


In ITALIA la quota di anziani sul totale degli inquilini è del **27,5%**

Fonte: Osservatorio Cispel Toscana

Nuclei familiari utenti ERP nella 1^ fascia di reddito e portatori di disabilità, 2017

In Toscana, i **nuclei familiari** degli alloggi delle Aziende Casa nella **1° fascia di reddito** sono circa **11.600**; l'incidenza del 25% sul totale dei nuclei familiari è quasi in linea al dato medio nazionale del 27,4%.



Fonte: Osservatorio Cispel Toscana

In TOSCANA, la quota di nuclei familiari appartenenti alla 1° fascia di reddito è pari al 25%

In ITALIA, la quota di nuclei familiari appartenenti alla 1° fascia di reddito è pari al 27,4%

Attività edilizia e interventi di efficientamento energetico degli alloggi ERP 2017



Alloggi ultimati - nuove costruzioni recupero edilizio, manutenzione straordinaria, 2017

Nel 2017 la **nuova disponibilità di alloggi di edilizia residenziale pubblica in Toscana (alloggi ultimati)** proviene da interventi di nuova costruzione (125 alloggi), dal recupero edilizio (269) e da attività di manutenzione straordinaria (si stimano circa 440 alloggi).

La **spesa annua complessiva per ultimare gli alloggi**, tramite tali interventi, ammonta a quasi **30 milioni di euro**.

La **spesa media per alloggio** per le nuove costruzioni si attesta su **circa 81 mila euro** e per il **recupero edilizio** su **12.625 euro**.



Alloggi ERP ultimati nel 2017
(spesa media per alloggio €)



Alloggi ERP ultimati in Toscana	Alloggi (n)	Spesa (€)
Nuove costruzioni	125	10.139.024
Recupero edilizio	269	3.395.818
Manutenzione straordinaria (*)	447	15.652.688

(*) Gli alloggi in manutenzione straordinaria sono stimati considerando una spesa media di 35 mila euro per alloggio.

Fonte: Osservatorio Cispel Toscana

Turn over dello stock prodotto dall'attività edilizia (nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria)

TOSCANA
1,7%

ITALIA
1,0%

Alloggi appaltati ed in corso di esecuzione – nuove costruzioni e recupero edilizio nel 2017

Nel 2017 gli alloggi di edilizia residenziale pubblica appaltati come «nuove costruzioni» e «recupero edilizio» in Toscana corrispondono a circa **300 unità, di cui la maggior parte si riferiscono ad interventi di recupero edilizio** a cui si aggiungono **465 alloggi** i cui interventi risultano nel 2017 in corso di esecuzione.

La spesa complessiva degli appalti corrisponde a 9,2 milioni di euro (appalti nel corso del 2017) e a 47,8 milioni per lavori in corso.

NUOVE COSTRUZIONI E RECUPERO EDILIZIO

ALLOGGI APPALTATI NEL 2017

Alloggi Appaltati nel 2017 (nuove costruzioni, recupero edilizio)	Alloggi (n)	Spesa (€)
Nuove costruzioni	48 n.	3.714.508 €
Recupero edilizio	253 n.	5.497.332 €
Totale alloggi appaltati	301 n.	9.211.840 €

ATTIVITÀ «IN CORSO DI ESECUZIONE» NEL 2017

Attività in corso di esecuzione nel 2017 (nuove costruzioni, recupero edilizio)	Alloggi (n)	Spesa (€)
Nuove costruzioni	331 n.	39.384.811 €
Recupero edilizio	134 n.	8.503.548 €
Totale attività in corso di esecuzione 2017	465 n.	47.888.359 €

Fonte: Osservatorio Cispel Toscana

Interventi di efficientamento in classe energetica A B e nZEB realizzati nel 2017

Nel 2017 le nuove costruzioni realizzate dalle Aziende Casa toscane in classe energetica A e B e nZEB hanno interessato **168 alloggi** con una spesa complessiva annua di **18,1 milioni di euro**.

Gli **interventi di riqualificazione energetica degli alloggi gestiti**, intesi come sostituzione delle caldaie e degli infissi ed isolamento termico, hanno riguardato **quasi 500 immobili**, generando una **spesa complessiva annua di 2 milioni di euro**.

