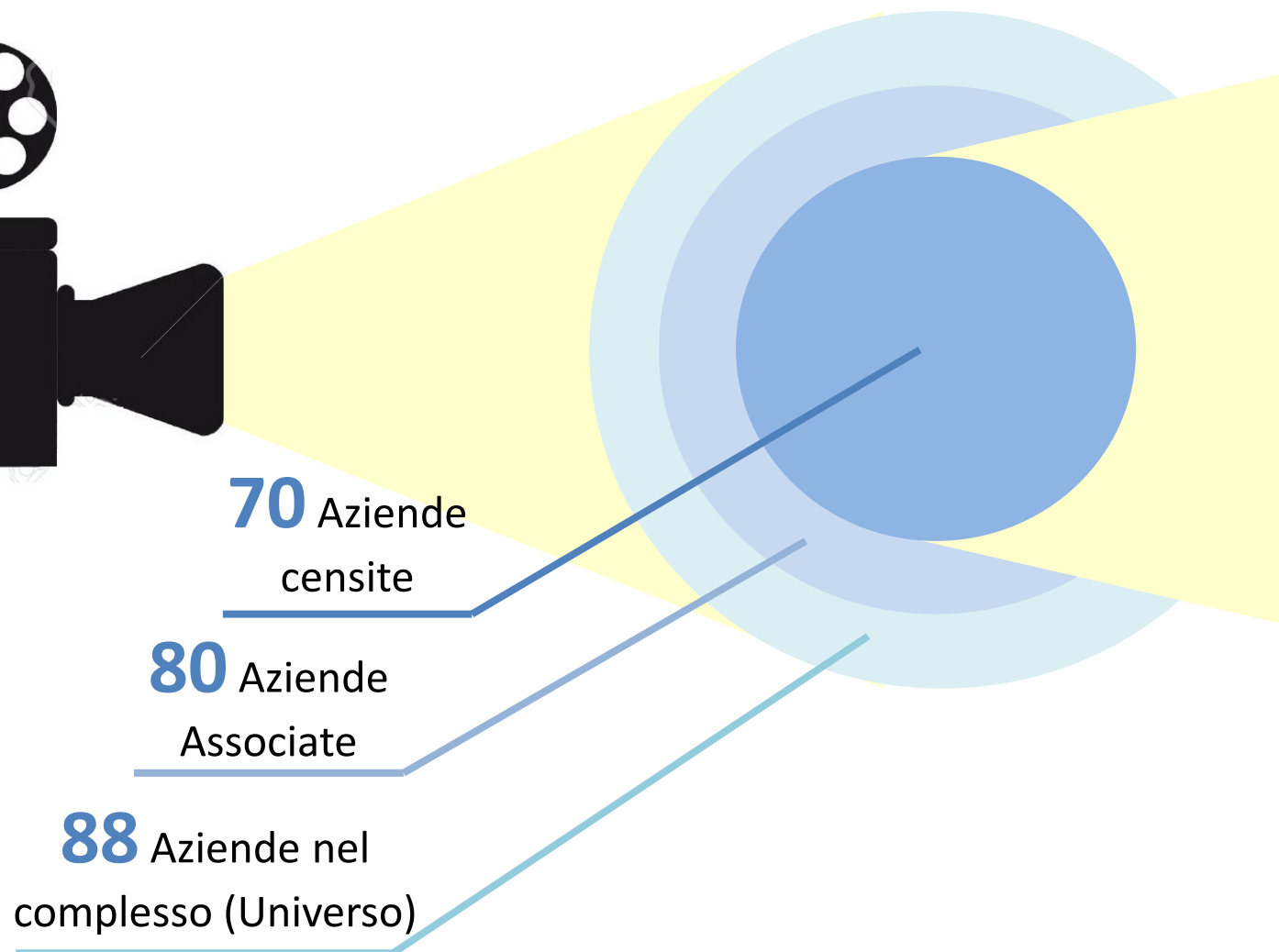


OSSERVATORIO Edilizia Residenziale Pubblica

Presentazione dei risultati

Osservatorio ERP Federcasa

Monitoraggio 2018
Anno di riferimento il 2016



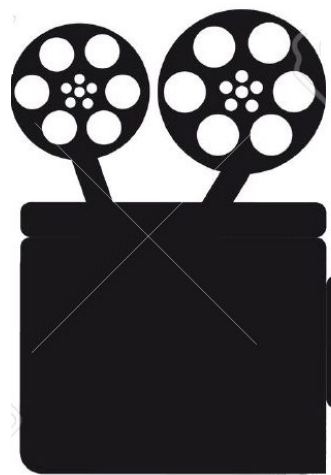
Ente 1	Ente 2	Ente x
123	254	n.d.	17	4
14	54	105	4	5
75	13	145	54	n.d.
85	14	2	n.d.	45
2003	n.d.	547	86	45
24165	n.d.	12	222	8
5	321	22	522	4
789	n.d.	6	n.d.	547
14	47512	35	24	45
n.d.	165	n.d.	1	245

OUTPUT oggetto di
presentazione



Osservatorio ERP Federcasa

Monitoraggio 2019
Anno di riferimento il 2017



80 Aziende Associate

88 Aziende nel complesso

Ente 1	Ente 2			Ente x
123	17	123	17	123
14	4	14	4	14
75	54	75	54	75
85	0.	85	0.	85
2003	86	2003	86	2003
24165	222	24165	222	24165
5	522	5	522	5
789	0	789	0	789
14	24	14	24	14
123	1	123	1	123

OUTPUT

dalle Aziende Associate

all'Universo

Osservatorio ERP Federcasa

➤ Normative regionali

Macro Aree	Regioni	Gestione amministrativa e tecnica	Gestione/Prestazione dei servizi agli assegnatari di alloggi ERP	Prestazioni tecniche e gestionali per conto terzi (enti locali / pubblici / privati)	Assistenza tecnica / amministrativa a enti locali/enti pubblici / privati	Programmi di ricerca / innovazione / sviluppo tecniche costruttive innovative	Progettazione/ attuazione/ di programmi integrati	Formulazione proposte sulle localizzazioni degli interventi di edilizia residenziale pubblica	Funzione di stazione appaltante
Nord Ovest	Piemonte	X		X			X		
	Valle d'Aosta	X		X		X	X		
	Lombardia	X	X	X			X	X	
	Liguria	X		X	X	X			
Nord Est	Trentino A.A.	X		X					X
	Veneto	X		X	X		X	X	X
	Friuli V.G.	X		X				X	
	Emilia Rom.	X	X	X			X		
Centro	Toscana	X	X	X	X	X			
	Umbria	X		X		X			
	Marche	X	X	X		X			
	Lazio	X		X		X			
Sud	Abruzzo	X	X	X	X	X	X		
	Molise	X		X	X				
	Campania	X		X	X	X	X		
	Puglia	X	X	X	X	X			
	Basilicata	X		X			X	X	
	Calabria	X		X	X		X		
Isole	Sicilia	X		X					
	Sardegna	X		X	X	X			

Osservatorio ERP Federcasa

➤ Competenze per funzioni

Funzioni	Stato	Regione	Comune	Enti/Aziende casa
Assegnazione alloggi	Garantisce l'uniformità dei criteri di assegnazione	Fissa le regole con legge regionale (redditi, criteri di priorità)	Emana il bando e gestisce la graduatoria	Riceve l'elenco degli aventi diritto e delle priorità. Assegna i canoni
Canoni edilizia sovvenzionata /pubblica		Legge regionale (criteri di definizione)		Applica i canoni
Gestione edilizia pubblica		Legge regionale. Regolamenti tipo	Contratti di servizio	Regolamenti di gestione. Contratti di affitto
Verifiche sugli utenti		Legge regionale	Verifica al momento dell'assegnazione	Verifica biennale dei redditi
Decadenza e revoca		Fissa i criteri (reddito, ecc.)	Provvede a dichiarare la decadenza/ revoca	Segnala al comune le situazioni di illegalità. Provvede allo sfratto se richiesto dal comune
Vendita alloggi sovvenzionata	Definisce prezzo e requisiti degli aventi diritto (L. 560/1993)	Eventuale legge regionale. Approva i piani di vendita		Redige i piani di vendita. Applica la normativa Stipula gli atti di vendita

Osservatorio ERP Federcasa

.... la risposta ad un inadempimento normativo?

Legge 9 dicembre 1998, n. 431

"Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo"

Capo V

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 12.

(Osservatorio della condizione abitativa).

L'Osservatorio della condizione abitativa, istituito dall'articolo 59 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, è costituito presso il Ministero dei lavori pubblici ed **effettua la raccolta dei dati** nonché il **monitoraggio permanente della situazione abitativa**.

Il Ministro dei lavori pubblici, con proprio decreto da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, definisce l'organizzazione e le funzioni dell'Osservatorio, anche ai fini del collegamento con gli **osservatori istituiti dalle regioni con propri provvedimenti**.

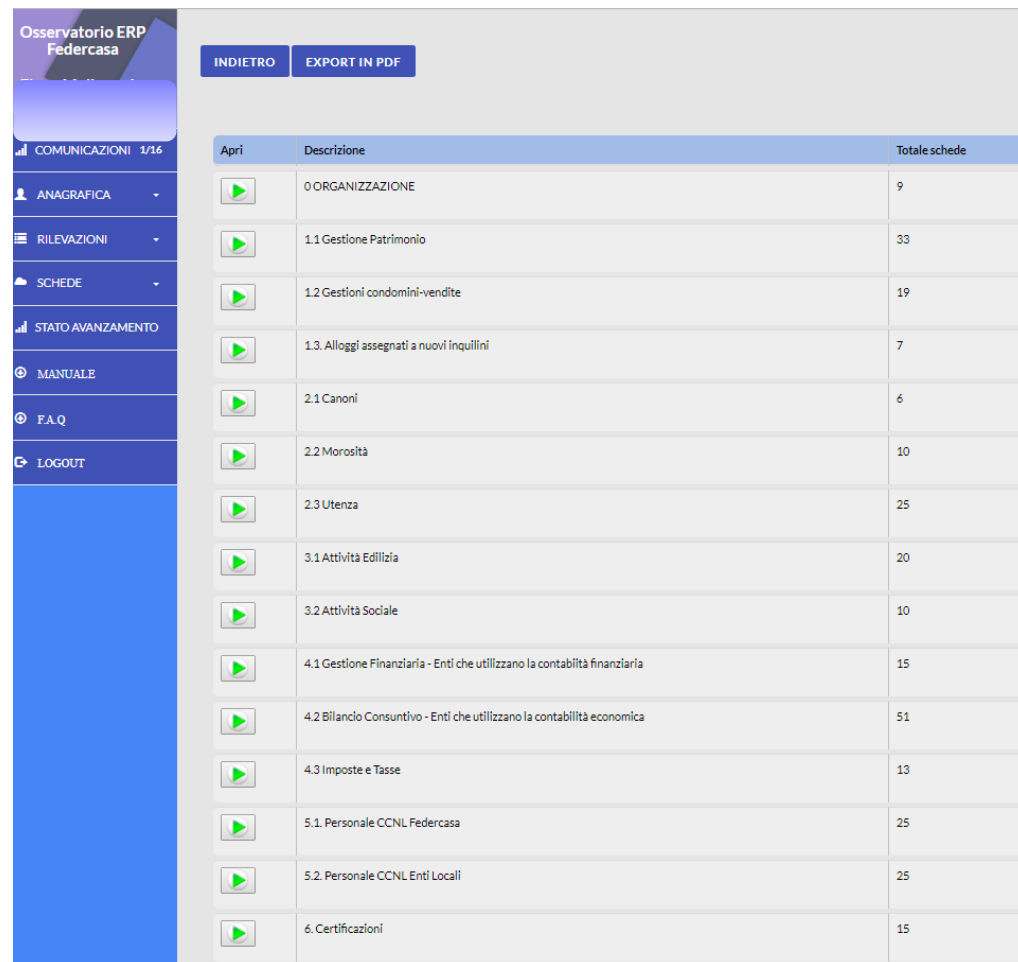
Osservatorio ERP Federcasa

➤ Campi di rilevazione

Banca dati delle Aziende di edilizia residenziale pubblica
Rilevazione e monitoraggio delle informazioni con cadenza annuale

Campi di rilevazione:

- ✓ 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



The screenshot shows the 'Osservatorio ERP Federcasa' interface. On the left is a navigation menu with items: COMUNICAZIONI 1/16, ANAGRAFICA, RILEVAZIONI, SCHEDE, STATO AVANZAMENTO, MANUALE, F.A.Q., and LOGOUT. The main area contains a table with columns 'Apri', 'Descrizione', and 'Totale schede'. Above the table are buttons for 'INDIETRO' and 'EXPORT IN PDF'.

