



## Casa SpA

<b>DATA DI COSTITUZIONE</b>	17 ottobre 2002
<b>OGGETTO SOCIALE</b>	<p>Gestione (recupero, manutenzione e gestione amministrativa) del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), individuato dalla Conferenza Permanente di Ambito LODE (Livello Ottimale d'Ambito di ERP), costituita tra vari Comuni del territorio provinciale.</p> <p>La società è stata costituita ai sensi dell'art 6 della L.R.T. 3 novembre 1998 n.77, il quale prevede che i Comuni stabiliscano, mediante apposita Conferenza, le modalità di esercizio delle funzioni di gestione del patrimonio di ERP.</p> <p>L'Assemblea dei soci del 28 settembre 2004 ha approvato alcune modifiche allo Statuto per adeguarlo al D. Lgs. 6/2003. Ulteriori modifiche sono state approvate nell'Assemblea del 27/04/2005.</p>
<b>CONTRATTO DI SERVIZIO</b>	<p><b>Sottoscrizione:</b> il 18.02.2003 tra Casa Spa e i trentatré Comuni rientranti nell'ambito territoriale della Provincia di Firenze (escluso il Circondario dell'Empolese Valdelsa).</p> <p><b>Durata:</b> La durata della società è stabilita fino al 31.12.2050.</p> <p><b>Corrispettivo:</b> euro 26,48 + IVA al 20% per ogni alloggio costituente il patrimonio gestito relativo a ciascuno dei Comuni singolarmente intesi. Oltre al corrispettivo è previsto il rimborso spese e il pagamento dei lavori di manutenzione ordinaria.</p> <p><b>Nel dettaglio:</b></p> <p>In data 4 giugno 2001 è stata stipulata una convenzione, ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, regolante i rapporti tra i Comuni che partecipano come soci alla Casa S.p.A..</p> <p>La Convenzione è composta da 9 articoli ed ha come scopi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- stabilire i fini, la durata, le forme di collaborazione degli enti contraenti, i loro rapporti finanziari ed i reciproci obblighi e garanzie,</li><li>- istituire la Conferenza Permanente d'ambito LODE,</li><li>- costituire il soggetto gestore previsto dalla legge regionale e disciplinare la partecipazione dei Comuni convenzionati agli organismi societari del soggetto gestore.</li></ul> <p>In data 18.02.2003 è stato sottoscritto il contratto di servizio tra Casa SpA ed i trentatré Comuni rientranti nell'ambito territoriale della Provincia di Firenze (escluso il Circondario dell'Empolese Valdelsa) per l'affidamento delle funzioni attinenti la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) di cui gli stessi comuni risultano proprietari.</p> <p>Il contratto disciplina analiticamente le attività oggetto di affidamento, riconducibili in particolare alla:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- gestione giuridico amministrativa degli immobili, nella quale vi rientrano le funzioni inerenti la stipula, l'aggiornamento e l'esecuzione dei contratti di locazione con gli assegnatari degli alloggi, nonché</li></ul>



quelle relative all'amministrazione condominiale dei fabbricati la cui proprietà appartiene per intero ad uno dei comuni associati;

- manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare, programmata in riferimento non solo alle decisioni e direttive di LODE (Convenzione per l'esercizio in forma associata delle funzioni di gestione del patrimonio di edilizia pubblica), ma anche alle richieste dell'utenza;
- progettazione e realizzazione della manutenzione straordinaria per il conseguimento dell'idoneità tecnica degli alloggi oggetto di assegnazione, ristrutturazione edilizia e nuova edificazione di immobili E.R.P.;
- cura dei rapporti con i soggetti istituzionali ed in particolare con l'Agenzia del Territorio e con le Organizzazioni Sindacali degli inquilini;

I Comuni Associati si riservano altresì la possibilità di affidare a Casa SpA la gestione di ulteriore patrimonio immobiliare abitativo, mediante apposito contratto di servizio o, tramite una procedura semplificata, comunicando con raccomandata A/R alla società l'intenzione di affidare alla stessa nuove funzioni. Restano in ogni modo escluse quelle attività che, ai sensi della vigente normativa E.R.P., sono di competenza esclusiva dei Comuni Associati e di LODE.