	Numero alloggi	Costo complessivo (€)	Costo medio per alloggio (€)
Nuove costruzioni - classe energetica A B e nZEB	168 n.	18.166.670 €	108.135 €
Riqualificazione energetica degli alloggi	492 n.	2.054.705 €	4.176 €

Fonte: Osservatorio Cispel Toscana

Riqualificazione energetica degli alloggi

Tipologia di Interventi di riqualificazione

- ❖ Sostituzione caldaia, infissi ed isolamento termico.
- ❖ Sostituzione copertura in amianto con elementi in pannelli coibentati e cappotto esterno piano piloties.
- ❖ Sostituzione caldaie a condensazione.
- ❖ interventi a copertura e cappotto termico.

Addetti nelle Aziende Casa 2017

Personale, 2017

Il personale addetto nelle Aziende Casa comprende 370 dipendenti di cui 224 nel settore amministrativo, 135 nel settore tecnico e 11 con funzioni dirigenziali.

Le funzioni amministrative riguardano gli ambiti della contabilità, della gestione del patrimonio, dei rapporti con l'utenza, dei contratti, della gestione dei canoni e della morosità.

Le funzioni tecniche riguardano la manutenzione del patrimonio, la gestione degli immobili e gli appalti.

370 dipendenti				
Settore amministrativo (224)		Settore tecnico (135)	11 dirigenti	
Ufficio Personale	21	Manutenzione del patrimonio		54
Contabilità	39	Gestione degli immobili		14
Patrimonio, Autogestioni, Ufficio Legale, Attività Sociale	40	Gestione degli appalti		52
Contratti, Segreteria generale, Informatica	53	Altro		15
Relazioni Esterne	32			
Contenzioso, Morosità e Utenza	39			

Fonte: Osservatorio Cispel Toscana

Performance economica delle Aziende Casa 2017

Gettito previsto da canoni e servizi e morosità

Il gettito previsto dalle Aziende Casa toscane, generato dai canoni di locazione degli alloggi ammonta a più di **61 milioni di euro**, a cui si aggiungono quasi **17 milioni di euro** provenienti dai servizi effettuati a favore degli utenti.

Gettito d'esercizio previsto (teorico bollettato)	Totale gettito previsto Canoni e servizi Alloggi 2017 (Euro)	Totale gettito previsto Canoni e servizi Alloggi 2017 (%)
Canoni alloggi	61.107.057	78,3%
Quota servizi alloggi	16.932.540	21,7%
Totale gettito annuo previsto «Canoni e servizi Alloggi»	78.039.597	100,0%

**GETTITO PREVISTO CANONE
ALLOGGI**

1.228 € per alloggio

**GETTITO PREVISTO QUOTA SERVIZI
ALLOGGI**

340 € per alloggio

La morosità consolidata al 30 aprile 2018, espressa in termini di percentuale dello scoperto sul valore del teorico bollettato cumulato, si attesta intorno al 5,3% per quanto riguarda i canoni, mentre risulta più elevata per la componente servizi (intorno al 10,4%).