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 ERP Federcasa

➤ Rilevazione 2016: Aziende censite e Universo

The screenshot shows a web interface with a sidebar menu on the left containing categories like 'COMUNICAZIONI', 'AMBITO', 'RILEVAZIONE', 'SERVIZI', 'ENTRATA/USCITA', 'REPERIBILI', 'FAQ', and 'LOGOUT'. The main content area displays a table with columns for 'Appt', 'Descrizione', and 'Totale aziende'. The table lists various company types such as '0 ORGANIZZAZIONE', '1.1 Gestione Pignolo', '1.2 Gestioni standardi - vendite', etc., with their respective counts.



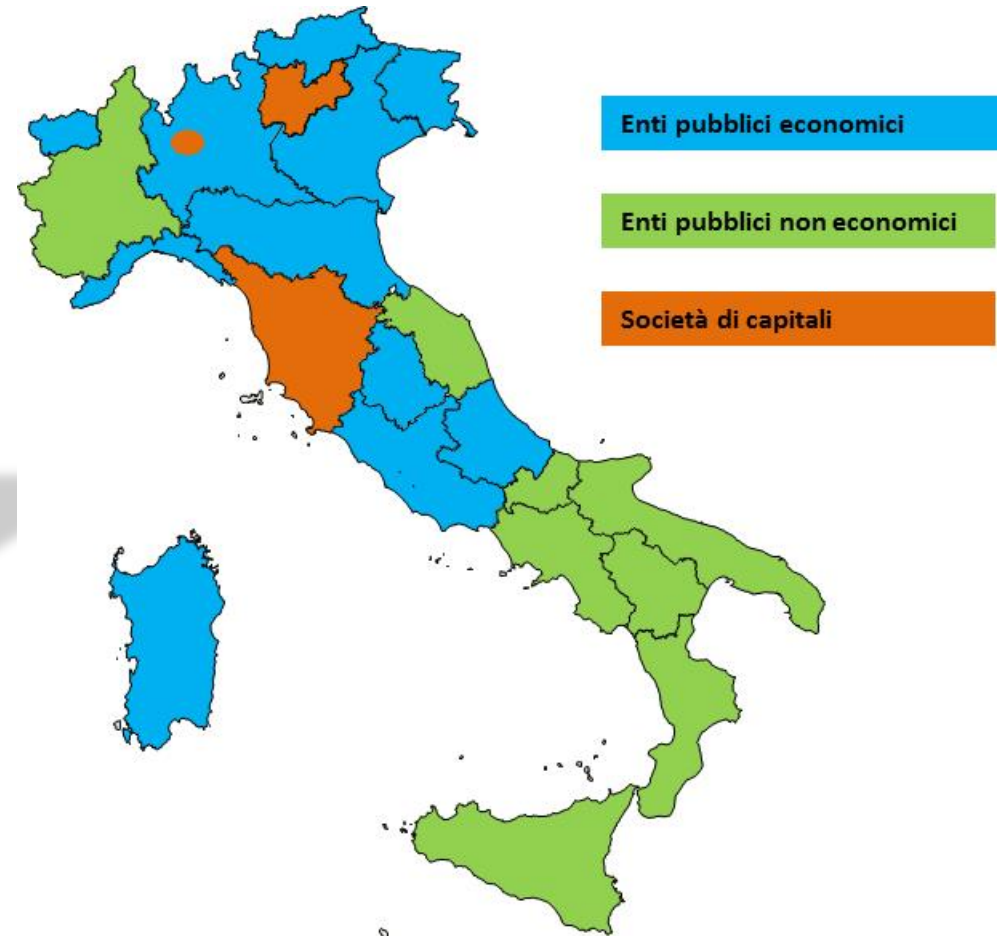
Macro Aree	Regioni	Associati Federcasa rispondenti/ Aziende censite	Associati Federcasa in totale	Universo Aziende ed Enti
Nord Ovest	Piemonte	3	3	3
	Valle d'Aosta	1	1	1
	Lombardia	6	6	6
	Liguria	4	4	4
Nord Est	Trentino A.A.	2	2	2
	Veneto	6	7	7
	Friuli V.G.	5	5	5
	Emilia Rom.	8	8	9
Centro	Toscana	11	11	11
	Umbria	1	1	1
	Marche	1	1	1
	Lazio	6	7	7
Sud	Abruzzo	2	2	5
	Molise	1	2	2
	Campania	0	3	5
	Puglia	5	5	5
	Basilicata	2	2	2
	Calabria	1	1	1
Isole	Sicilia	5	9	10
	Sardegna	0	0	1
Italia	Totale	70	80	88

Osservatorio ERP Federcasa

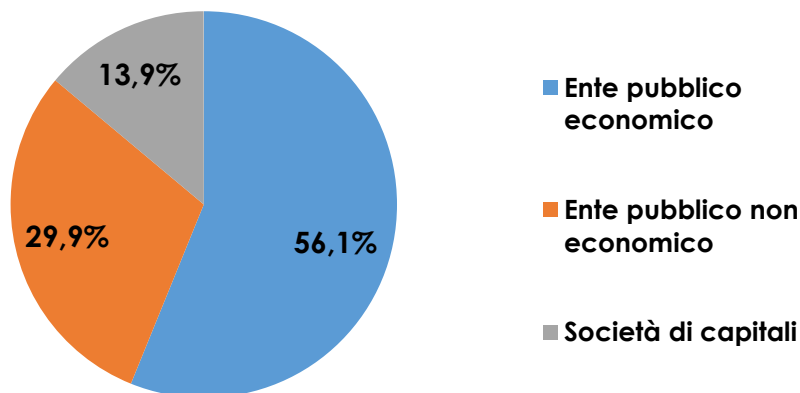
➤ Tipologia di Enti e Aziende

Enti e Aziende per forma giuridica (n.)

	Ente pubblico economico	Ente pubblico non economico	Società di capitali	Tot Aziende censite
Nord Ovest	10	3	1	14
Nord Est	20	0	1	21
Centro	7	1	11	19
Sud e Isole	2	14	0	16
Totale Enti censiti	39	18	13	70



Alloggi gestiti



1

Patrimonio gestito e utenti, 2016

- Forme di utilizzo degli alloggi
- Alloggi alienati
- Alloggi assegnati a nuovi inquilini
- Caratteristiche degli utenti e dei nuclei familiari che vivono negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica
- Condomini misti

Gestione patrimonio, 2016

➤ Gli alloggi ERP in locazione e a riscatto

Gli alloggi ERP censiti* ammontano a 644.044 unità, e gli alloggi a riscatto a 71.490.

	Alloggi ERP		Alloggi ERP a riscatto	
	Numero	% sul totale	Numero	% sul totale
Nord Ovest	216.100	33,6%	13.149	6,1%
Nord Est	143.796	22,3%	4.801	3,3%
Nord	359.896	55,9%	17.950	5,0%
Centro	146.506	22,7%	26.803 (**)	18,3%
Sud e Isole	137.642	21,4%	26.735 (**)	19,4%
Totale Alloggi censiti*	644.044	100%	71.488	11,1%

- **Aziende censite:** 70 Aziende ed Enti associati a Federcasa (sul totale di 80 Associati).
- ** stima degli alloggi a riscatto

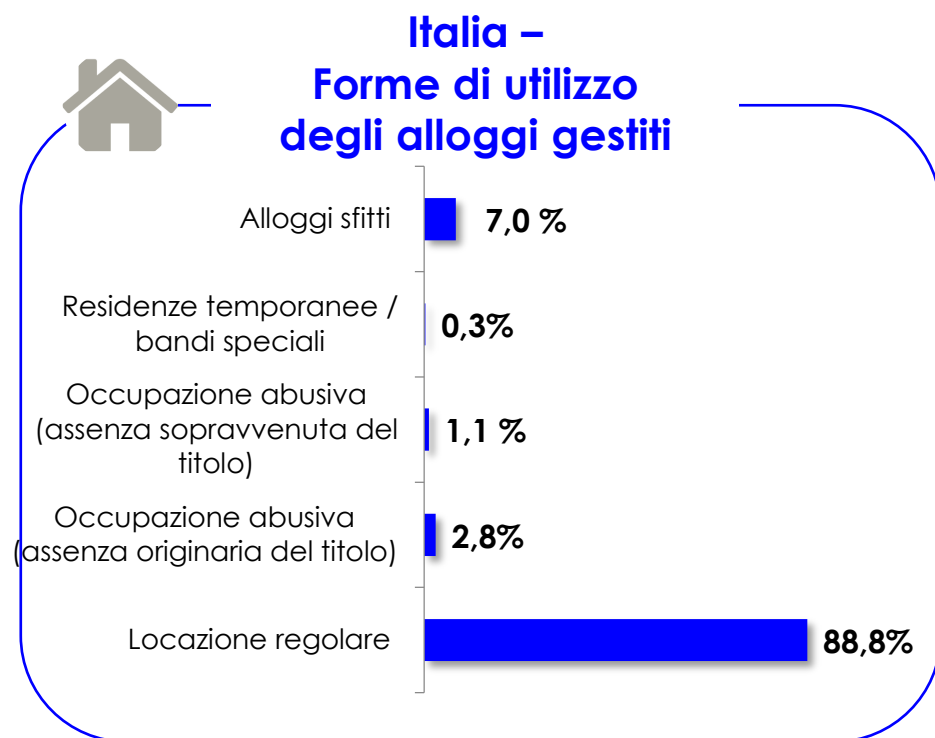
**In Italia, gli alloggi in locazione del sistema ERP nel suo complesso ammontano a 790.000 unità .
Gli alloggi in locazione a riscatto del sistema ERP nel suo complesso ammontano a 87.500 unità (stima calcolata su un campione rappresentativo dell'universo).**

Gestione patrimonio, 2016

➤ Forme di utilizzo degli alloggi ERP

Del totale degli alloggi ERP in gestione alle Aziende censite*, 570.127 sono regolarmente assegnati, 24.000 occupati in modo abusivo, 17.000 residenze temporanee, 46.600 alloggi sfitti.

In termini percentuali, la locazione regolare rappresenta l'88,8% degli alloggi gestiti, ed il rimanente 11,2% riguarda alloggi occupati in modo abusivo e alloggi sfitti.