Il contratto fissa numerosi obblighi reciproci tra le Amministrazioni Comunali e la società così da pervenire ad una precisa individuazione dei compiti e del ruolo spettanti a ciascuno.

In particolare, le funzioni assegnate a Casa SpA devono essere svolte secondo le modalità obbligatorie indicate dal contratto. Sono ad esempio stabiliti termini perentori per la stipula dei contratti di locazione, per la consegna degli alloggi e per l'emissione dei bollettini di pagamento, nonché indicazioni generali circa la determinazione, l'aggiornamento e il versamento dei canoni. A carico della società il contratto prevede inoltre l'obbligo di contabilizzare e gestire separatamente i flussi finanziari inerenti l'E.R.P. secondo quanto previsto dalle deliberazioni LODE e di comunicare ai Comuni interessati, con cadenza semestrale nei mesi di gennaio e di luglio, l'elenco degli assegnatari morosi per più di due mensilità, o per i quali è intervenuta in via sostitutiva per rimborsi di spese condominiali, specificando per ciascun assegnatario moroso la natura delle somme dovute.

Affinché il contratto di servizio costituisca un reale strumento di verifica dei servizi espletati da Casa SpA, la società è chiamata a informare costantemente sia LODE che i Comuni Associati sullo sviluppo dell'attività E.R.P., fornendo tra l'altro prospetti preventivi e consuntivi di entrata e di spesa connessi al patrimonio gestito.

Lo svolgimento delle funzioni affidate e il rispetto delle condizioni poste dal contratto in oggetto sono poi monitorate da LODE alla quale è riconosciuta la possibilità di chiedere chiarimenti su questioni, tecniche ed organizzative, attinenti al servizio, di segnalare disservizi o inadempimenti e di effettuare in qualsiasi momento visite ed ispezioni nei locali in cui la società svolge i propri compiti.

Il contratto in oggetto, pur non indicandone modalità e strumenti, riserva infine a ciascuna Amministrazione Comunale la facoltà di verificare i livelli di efficienza realizzati nell'erogazione dei servizi da parte di Casa SpA, potendo contestarle l'eventuale violazione degli obblighi contrattuali ed invitarla ad eliminare l'inadempimento in un congruo termine.



## La struttura della società

CAPITALE SOCIALE	L'attuale capitale sociale è costituito da n. 9.300.000 azioni del valore nominale di € 1,00 per un importo complessivo di € 9.300.000,00, ed è così suddiviso tra i soci:		
	Comuni Soci	Valore Nominale	%
	Firenze	5.487.000,00	59,00
	Sesto Fiorentino	465.000,00	5,00
	Campi Bisenzio	372.000,00	4,00
	<b>Scandicci</b>	<b>372.000,00</b>	<b>4,00</b>
	Bagno a Ripoli	186.000,00	2,00
	Borgo S.Lorenzo	186.000,00	2,00
	Lastra a Signa	186.000,00	2,00
	Pontassieve	186.000,00	2,00
	Barberino di Mugello	93.000,00	1,00
	Calenzano	93.000,00	1,00
	Fiesole	93.000,00	1,00
	Figline Valdarno	93.000,00	1,00
	Firenzuola	93.000,00	1,00
	Greve in Chianti	93.000,00	1,00
	Impruneta	93.000,00	1,00
	Marradi	93.000,00	1,00
	Reggello	93.000,00	1,00
	Rignano sull'Arno	93.000,00	1,00
	San Casciano	93.000,00	1,00
	San Piero a Sieve	93.000,00	1,00
	Scarperia	93.000,00	1,00
	Signa	93.000,00	1,00
	Vicchio	93.000,00	1,00
	Barberino Val d'Elsa	46.500,00	0,50
	Dicomano	46.500,00	0,50
	Incisa Valdarno	46.500,00	0,50
	Londa	46.500,00	0,50
	Palazzuolo sul Senio	46.500,00	0,50
	Pelago	46.500,00	0,50
	Rufina	46.500,00	0,50
	San Godenzo	46.500,00	0,50
	Tavarnelle Val di Pesa	46.500,00	0,50
	Vaglia	46.500,00	0,50
	<b>TOTALE</b>	<b>9.300.000,00</b>	<b>100,00</b>