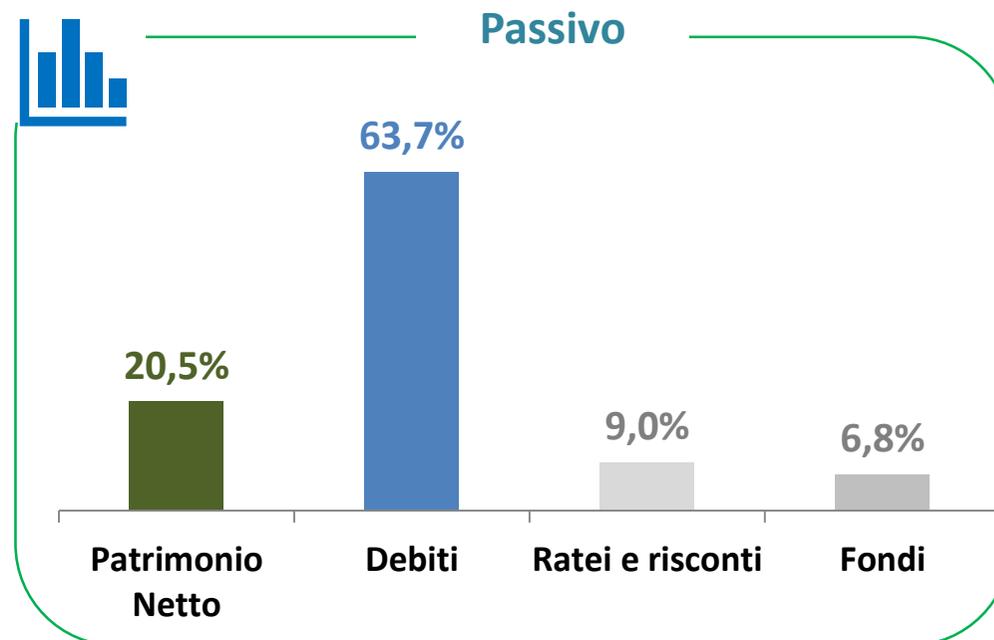
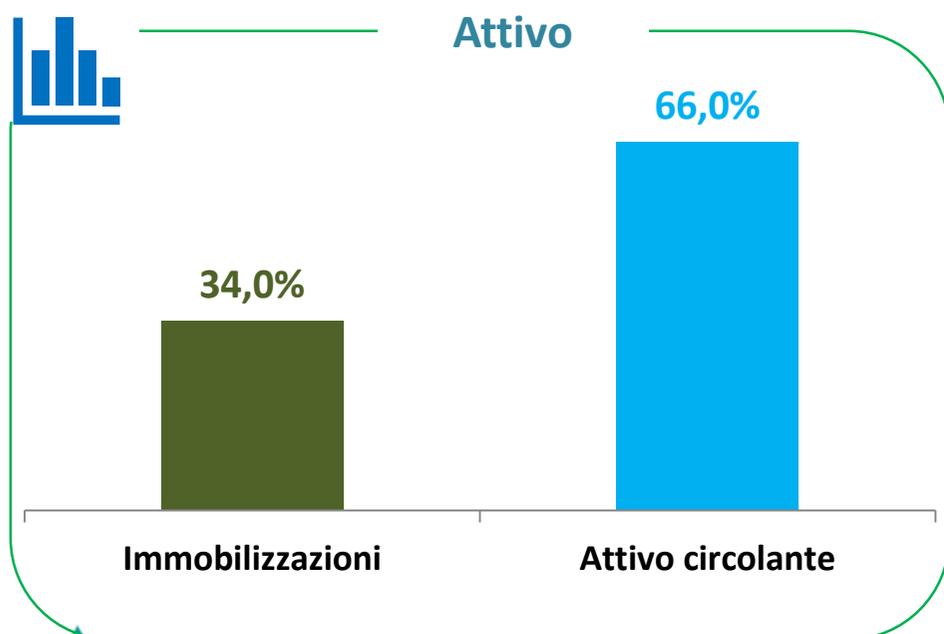
Stato Patrimoniale, dati aggregati 2017

Gli indicatori proposti sono stati elaborati in modo aggregato, al fine di rilevare alcuni aspetti caratteristici del **Sistema delle Aziende Casa toscane**.

Quasi il **97% degli alloggi ERP gestiti dalle 11 Aziende Casa toscane risultano di proprietà dei comuni di riferimento**; ciò si riflette sulla struttura dello stato patrimoniale delle Aziende Casa che gestiscono tale patrimonio.

I dati aggregati delle 11 Aziende Casa nel 2017 evidenziano un **Attivo Circolante che rappresenta il 66% del valore**; le immobilizzazioni pesano il **34%**.

Sul fronte del passivo, il **Patrimonio netto rappresenta il 20,5%**; i debiti (a breve e a medio lungo termine) circa il **60%**.