Forme di utilizzo degli alloggi nelle macro ripartizioni territoriali (%)

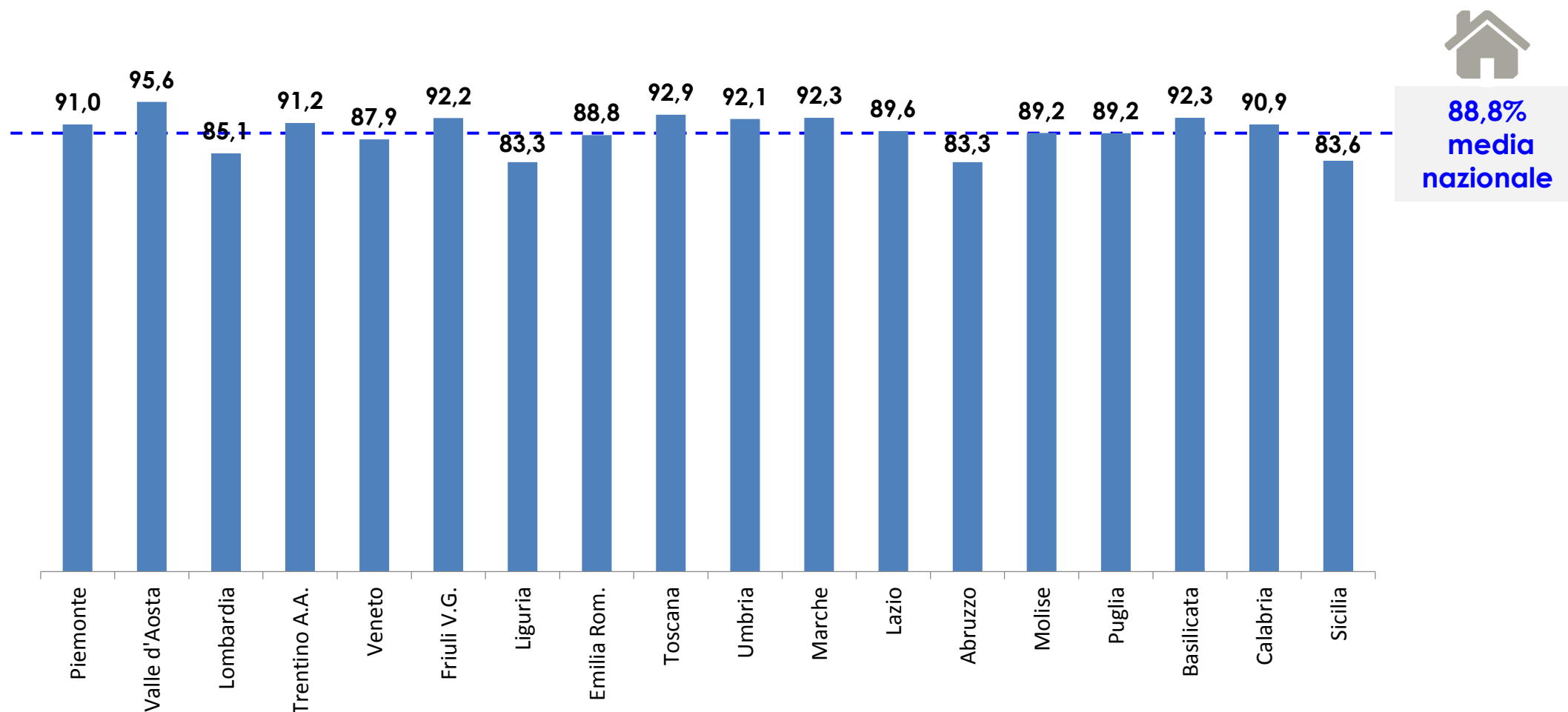
Forme di utilizzo	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Sud e Isole	Italia
Locazione regolare	86,4%	89,7%	91,1%	88,0%	88,8%
Occupazione abusiva (assenza originaria del titolo)	1,7%	0,1%	5,0%	4,3%	2,8%
Occupazione abusiva (assenza sopravvenuta del titolo)	1,0%	0,3%	0,7%	2,5%	1,1%
Residenze temporanee / bandi speciali	0,1%	0,5%	0,3%	0,3%	0,3%
Alloggi sfitti	10,8%	9,5%	2,9%	3,9%	7,0%

In Italia gli alloggi regolarmente assegnati ammontano a 700.000, quelli occupati abusivamente a 30.000 e gli alloggi sfitti a 55.000 (stima).

Gestione patrimonio, 2016

➤ Alloggi regolarmente assegnati per Regione

Gli alloggi regolarmente assegnati rappresentano l'88,8% degli alloggi in gestione. Tale quota varia tra il 83,3% della Liguria ed il 95,6% della Valle d'Aosta.

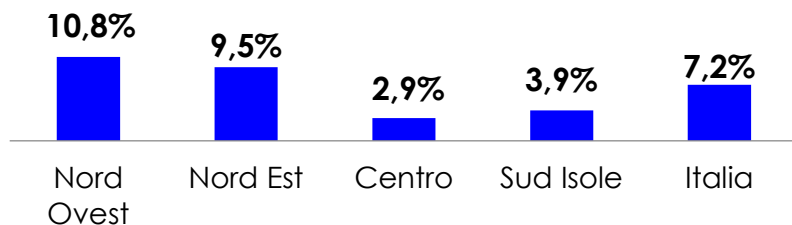


Gestione patrimonio, 2016

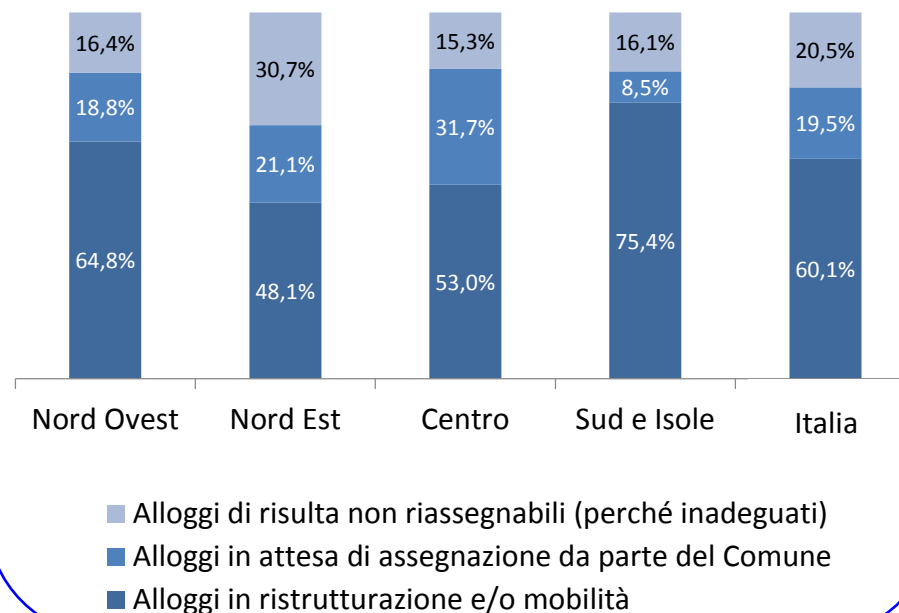
➤ Alloggi ERP «sfitti»: perché?

Il 60% degli alloggi sono sfitti perché in ristrutturazione e/o in mobilità; il 20% perché in attesa di assegnazione da parte del Comune di riferimento, mentre un restante 20% riguarda alloggi di risulta non assegnabili perché inadeguati.

% Alloggi sfitti sul totale alloggi gestiti



Alloggi sfitti: motivazioni



In Italia gli alloggi Erp sfitti sono stimati in 55.000 unità di cui 33.000 in ristrutturazione e/o mobilità, 10.700 in attesa di assegnazione e 11.300 di risulta.

Gestione patrimonio, 2016

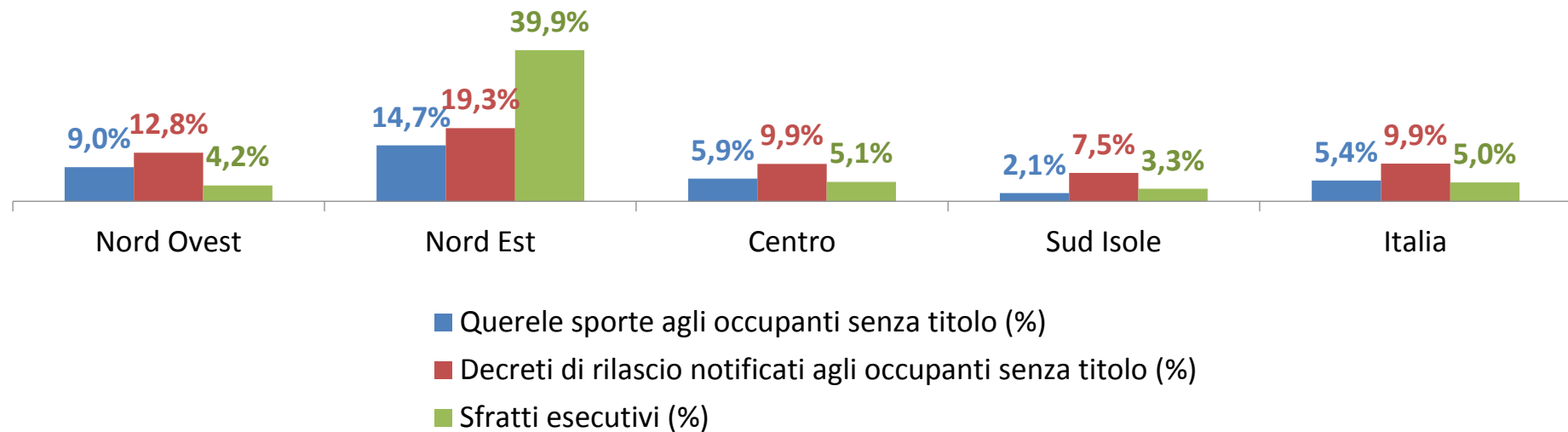
➤ Le occupazioni abusive: azioni di contrasto

Gli sfratti esecutivi hanno interessato circa il 5% degli alloggi occupati in forma abusiva.

Le querele agli occupanti senza titolo rappresentano il 5,4% degli alloggi occupati in forma abusiva.

I decreti di rilascio quasi il 10% degli alloggi occupati in forma abusiva.

**% Azioni di contrasto /
occupazioni abusive per
macro area**



In Italia gli alloggi ERP occupati abusivamente ammontano a 30.000 unità (stima).

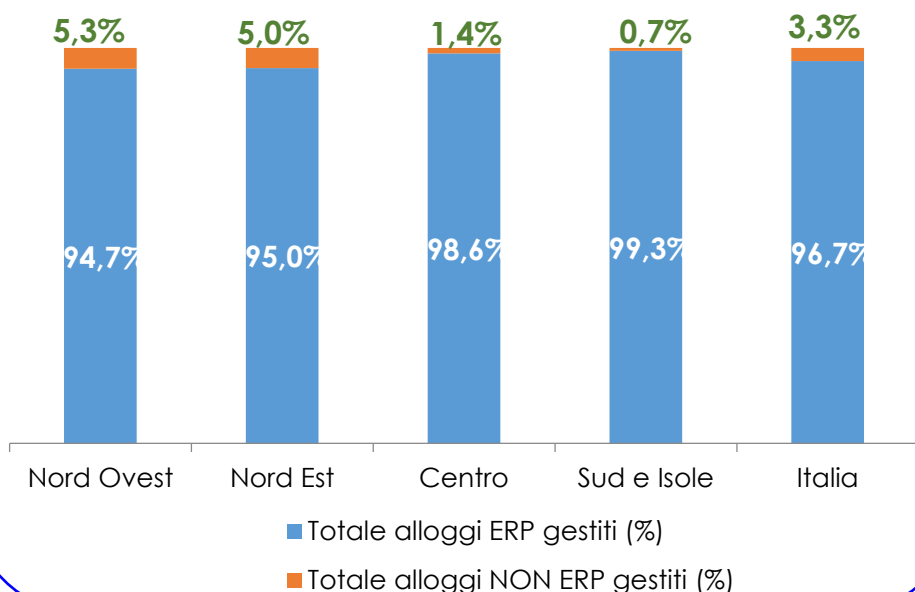
Gestione patrimonio, 2016

➤ Alloggi in gestione ERP e NON ERP

Gli **alloggi ERP** gestiti sono di proprietà degli Enti/Aziende per una quota pari al 71,2%, a cui si va ad aggiungere una quota pari al 24% in capo ai Comuni.