<b>APPORTO DI CAPITALE / COPERTURA PERDITA (2003 – 2006)</b>	<b>Aumento del capitale sociale:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Da euro 100.000,00 a euro 11.500.000,00 mediante emissione di 11.400.000 nuove azioni a euro 1,00 ciascuna. Dette azioni sono state interamente liberate a fronte del medesimo valore del conferimento del ramo d'azienda dell'A.T.E.R. di Firenze, attribuendo tali nuove azioni ai Comuni soci, in misura proporzionale alla loro partecipazione nel capitale sociale (Assemblea del 03.03.2003).</li><li>▪ Da euro 11.500.000,00 a euro 12.394.000,00 mediante emissione di 894.000 azioni da euro 1,00 ciascuna, da liberare interamente a fronte del medesimo valore del conferimento di denaro da parte dell'A.T.E.R. di Firenze, attribuendolo ai Comuni soci in misura proporzionale alla loro partecipazione al Capitale Sociale (Assemblea del 22.10.2003).</li><li>▪ Da euro 12.394.000 a euro 15.800.000 mediante emissione di 3.406.000 azioni da un euro d assegnare ai soci in proporzione alla loro partecipazione al capitale sociale. Detto aumento di capitale è stato liberato mediante utilizzo per pari importo complessivo delle somme di spettanza di ciascun socio provenienti dalla liquidazione dell'A.T.E.R. (Assemblea del 28.09.2004).</li><li>▪ L'Assemblea straordinaria dei soci del 21 aprile 2006 ha approvato la riduzione del capitale sociale da € 15.800.000,00 ad € 9.300.000,00 mediante annullamento di n. 6.500.000 azioni del valore nominale di € 1,00 ciascuna. Le somme liberatesi con tale riduzione sono state assegnate ai Comuni soci, proporzionalmente alla loro quota di partecipazione, al fine di venire utilizzate per interventi E.R.P. relativamente alla manutenzione straordinaria degli immobili di loro proprietà, in conformità a quanto deliberato dalla Conferenza Permanente d'Ambito L.O.D.E..</li></ul>
<b>PATTI PARASOCIALI</b>	Con deliberazione della Conferenza Lode n. 4/2004 del 15/12/2004 è stato approvato il patto parasociale che successivamente è stato recepito da tutti i Comuni. Il patto consiste in un accordo fra i 33 Comuni facenti parte di Lode fiorentino con cui si definiscono all'art. 1 le modalità per la nomina degli organi sociali e l'approvazione del bilancio, e all'art. 2 la composizione del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale; in particolare, con il primo articolo i soci di Casa S.p.A. si impegnano ad adottare gli atti ivi previsti, previa decisione dell'Assemblea Lode o con altre modalità, a condizione vi sia un consenso dei soci che rappresentano almeno il 65% delle quote sociali determinate ai sensi della Convenzione LODE; con l'art. 2 si conviene che il Consiglio di Amministrazione di Casa S.p.A. si componga fin ad un massimo di 9 membri, metà più uno dei quali (fra cui il Presidente) designati dal Comune di Firenze, i restanti membri sono nominati tenendo conto della necessità di dare rappresentazione alle altre zone territoriali dell'Ambito ottimale Fiorentino su indicazione delle Conferenze dei Sindaci delle realtà territoriali rappresentate a livello delle Società della Salute. Infine il Presidente del Collegio Sindacale ed un Sindaco Supplente sono nominati su indicazione del Comune di Firenze, mentre gli altri Sindaci effettivi ed un sindaco supplente sono nominati dalle altre zone con i criteri di cui sopra.
<b>PARTECIPAZIONI</b>	-----