Fonte: Osservatorio Cispel Toscana, bilanci Aziende Casa

Entrate e Spese, dati aggregati 2017

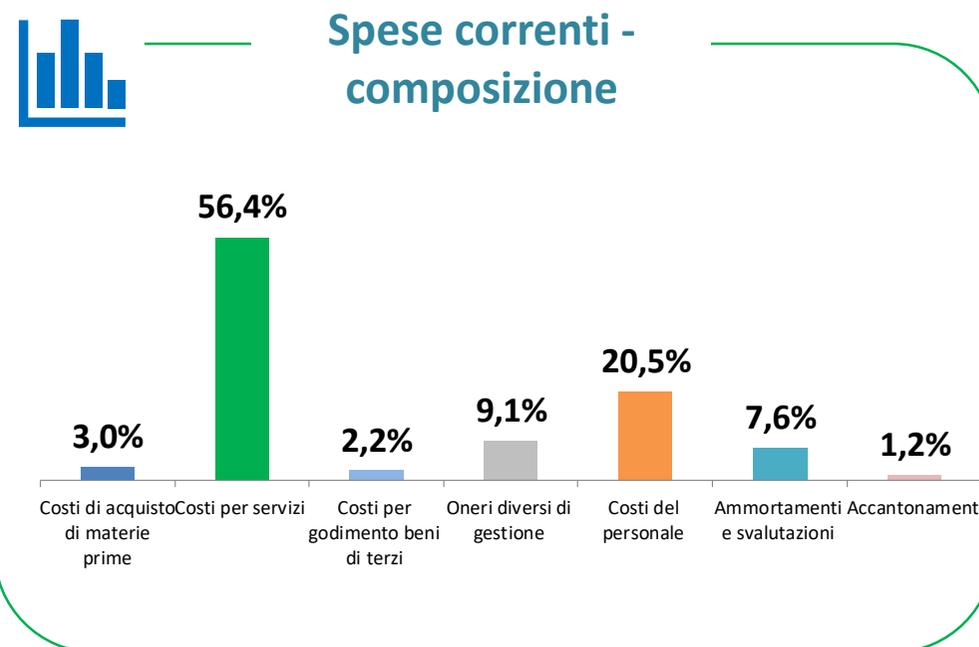
Le **entrate aggregate** delle 11 Aziende Casa toscane nel 2017, generate dalle attività di gestione degli alloggi (canoni e servizi) ammontano a **83,7 milioni di euro**, di cui **60,5 milioni riconducibili alla locazione degli alloggi**.

Il termini percentuali, i canoni di locazione degli alloggi incassati nel 2017 rappresentano il 72,3% delle entrate.



Le spese correnti aggregate delle 11 Aziende Casa toscane ammontano a **88,9 milioni di euro nel 2017**.

Il 56,4% riguarda i costi per servizi effettuati per conto delle unità abitative (circa 50 milioni €); il 20,5% i costi del personale (18,2 milioni €).



Fonte: Osservatorio Cispel Toscana, bilanci Aziende Casa

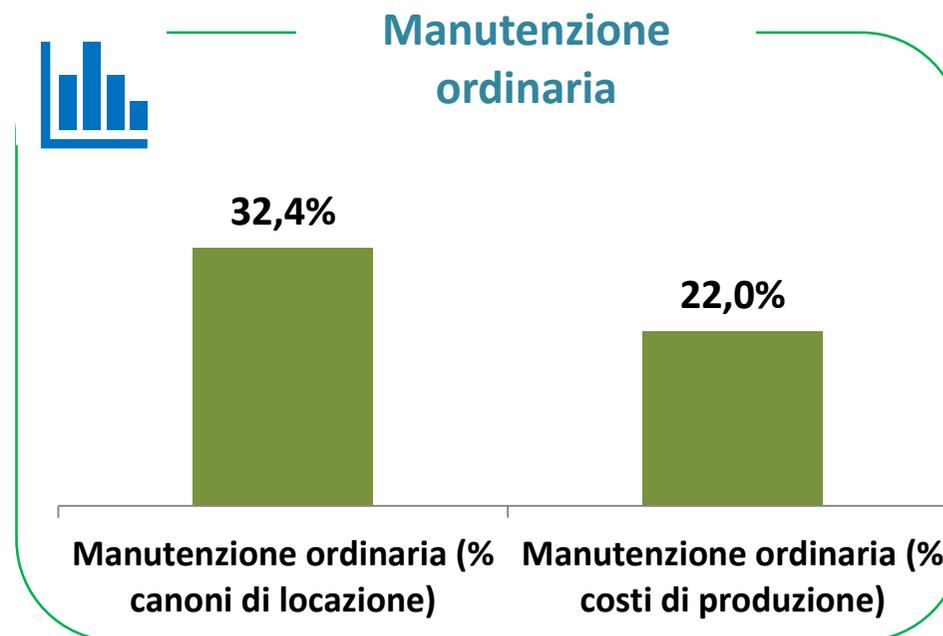
Manutenzione ordinaria degli Alloggi ERP, dati aggregati 2017

Le spese sostenute dalle 11 Aziende Casa toscane per interventi di manutenzione ordinaria, compreso il pronto intervento, ammontano nel 2017 a **20 milioni di euro** e hanno riguardato **8.000 alloggi**, con una spesa media annua di circa **2.600 € ad alloggio**.

Il **servizio viene esternalizzato** a ditte esterne selezionate da ciascuna Azienda Casa con procedura pubbliche.