Gli **alloggi Non ERP** – che rappresentano il 3,3% del patrimonio gestito - sono per lo più localizzati nel Nord Italia.

**Alloggi ERP e
NON ERP (%)**



**Alloggi ERP per
proprietà (%)**

	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Sud e Isole	Italia
Proprietà Enti/Aziende	78,7	55,4	59,1	92,3	71,2
Proprietà del Comune	15,4	38,9	37,3	4,2	24,0
Proprietà dello Stato	0,4	0,3	2,0	2,3	1,2
Proprietà Altri Enti	0,2	0,4	0,3	0,5	0,3
Totale alloggi ERP (%)	94,7	95,0	98,6	99,3	96,7

In Italia gli alloggi NON ERP ammontano a 26.000 unità (stima).

Gestione patrimonio, 2016

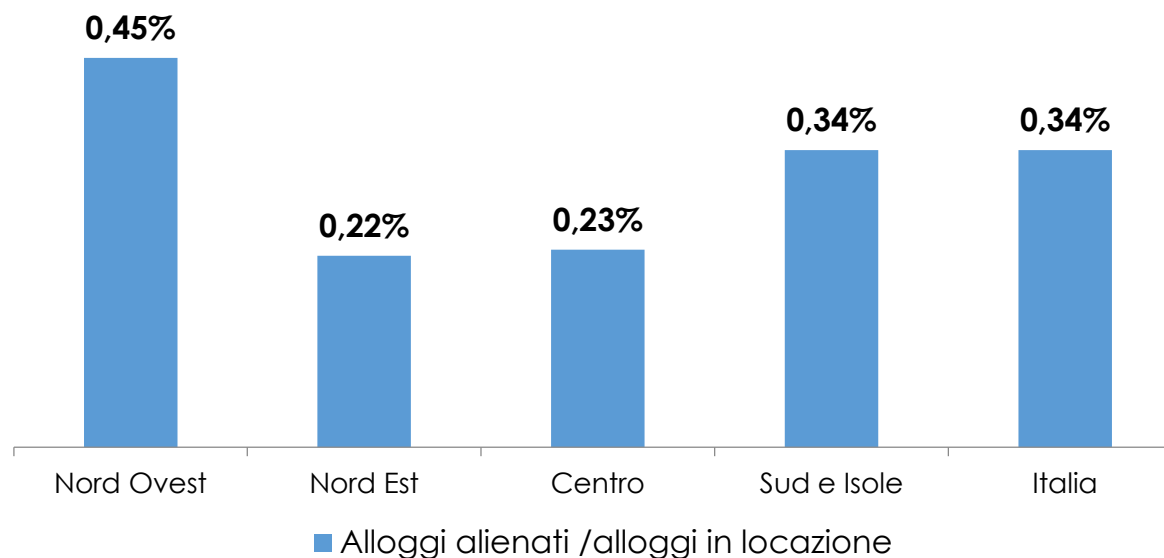
➤ Alloggi alienati

Gli alloggi alienati nel 2016 rappresentano lo 0,34% del patrimonio gestito.
Il prezzo medio di vendita si stima in un range tra 25-35mila euro.

	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Sud e Isole	Totale alloggi censiti
Alloggi alienati nel 2016	963	315	331	581	2.190

← **Alloggi alienati**

➔ **Alloggi alienati /tot alloggi gestiti (%)**



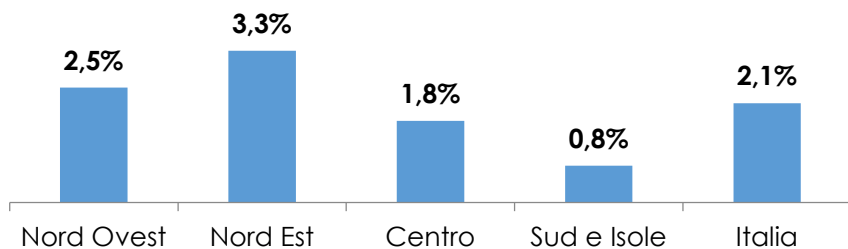
In Italia gli alloggi alienati nel 2016 ammontano a 2.700 (stima).

Gestione patrimonio, 2016

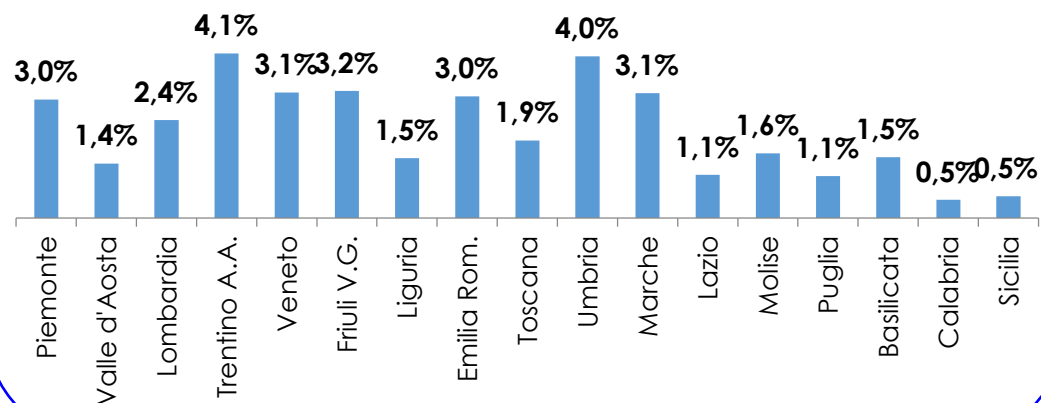
➤ Alloggi assegnati a nuovi inquilini

L'incidenza **degli alloggi assegnati a nuovi inquilini** sul patrimonio gestito nel 2016 è dell'ordine del **2,1%**, che sale al 3,3% nel Nord Est e scende allo 0,8% nel Sud e Isole.

Nuove assegnazioni per macro area (% su tot. alloggi gestiti)



Nuove assegnazioni per Regione (% su tot. alloggi gestiti)



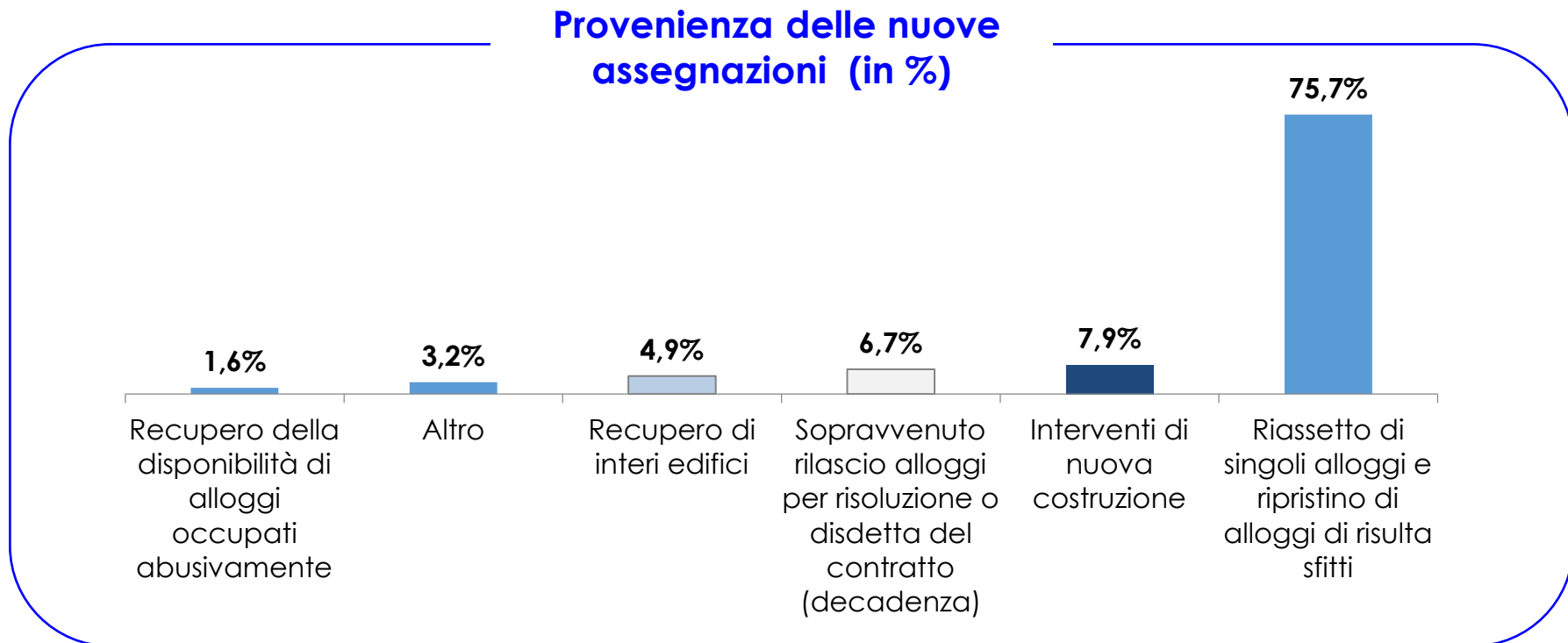
In Italia gli alloggi assegnati a nuovi inquilini nel corso del 2016 ammontano a 16.900 unità (stima).

Gestione patrimonio, 2016

➤ Alloggi assegnati a nuovi inquilini

Il 75,7% delle abitazioni assegnate nell'anno 2016 provengono dal riassetto di singoli alloggi e ripristino di alloggi di risulta sfitti.

Il 7,9% delle nuove assegnazioni provengono da interventi di nuova costruzione e il 6,7% dal rilascio di alloggi dovuto alla decadenza.



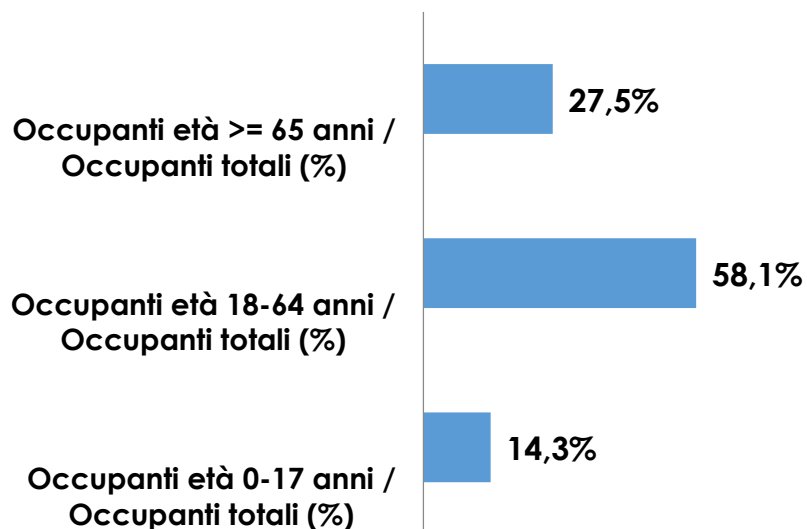
Utenza, 2016

➤ Caratteristiche degli utenti che vivono negli alloggi di Edilizia Residenziale pubblica

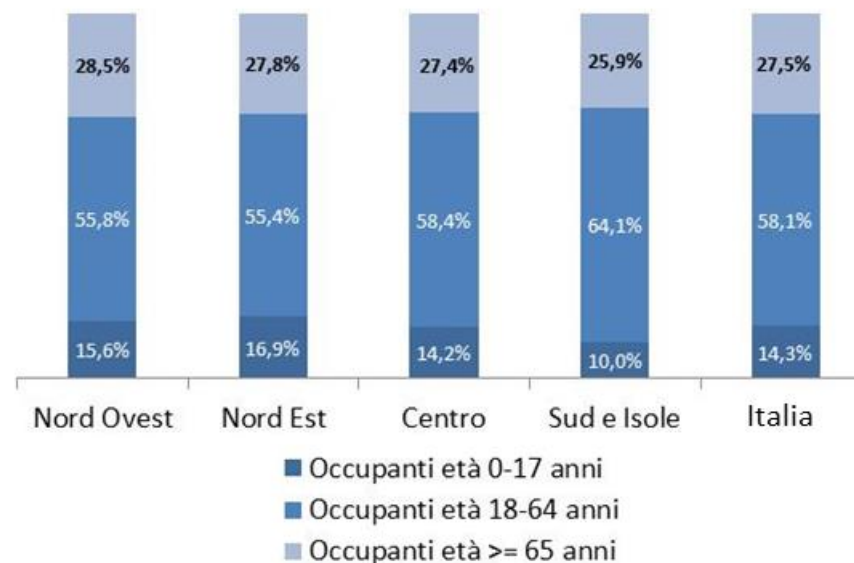
I residenti negli Alloggi Erp per il 58% ricadono nella fascia di età attiva (18-64 anni), mentre la componente anziana rappresenta il 27,5% del totale e quella giovane il 14,3%.

La componente dei cittadini extra comunitari rappresenta circa il 12,8% degli utenti.

% Utenti per età



% Utenti per età per macro aree



In Italia gli utenti degli alloggi ERP ammontano a 1,4 milioni.

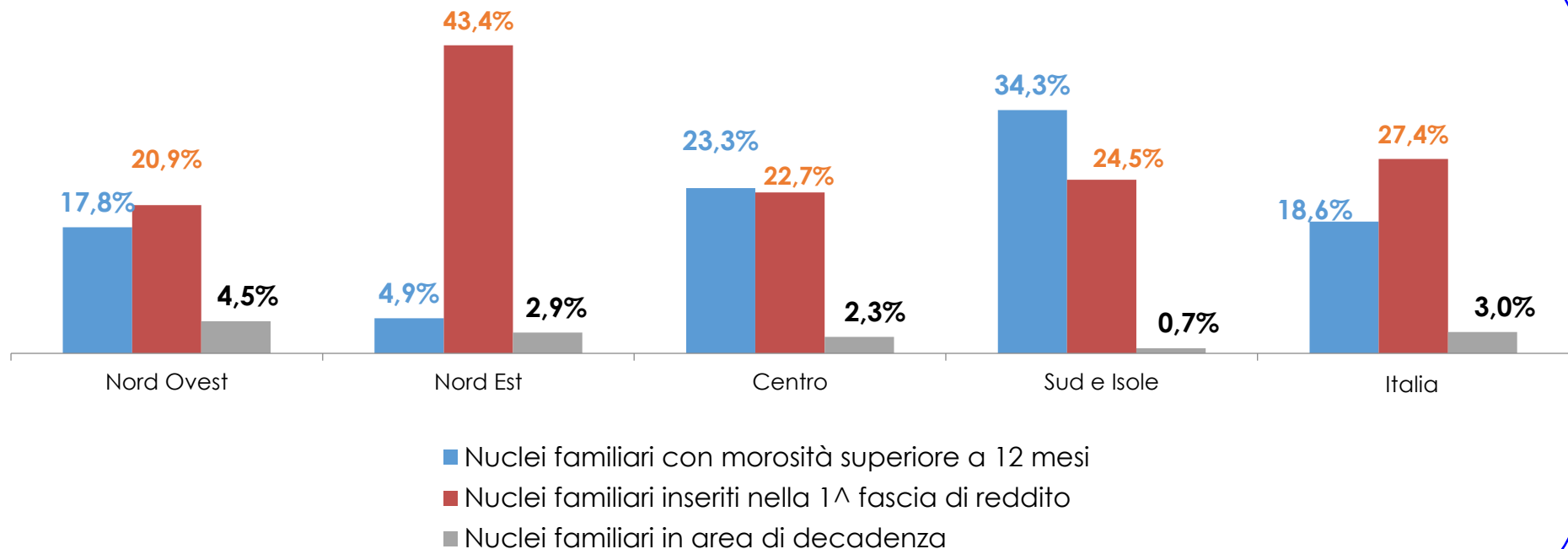
Utenza, 2016

➤ Caratteristiche dei nuclei familiari che vivono negli alloggi di Edilizia Residenziale pubblica

I nuclei familiari con una morosità superiore a 12 mesi rappresentano il 18,6% dei nuclei familiari che alloggiavano nell'ERP, con un range che varia tra il 17,8% nel Nord Ovest ed il 34,3% nel Sud e Isole.

I nuclei familiari inseriti nella 1° fascia di reddito sono particolarmente numerosi nel Nord Est (43,4%).

Caratteristiche nuclei familiari (%)



Gestioni condominiali, 2016

➤ Condomini misti

Gli alloggi pubblici nei condomini misti delle Aziende Censite rappresentano il 35% del totale degli alloggi gestiti.

Complessivamente, i condomini misti sono 33.000, di cui circa il 30% gestiti dalle stesse Aziende Casa. Tale evidenza riguarda soprattutto il Centro ed il Nord Italia, mentre risulta completamente assente nel Sud Italia.

Macro aree	Totale alloggi pubblici gestiti in locazione (n.)	Alloggi pubblici in condomini misti		Condomini misti	
		Numero	In % sugli alloggi gestiti	Numero	In % sui condomini gestiti
<i>Nord Ovest</i>	216.100	64.551	30%	7.711	37%
<i>Nord Est</i>	143.796	48.466	34%	10.664	25%
Nord	359.896	113.017	31%	18.375	30%
Centro	146.506	69.820	48%	8.944	48%
Sud e Isole	137.642	42.690	31%	5.763	0%
Totale alloggi censiti*	644.044	225.527	35%	33.082	30%

* **Aziende censite:** Gestioni condominiali con amministratore esterno → 61 Aziende ed Enti associati; con amministratore dell'Ente/Azienda → 54 aziende ed Enti associati (totale di 80 Associati)

2

Performance economica, 2016

- Teorico bollettato: gettito previsto da canoni e servizi
- Canoni di locazione ERP
- Morosità effettiva sul teorico bollettato
- Attività edilizia: nuove costruzioni, recupero edilizio e manutenzione straordinaria
- Imposte e tasse
- Contabilità economica, performance
- Personale
- Rapporti con l'utenza
- Certificazioni

Canoni e teorico bollettato, 2016

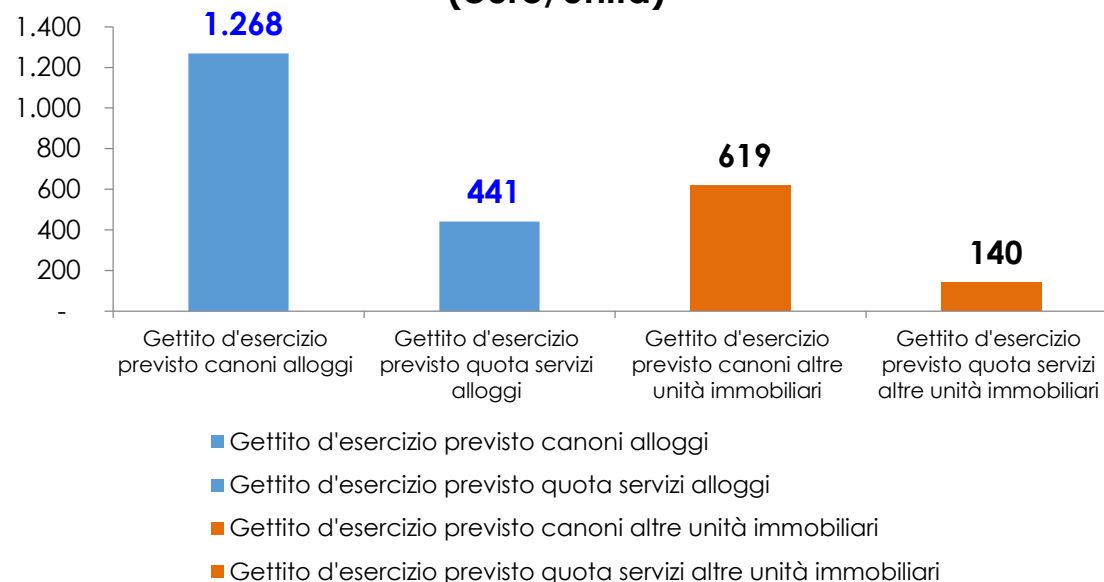
➤ Teorico bollettato: gettito previsto da canoni e servizi/1

Il **gettito previsto dalle Aziende censite*** generato dai canoni di locazione degli alloggi ammonta a più di **815 milioni di euro**, a cui si aggiungono circa **284 milioni di euro** provenienti dai servizi effettuati a favore degli utenti.

I canoni di locazione che riguardano le altre unità immobiliari gestite (pari a 116.250) ammontano a circa 72 milioni di euro, oltre ai 16 milioni che derivano dai servizi svolti su tali immobili.

Gettito d'esercizio previsto (teorico bollettato)	Totale gettito previsto 2016 (Euro)
Canoni alloggi	816.614.000
Quota servizi alloggi	283.949.545
Canoni altre unità immobiliari	71.909.900
Quota servizi altre unità immobiliari	16.296.890
Totale gettito annuo previsto	1.188.770.400

Gettito previsto per unità immobiliare (euro/unità)



* **Aziende censite:** 68 Aziende ed Enti associati a Federcasa (totale di 80 Associati).

Canoni e teorico bollettato, 2016

➤ Teorico bollettato: gettito previsto da canoni e servizi/2

Considerando i dati relativi al gettito previsto dalle Aziende censite* di quasi **1,2 miliardi di euro nel 2016**, circa il **70% proviene dai canoni di locazione degli alloggi**, un altro **24% da servizi correlati agli alloggi**. La restante quota del gettito previsto deriva dai **canoni e servizi delle altre unità immobiliari**.

A livello territoriale, emerge una diversa formazione del gettito: per le aziende censite presenti nel Nord Ovest, i servizi pesano circa il 35% del gettito previsto, a fronte di circa il 58% di canoni, mentre il gettito delle aziende del Sud Italia si fonda essenzialmente sui canoni di locazione.