Rispetto ai costi di produzione, la manutenzione ordinaria rappresenta circa il 22% dei costi di produzione e il 32,4% dei canoni incassati dalle Aziende Casa .

Spese di manutenzione ordinaria (compreso il pronto intervento)	
Alloggi	8.000 n.
Spesa totale	20.000.000 €
Spesa per alloggio	2.600 €

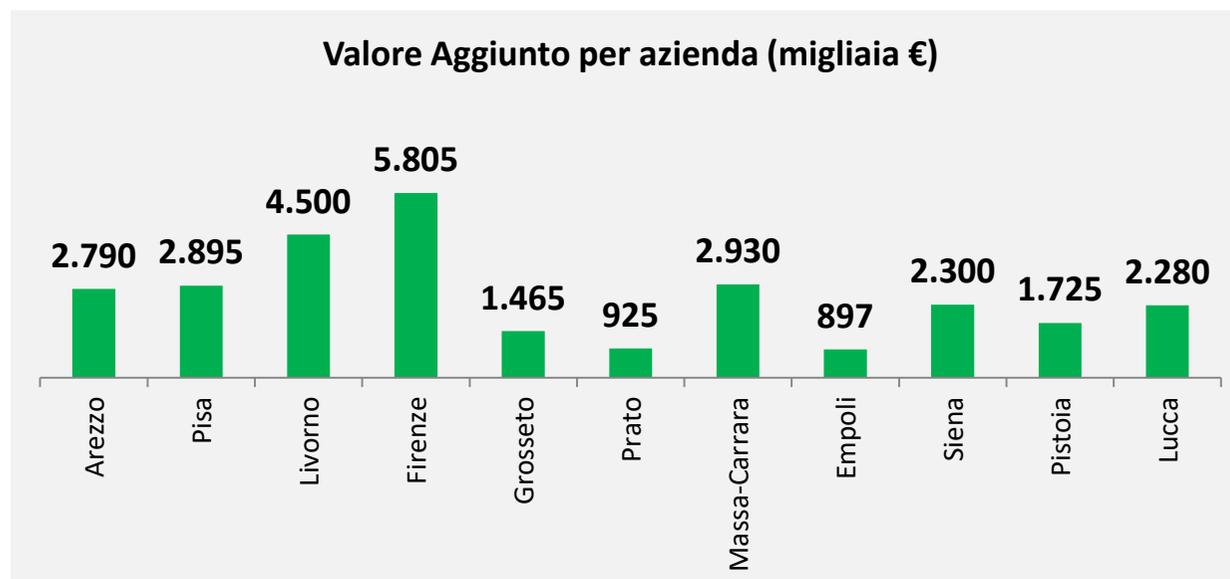


Fonte: Osservatorio Cispel Toscana, bilanci Aziende Casa

Valore aggiunto, dato aggregato 2017

Il **valore aggiunto delle Aziende Casa toscane**, determinato dalla differenza tra il valore della produzione e i costi intermedi, ammonta a livello aggregato a **28,5 milioni di euro**, pari al **31,2% del valore della produzione**.

Aziende Casa toscane, 2017	
Valore Aggiunto aggregato	28.512.000 €



Valore aggiunto a copertura di:

- Personale
- Pubblica amministrazione (Imposte e tasse)
- Capitale di credito (Oneri finanziari)
- Azienda (accantonamenti e ammortamento)
- Azionisti (utile di esercizio)

Fonte: Osservatorio Cispel Toscana, bilanci Aziende Casa

Indicatori di economicità, dati aggregati 2017

La **marginalità della gestione caratteristica (MOL)**, al lordo degli ammortamenti e accantonamenti, considerando il dato aggregato delle 11 Aziende Casa, si attesta su valori mediamente contenuti, **pari al 10,1%**.

Il **risultato operativo** (dato dalla differenza tra il valore della produzione e i costi della produzione) si mantiene positivo, intorno al 2,7% e il **risultato d'esercizio** sul valore della produzione nell'ordine dell'1,3%.

% SUL VALORE DELLA PRODUZIONE

MARGINE OPERATIVO LORDO

10,1%

RISULTATO OPERATIVO

2,7%

RISULTATO D'ESERCIZIO

1,3%

(*) Margine Operativo Lordo: Risultato Operativo + ammortamenti e accantonamenti

(*) Risultato Operativo: Risultato della gestione caratteristica

Rapporti con l'utenza 2017



Rapporti con l'utenza: sportello utenza, 2017

Lo **Sportello Utenza** è presente in tutte le **11 Aziende Casa** presso la propria sede; in **5 casi** vi sono sedi **decentrate sul territorio**.