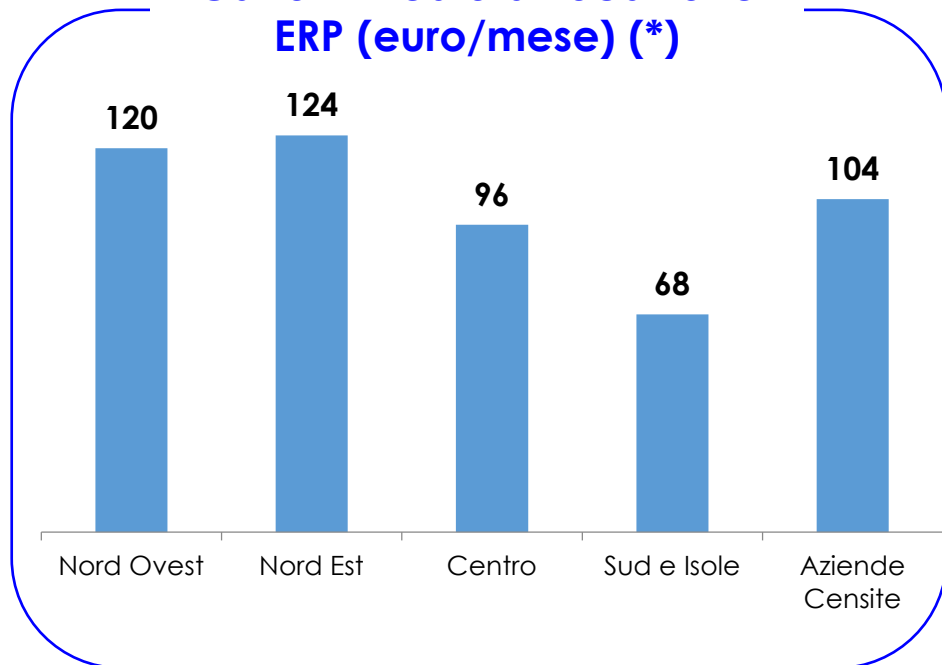
Teorico bollettato dei canoni e servizi (alloggi e unità immobiliari) (%)	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Sud Isole	Tot. Aziende censite
Gettito d'esercizio previsto canoni alloggi	58,3%	75,3%	72,7%	92,1%	68,7%
Gettito d'esercizio previsto quota servizi alloggi	35,3%	17,15	17,2%	2,6%	23,9%
Gettito d'esercizio previsto canoni altre unità immobiliari	5,4%	5,7%	8,0%	5,2%	6,0%
Gettito d'esercizio previsto quota servizi altre unità immobiliari	1,0%	1,9%	2,1%	0,0%	1,4%
Totale Gettito previsto	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

* **Aziende censite**: 68 Aziende ed Enti associati a Federcasa (totale di 80 Associati).

Canoni e teorico bollettato, 2016

➤ Canoni di locazione ERP e confronto con canoni a mercato

Canoni medio di locazione ERP (euro/mese) (*)



	Canone medi alloggi ERP 2016 (euro/mese)	Canoni medi di mercato 2016 (euro/mese) Abitazioni civili di 70 mq
Piemonte	95	500
Valle d'Aosta	136	480
Lombardia	141	600
Trentino A.A.	168	600
Veneto	119	500
Friuli V.G.	119	400
Liguria	104	550
Emilia Rom.	120	580
Toscana	104	600
Umbria	116	450
Marche	117	450
Lazio	76	550
Abruzzo	60	350
Molise	96	350
Puglia	64	450
Basilicata	78	400
Calabria	38	350
Campania	nd	450
Sardegna	nd	400
Sicilia	70	380
Media	104	470

- **Aziende censite:** Canoni ERP → 68 Aziende ed Enti associati a Federcasa

Morosità, 2016

➤ Morosità effettiva sul teorico bollettato

La **morosità effettiva relativa al 2016** (calcolata al 28 febbraio) – relativa ai canoni e ai servizi gestiti dalle Aziende censite* – in media **rappresenta il 25,5% del teorico bollettato, e ammonta a 302 milioni di euro.**

Morosità/teorico bollettato (*)	Tot. Aziende Censite (*)
CANONI - Morosità effettiva annua/ Gettito d'esercizio previsto canoni (alloggi e altre unità immobiliari)	25,1%
SERVIZI - Morosità effettiva annua / Gettito d'esercizio previsto quota servizi (alloggi e altre unità immobiliari)	27,8%
CANONI e SERVIZI -Morosità effettiva annua/ Gettito d'esercizio previsto (Canoni e servizi alloggi e altre unità immobiliari)	25,5%

(*) calcolata al 28 febbraio

* **Aziende censite:** 60 Aziende ed Enti associati a Federcasa (totale di 80 Associati).

NB. I risultati tra le stesse aziende possono differire anche in relazione al diverso regime contabile applicato (contabilità economica e contabilità di stato)

Attività edilizia, 2016

➤ Nuove costruzioni, recupero edilizio e manutenzione straordinaria

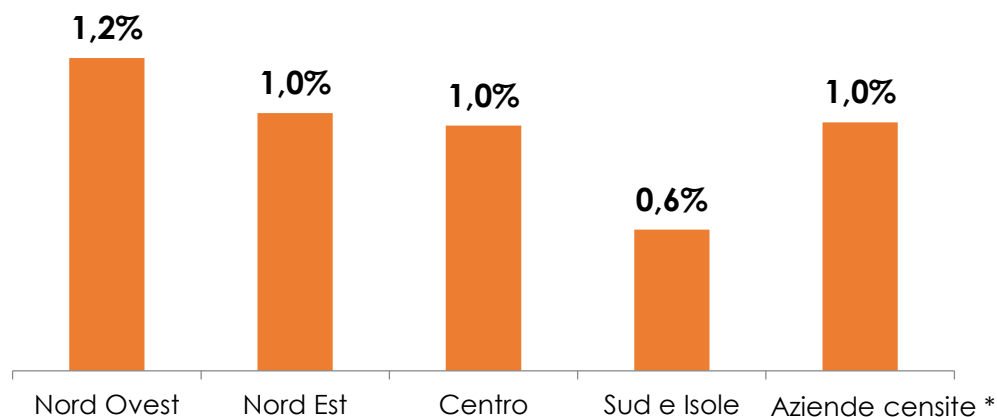
Gli alloggi ultimati dalle Aziende censite* nel 2016 risultano nel complesso più di 6.300 e rappresentano circa l'1% degli alloggi gestiti.

Nuove costruzioni e recupero edilizio, manutenzione straordinaria (n. alloggi ultimati)

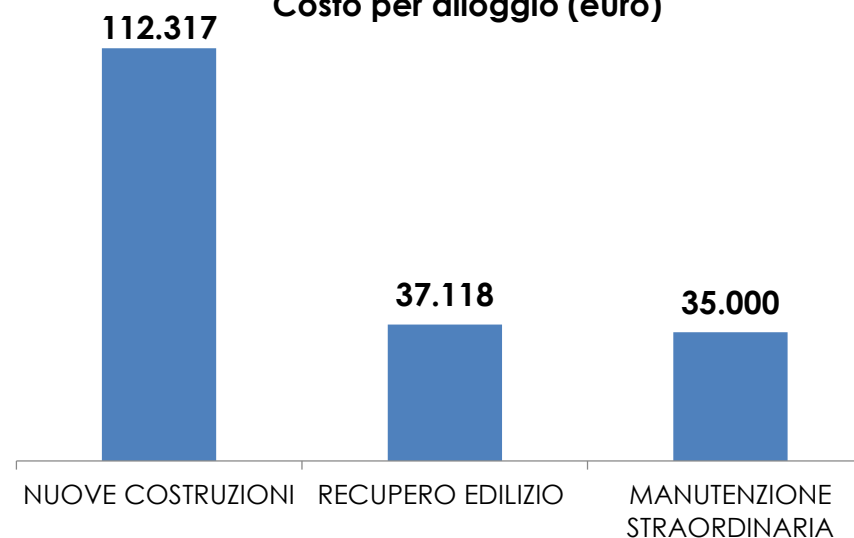
	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Sud e Isole	Aziende censite *	Aziende censite (%)
ALLOGGI ULTIMATI nel 2016						
NUOVE COSTRUZIONI - numero alloggi ULTIMATI	287	241	321	125	974	15,4%
RECUPERO EDILIZIO - numero alloggi ULTIMATI	1115	247	255	280	1.897	30,1%
Manutenzione straordinaria (**)	1.264	973	839	361	3.437	54,5%
Totale alloggi ultimati 2016	2.666	1461	1415	766	6.308	100,0%

(**) Il numero relativo agli alloggi in manutenzione straordinaria è stimato nell'ordine di 3.400, considerando un importo medio di 35 mila euro per alloggio.

Alloggi ultimati (nuove costruzioni, recupero edilizio e manutenzione straordinaria) /tot alloggi gestiti



Costo per alloggio (euro)



* **Aziende censite:** 63 Aziende ed Enti associati a Federcasa (totale di 80 Associati).

Attività edilizia, 2016

➤ Nuove costruzioni, recupero edilizio e manutenzione straordinaria

Gli alloggi appaltati per nuove costruzioni e recupero edilizio da parte delle Aziende censite* nel corso del 2016 hanno interessato più di 3.600 alloggi, con un costo totale di circa 200 milioni di euro.

Nuove costruzioni e recupero edilizio, manutenzione straordinaria (n. alloggi appaltati)

Numero alloggi appaltati	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Sud e Isole	Tot. Aziende censite*
ALLOGGI APPALTATI nel 2016					
NUOVE COSTRUZIONI - numero alloggi APPALTATI	166	322	321	209	1.018
RECUPERO EDILIZIO - numero alloggi APPALTATI (L.457/78, art31, lett.c,d,e)	1176	196	553	744	2.669
Totale alloggi appaltati nel 2016	1342	518	874	953	3.687

Spesa per nuove costruzioni recupero edilizio e manutenzione straordinaria (n.)

Spesa (euro)	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Sud e Isole	Totale Aziende censite*
Alloggi appaltati:					
NUOVE COSTRUZIONI	15.630.978	49.595.750	30.288.199	16.312.779	111.827.706
RECUPERO EDILIZIO	29.621.429	21.001.444	21.540.703	14.453.441	86.617.017
Alloggi ultimati:					
NUOVE COSTRUZIONI	40.143.204	31.828.971	28.757.049	8.667.669	109.396.892
RECUPERO EDILIZIO	35.637.084	12.883.401	11.553.135	10.339.096	70.412.717
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	44.230.770	34.048.701	29.379.762	12.649.967	120.309.200

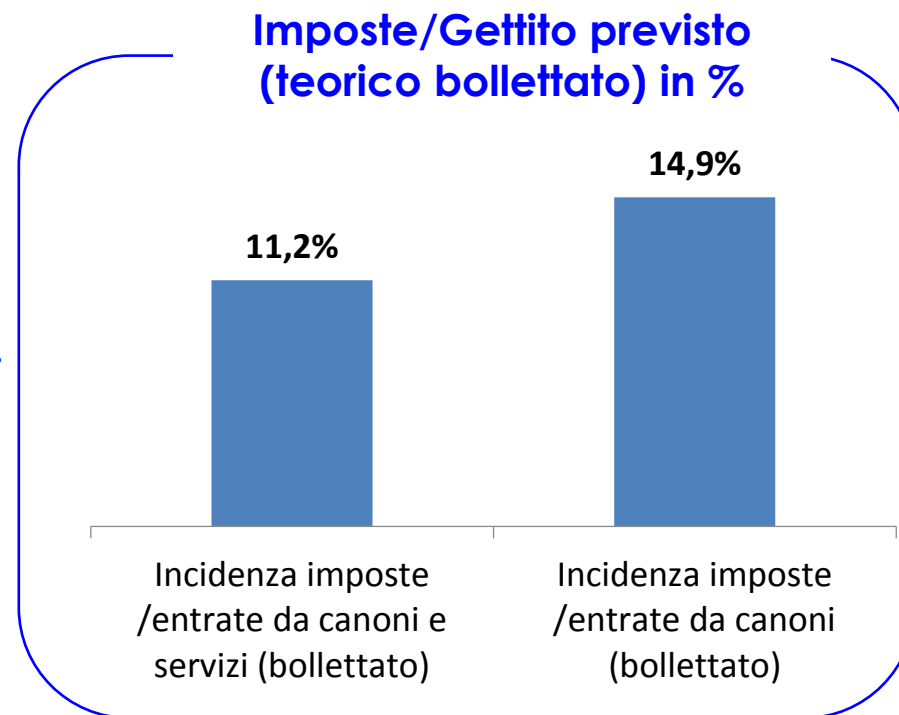
* **Aziende censite:** 63 Aziende ed Enti associati a Federcasa (totale di 80 Associati).

Imposte e tasse, 2016

➤ Imposte e tasse corrisposte nel 2016

Le Aziende censite* corrispondono annualmente circa 132 milioni di euro di tasse e imposte. Rispetto al gettito previsto, le imposte pesano il 14%.

Totale Imposte e tasse corrisposte (cassa)	Importo corrisposto (Euro)
IMU	20,5 milioni
IRES	56,3 milioni
IRAP	7,3 milioni
IMPOSTA REGISTRO	37,4 milioni
ALTRE IMPOSTE	11 milioni
TOT. IMPOSTE	133 milioni



* **Aziende censite:** 56 Aziende ed Enti associati a Federcasa (totale di 80 Associati).

In Italia le imposte e tasse corrisposte dall'universo delle Aziende casa ammontano a 174 milioni di euro (stima).

Dati gestionali, 2016

➤ Regime contabile

Il regime contabile delle Aziende censite: 55 Aziende applicano il solo regime di contabilità economica, 5 hanno adottato sia il regime di contabilità economica che finanziaria e 9 la Contabilità finanziaria.

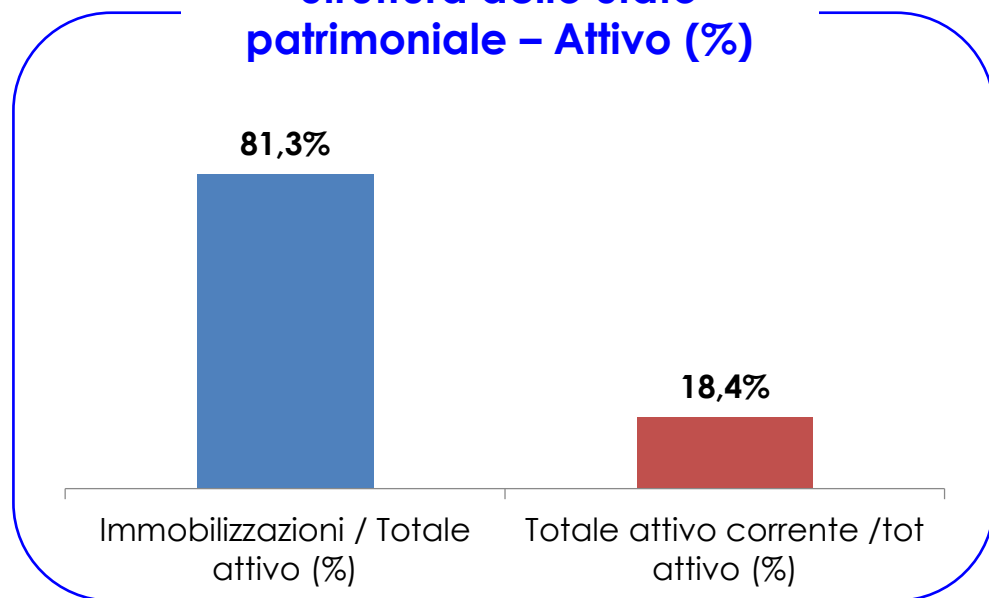
Regioni	Enti che utilizzano la contabilità finanziaria	Enti che utilizzano la contabilità economica
Piemonte	X	
Valle d'A.	X	
Lombardia		X
Trentino A.A.		X
Veneto	X	X
Friuli V.G.		X
Liguria		X
Emilia Rom.		X
Umbria		X
Marche		X
Lazio		X
Abruzzo		X
Molise		X
Puglia	X	X
Basilicata	X	X
Calabria	X	X
Sicilia	X	X

Dati gestionali, 2016

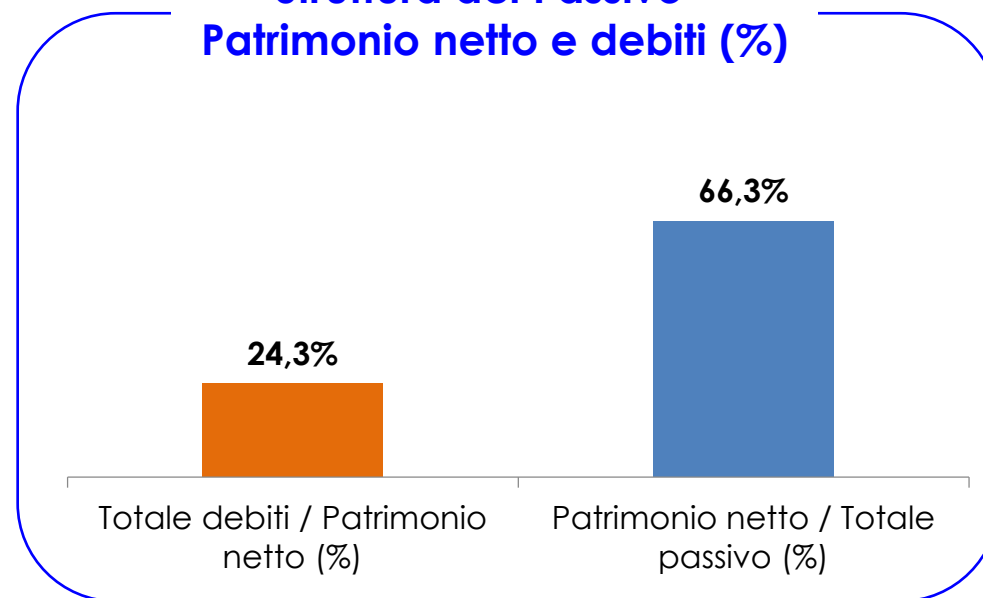
➤ Contabilità economica - Stato Patrimoniale

- ✓ Gli indicatori proposti sono una sintesi dei diversi casi aziendali, che differiscono in modo sostanziale l'uno dall'altro, anche in relazione alle diverse disposizioni regionali e ai contratti di servizio che regolano il sistema.
- ✓ Il **valore dell'immobilizzato** (che dipende dalle immobilizzazioni materiali) in media è molto elevato e **rappresenta l'81% dell'attivo**; le attività correnti rappresentano il 18,4% del totale attivo, evidenziando un buon livello di liquidità.
- ✓ Il **patrimonio netto rappresenta circa il 66,3%** del totale passivo, mentre i **debiti il 24,3% del patrimonio netto**.

Struttura dello Stato patrimoniale - Attivo (%)



Struttura del Passivo - Patrimonio netto e debiti (%)



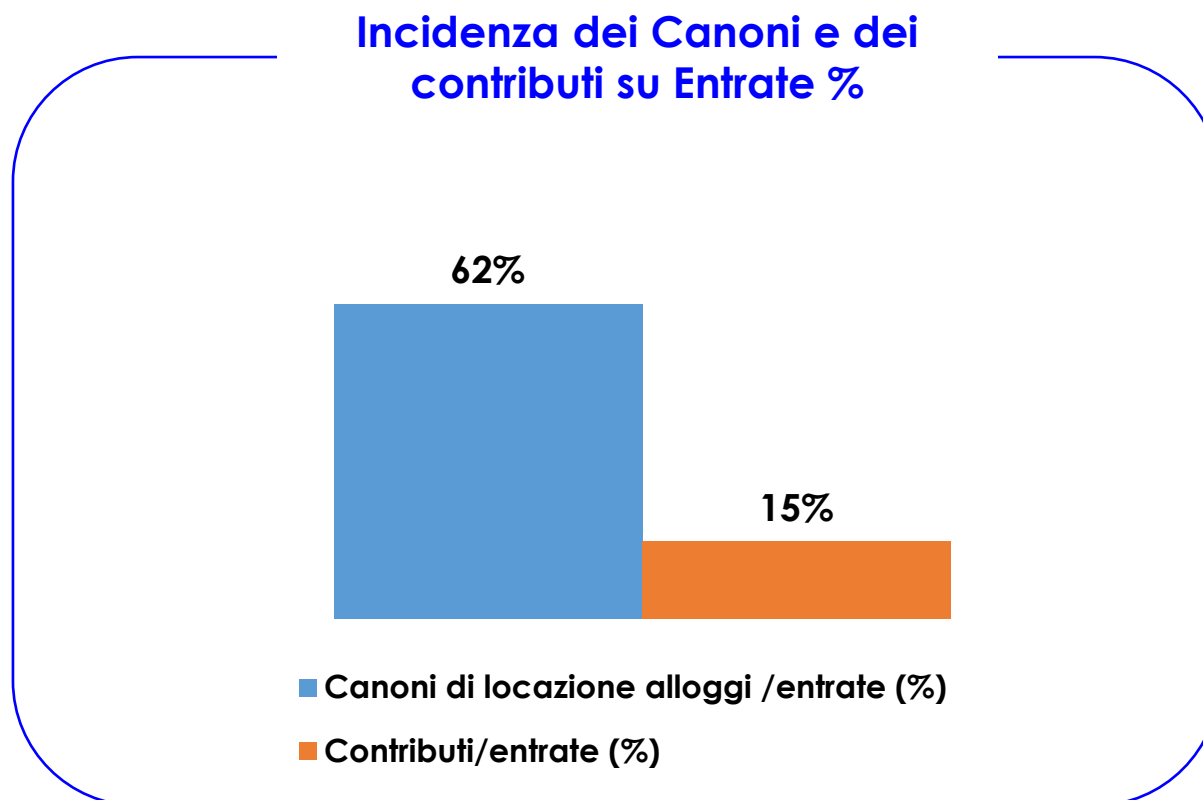
* **Aziende censite in contabilità economica:** 60 Aziende ed Enti associati a Federcasa (totale di 80 Associati).

L'indicatore è al netto di Ater Roma e Ater Potenza.

Dati gestionali, 2016

➤ Contabilità economica - Composizione Entrate

I canoni di locazione incassati degli alloggi nel 2016 rappresentano mediamente il 62% delle entrate; i contributi rappresentano mediamente il 15% delle entrate.



* **Aziende censite in contabilità economica** : 60 Aziende ed Enti associati a Federcasa (totale di 80 Associati).