Il servizio non è esternalizzato, ma viene fornito dal personale dipendente.

Sono **5** gli sportelli che gestiscono reclami di natura sociale con circa **50 dipendenti coinvolti**.

Presenza Sportello Utenza

11 AZIENDE
CASA

Lo sportello utenza è
decentrato sul
territorio?

Si **5/11** Aziende Casa

Lo Sportello utenza
gestisce anche reclami
di natura sociale?

Si **5/11** Aziende Casa

ATTIVITÀ E RAPPORTI CON L'UTENZA

- Mediazione e gestione di rateizzazioni della morosità
 - Gestione dei conflitti con gli utenti
- Attività di ricevimento, segnalazioni e reclami nel rispetto del Regolamento di Utenza
- Gestione regolamenti condominiali per il corretto utilizzo degli spazi comuni
 - Assemblee condominiali
- Procedure di accompagnamento dell'utenza all'utilizzo puntuale degli alloggi assegnati.

RETI ATTIVATE SUL TERRITORIO

- Collaborazione con servizi sociali per esecuzione ordinanze e accertamento occupazioni
 - Collaborazione con le forze dell'ordine
- Tavoli di concertazione con uffici casa dei Comuni, del servizio sociale territoriale e delle associazioni dell'inquilinato, soprattutto per quanto riguarda le situazioni di disagio collegate alla morosità maturata dagli utenti e alle procedure di sfratto in corso

Fonte: Osservatorio Cispel Toscana

Contratto di servizio e convenzioni in essere

Contratto di servizio delle Aziende Casa

L'analisi dei Contratti di Servizio e delle Convenzioni in essere tra le Aziende Casa e gli Enti Locali mostra come le omogeneità tra le Aziende siano circoscritte ad alcuni specifici aspetti; allo stesso tempo emergono alcune peculiarità tra le Aziende Casa che riguardano i rapporti di natura finanziaria.

OMOGENEITÀ

- **Funzioni svolte per conto degli enti locali comuni a tutte le Aziende Casa**
- **Medesimo Regime Contabile**

PRINCIPALI DIFFERENZE

- **Tipologia degli alloggi gestiti «non ERP»**
- **Rapporti di natura finanziaria con gli Enti Locali che riguardano:**
 - **Attribuzione della titolarità dei canoni;**
 - **Previsione del versamento del Canone Concessorio agli enti locali**
 - **Modalità di finanziamento delle attività della gestione amministrativa e di manutenzione ordinaria**

Funzioni previste dai Contratti di Servizio delle Aziende Casa toscane



Dall'esame dei contratti di servizio delle Aziende Casa toscane si rileva una omogeneità nelle funzioni svolte dalle Aziende Casa per conto degli enti locali soci.

Titolarità dei canoni previsti nei Contratti di Servizio e Canone Concessorio

Titolarità dei canoni previsti nei Contratti di Servizio

Per nove Aziende Casa Toscane, i contratti di servizio prevedono la fatturazione e l'incasso dei canoni di locazione per conto dei Comuni proprietari degli immobili. Fanno eccezione le aziende di Firenze e Lucca.

Canone concessorio versato agli Enti Locali Soci

6 Aziende Casa Toscane (Arezzo, Empoli, Grosseto, Livorno, Siena) su 11 totali, prevedono nei contratti di servizio un canone concessorio versato agli Enti locali Soci.

Il canone concessorio viene calcolato in base ai diversi parametri:

- ai canoni incassati (7%);
- al valore catastale degli immobili dei comuni (1,5 per mille)
- Al valore degli immobili Erp di proprietà dei comuni (3,5 per mille).

Fonte: Contratti di servizio delle Aziende Casa toscane

Finanziamento delle attività/1

Finanziamento delle attività amministrative

- ✓ Per 9 Aziende Casa toscane la gestione amministrativa viene finanziata attraverso i canoni incassati.
- ✓ Per due Aziende (Firenze e Lucca) la gestione amministrativa viene finanziata tramite corrispettivo.
- ✓ Il contratto di servizio di Firenze prevede a copertura della gestione amministrativa un corrispettivo di 25 euro mensili + IVA per alloggio gestito (per amministrazione e manutenzione) aggiornato ISTAT annuale dal 2003. Il contratto di servizio di Lucca prevede un corrispettivo di 46,72 euro mensili +IVA dai comuni per ogni alloggio gestito (per amministrazione e manutenzione).

Finanziamento delle attività di manutenzione ordinaria

- ✓ Analogamente alla gestione amministrativa, per 9 Aziende Casa Toscane l'attività di manutenzione ordinaria dell'ente viene finanziata attraverso i canoni di locazione.
- ✓ In alcuni casi può essere ricompreso il pronto intervento (Livorno) e la manutenzione straordinaria (Arezzo).
- ✓ L'azienda di Prato utilizza come copertura 2/3 dell'incasso dei canoni di locazione (detratta la quota del fondo sociale e per l'ERP), mentre Massa Carrara prevede come copertura anche ulteriori finanziamenti statali regionali e comunali.
- ✓ Per le Aziende di Firenze e Lucca, la manutenzione ordinaria viene finanziata tramite corrispettivo. Il contratto di servizio di Firenze prevede a copertura della gestione amministrativa un corrispettivo di 25 euro mensili + IVA per alloggio gestito (per amministrazione e manutenzione) aggiornato ISTAT annuale dal 2003.
- ✓ Per l'azienda di Luca, viene utilizzato il canone medio provinciale detratti quota parte compenso ERP, quote fondi sociali, quote condominiali proprietà e altre spese a carico proprietà.

Fonti di finanziamento delle attività di «Recupero e nuove realizzazioni»	
Arezzo	Risorse statali e regionali e Piani operativi di reinvestimento
Empoli	Finanziamenti statali e regionali; contributi dei comuni; Piani Operativi di Reinvestimento; Risorse "contabilità sociale"
Firenze	Risorse statali e regionali
Grosseto	Finanziamenti previsti dalla normativa (statali, regionali) e\o dai proventi previsti dalla alienazione degli alloggi ex lege 560\93 ed in quota parte dal residuo gettito canoni
Livorno	Finanziamenti nazionali e regionali o dai comuni proprietari
Lucca	Finanziamenti statali, regionali e comunali
Massa Carrara	Finanziamenti previsti dalla normativa statale e regionale, proventi previsti dalla alienazione degli alloggi, in quota parte dall'eventuale residuo gettito canoni
Pisa	Finanziamenti statali, regionali e comunali
Pistoia	interventi eseguiti solo a seguito di finanziamenti regionali o statali (in misura residuale anche da parte dei Comuni proprietari)
Prato	Entrate di parte straordinaria (finanziamenti), alienazioni patrimoniali
Siena	Canoni di locazione e risorse regionali

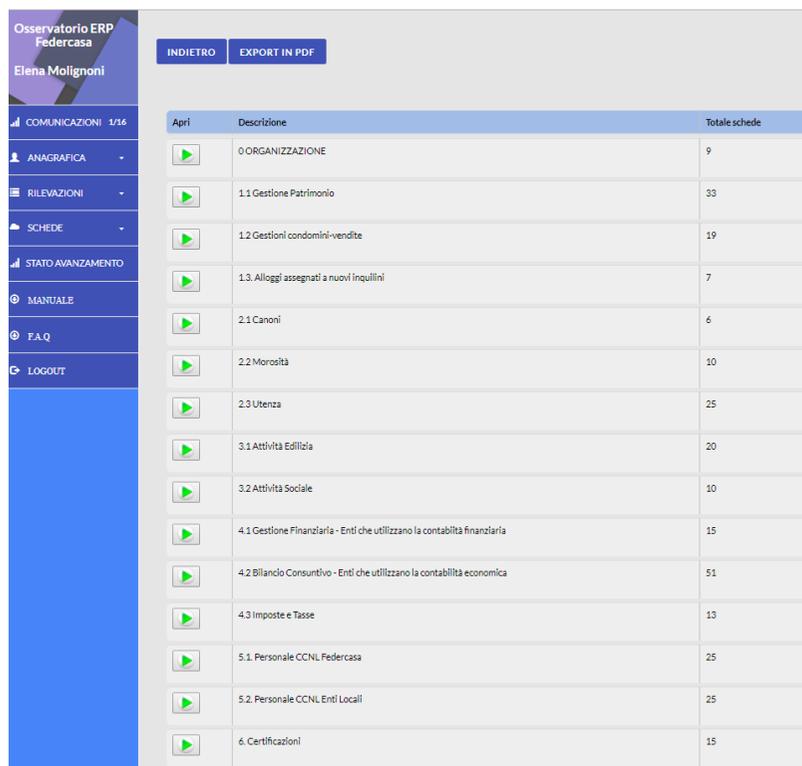
Fonte: Contratti di servizio delle Aziende Casa toscane

3

**Osservatorio Cispel
Toscana**
*Strumento di monitoraggio
permanente*



Portale Osservatorio ERP di Federcasa



The screenshot shows the Federcasa ERP portal interface. At the top, there are buttons for 'INDIETRO' and 'EXPORT IN PDF'. Below this is a table with columns 'Apri', 'Descrizione', and 'Totale schede'. The table lists various categories and their corresponding number of sheets.

Apri	Descrizione	Totale schede
	0.ORGANIZZAZIONE	9
	1.1 Gestione Patrimonio	33
	1.2 Gestioni condomini-vendite	19
	1.3. Alloggi assegnati a nuovi inquilini	7
	2.1 Canoni	6
	2.2 Morosità	10
	2.3 Utenza	25
	3.1 Attività Edilizia	20
	3.2 Attività Sociale	10
	4.1 Gestione Finanziaria - Enti che utilizzano la contabilità finanziaria	15
	4.2 Bilancio Consuntivo - Enti che utilizzano la contabilità economica	51
	4.3 Imposte e Tasse	13
	5.1. Personale CCNL Federcasa	25
	5.2. Personale CCNL Enti Locali	25
	6. Certificazioni	15

Osservatorio Cispel Toscana

Cruscotto degli indicatori

1. Indicatori demografici nelle Province Toscane

[Andamento della popolazione, 2002-2017](#)
[Indicatori di struttura della popolazione, 2002-2017](#)
[Saldo migratorio, 2002-2016](#)
[Popolazione straniera residente, 2003-2017](#)
[Numero e ampiezza delle famiglie, 2016](#)
[Tipologie famiglie \(anziani soli, coppie giovani con figli\), 1991-2011](#)
[Famiglie in disagio di assistenza e con potenziale disagio economico, 2011](#)
[Previsioni demografiche regionali al 2060](#)

2. Condizione abitativa e reddito delle famiglie nelle Province Toscane

[Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione, 2011](#)
[Famiglie per numero di sfratti emessi ed eseguiti, 2016](#)
[Provvedimenti di sfratto, 2012 - 2016](#)
[Reddito medio per contribuente, 2016](#)
[Mutui \(alle famiglie\) per acquisto abitazioni, 2016 - 2017](#)
[Annualità di reddito per acquisto di una casa](#)

3. Mercato del lavoro e imprese nelle Province Toscane

[Mercato del lavoro, 2011-2017](#)
[Tasso di crescita delle imprese, 2011-2017](#)

4. Mercato immobiliare nelle Province Toscane

[Permessi di costruire - Abitazioni 2011-2015](#)
[Compravendite immobili residenziali, 2006-2017](#)
[Indice di intensità Mercato Immobiliare residenziale, 2006-2016](#)
[Prezzi delle abitazioni civili - Nuove e Usate, 2006-2017](#)
[Canoni delle abitazioni civili - Nuove e Usate, 2009-2017](#)
[Redditività media lorda da locazione - abitazioni, 2009-2017](#)

5. Patrimonio immobiliare nelle province toscane

[Stock categorie catastali, 2016](#)
[Stock superficie, 2011](#)
[Tipologia di edifici, 2011](#)
[Edifici residenziali per stato di conservazione, 2011](#)
[Edifici per periodo di costruzione, 2011](#)
[Edifici per abitazioni occupate, 2011](#)

- Osservatorio ERP di Federcasa per i dati gestionali e di performance delle Aziende Casa Toscane
- Monitoraggio annuale degli indicatori di contesto: demografici, del mercato del lavoro, della condizione abitativa e del patrimonio immobiliare

rapporto

OSSERVATORIO REGIONALE SULLA GESTIONE DELL'EDILIZIA SOCIALE IN TOSCANA

redazione a cura di

NOMISMA SPA

gruppo di lavoro

Barbara DA RIN | Analista economico senior

Elena MOLIGNONI | Responsabile Area Immobiliare Territorio e Ambiente

Nomisma – Società di Studi Economici S.p.A.

Area Immobiliare Territorio e Ambiente

Strada Maggiore, 44 - 40125 Bologna

T +39 (051) 6483.301

immobiliare@nomisma.itwww.nomisma.it | www.nomisma.it/immobiliare