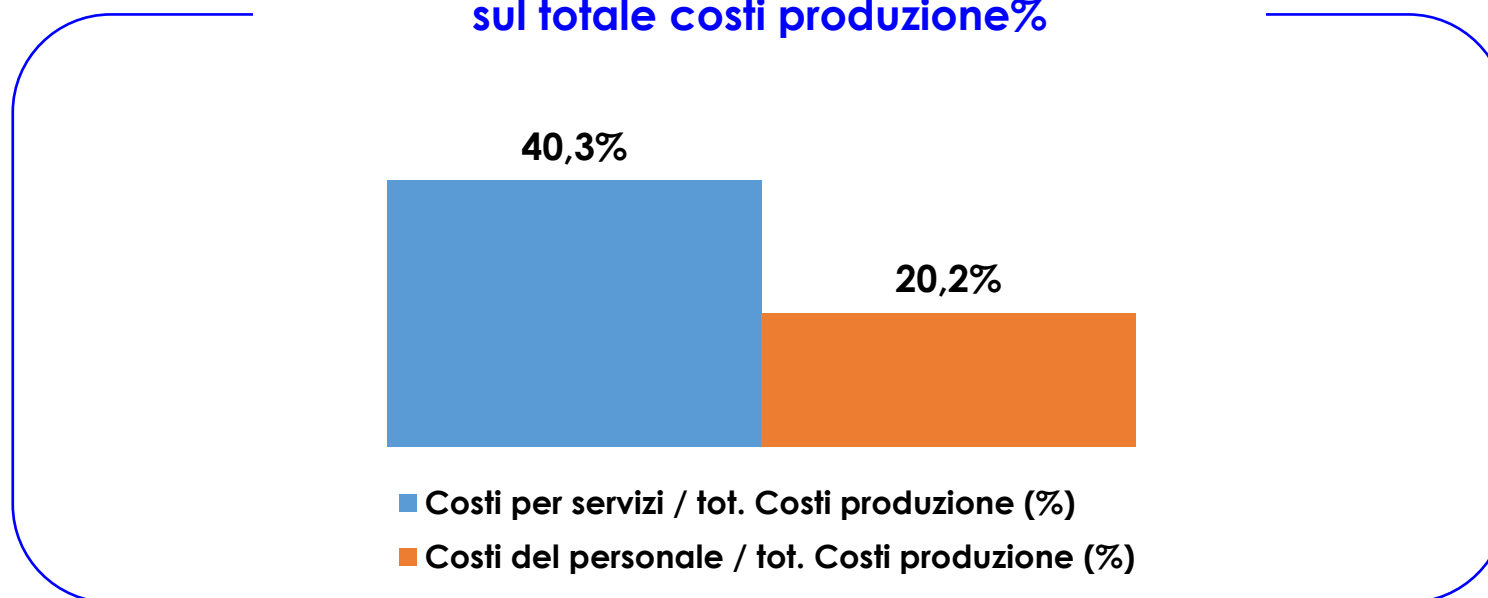
✓ L'indicatore è al netto di Ater Roma e Ater Potenza.

Dati gestionali, 2016

➤ Contabilità economica - Composizione Spese

Sul fronte dei costi, i **servizi** rappresentano mediamente il **40% dei costi di produzione**, mentre il **personale** rappresenta circa il **20% del totale**.

**Incidenza delle Spese per il Personale e Servizi
sul totale costi produzione%**



* **Aziende censite in contabilità economica:** 60 Aziende ed Enti associati a Federcasa (totale di 80 Associati).

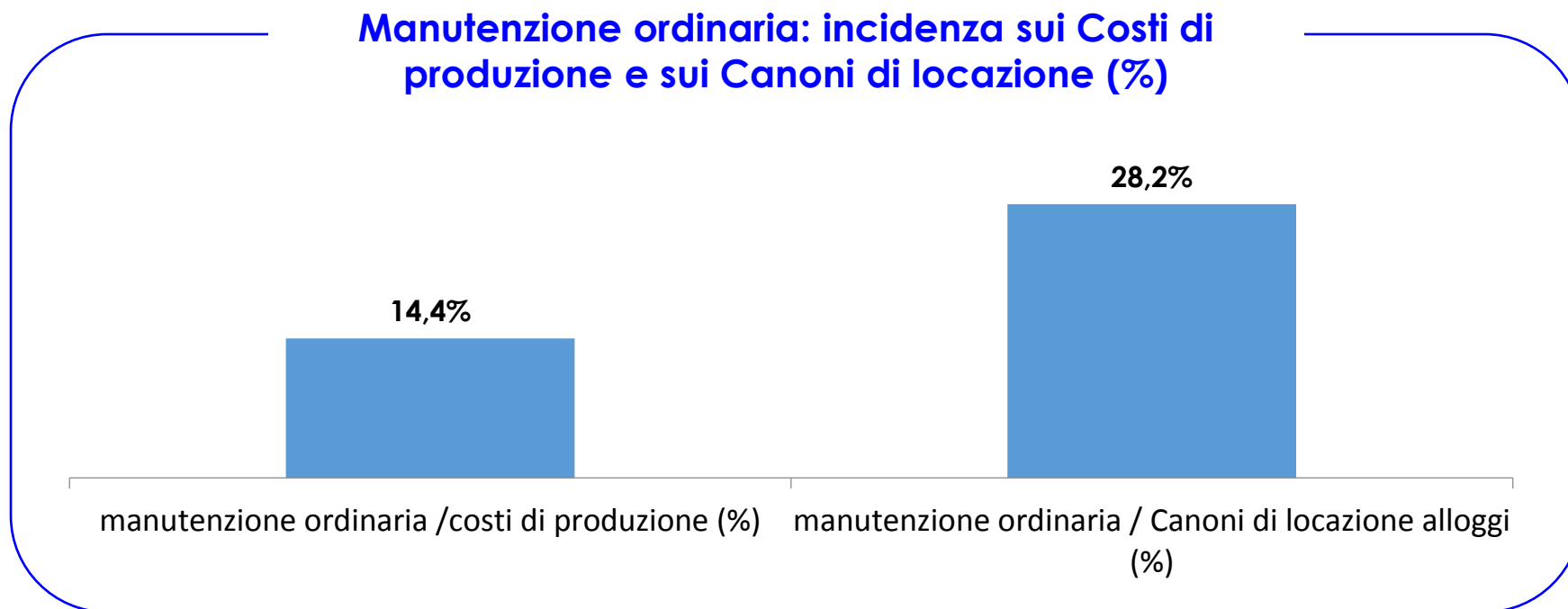
✓ L'indicatore è al netto di Ater Roma e Ater Potenza.

Dati gestionali, 2016

➤ Contabilità economica - Manutenzione ordinaria

Le **spese di manutenzione ordinaria** sostenute nel corso dell'anno dalle Aziende censite* ammontano a circa **166 milioni di euro**.

Rispetto ai costi di produzione la **manutenzione ordinaria** rappresenta circa il **14,4%** ed **impatta sui canoni di locazione di circa il 28%**.



* **Aziende censite in contabilità economica:** 60 Aziende ed Enti associati a Federcasa (totale di 80 Associati).

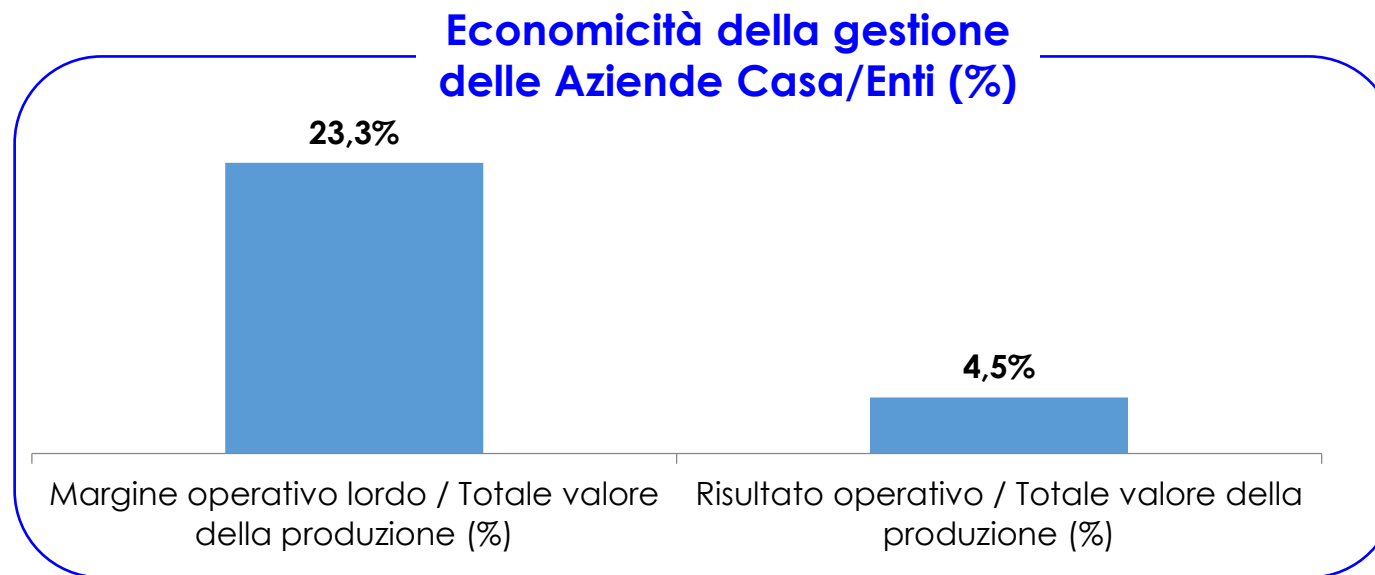
✓ L'indicatore è al netto di Ater Roma e Ater Potenza.

Dati gestionali, 2016

➤ Contabilità economica - Economicità

La marginalità della gestione caratteristica (al lordo degli ammortamenti e accantonamenti) è mediamente piuttosto elevata, pari al 23% del valore della produzione.

Il risultato operativo sul valore della produzione, seppur positivo, risulta fortemente condizionato dalla quota di ammortamenti ed accantonamenti che per diverse aziende assumono valori piuttosto elevati.



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

(*) **Risultato Operativo: Risultato della gestione caratteristica**

* **Aziende censite in contabilità economica** : 60 Aziende ed Enti associati a Federcasa (totale di 80 Associati).

L'indicatore è al netto di Ater Roma e Ater Potenza.

Personale, 2016

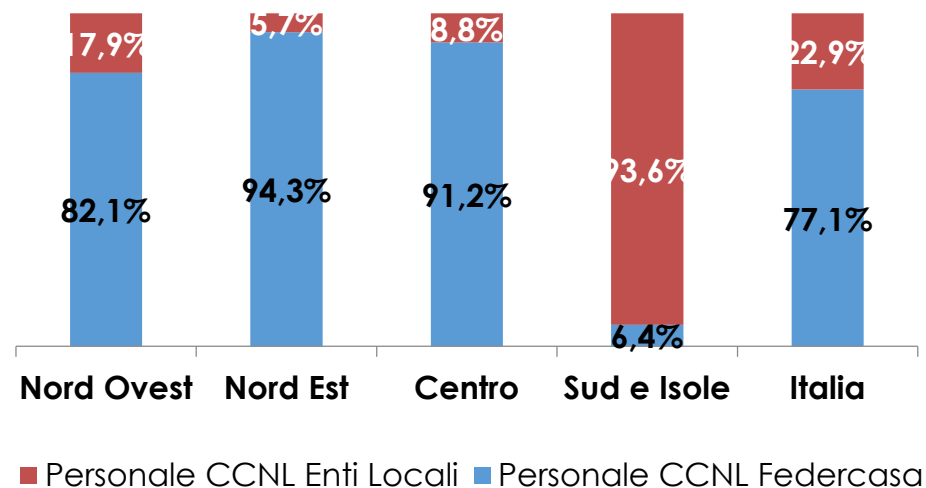
➤ Tipologia di personale e di contratto collettivo

- ❖ Il contratto di servizio CCNL Federcasa è utilizzato da 49 Aziende censite*; il contratto CCNL Enti Locali da 18 Aziende/enti locali.
- ❖ Il personale presente nelle Aziende Censite è nel complesso pari a 5.554 persone di cui il 77% con il contratto collettivo Federcasa e il restante 23% con il contratto collettivo Enti Locali.
- ❖ Il contratto collettivo degli Enti locali è applicato prevalente nelle Aziende del Sud Italia e nel Nord Ovest, nel Piemonte.

Personale totale, tecnici e amministrativi (n)

	Personale CCNL Federcasa	Personale CCNL Enti Locali	Tot. Aziende censite
Totale personale (n.)	4.280	1.274	5.554
<i>di cui tecnici (n.)</i>	1.319	383	1.702
<i>di cui amministrativi (n.)</i>	2.242	875	3.117

Contratto collettivo applicato (%)



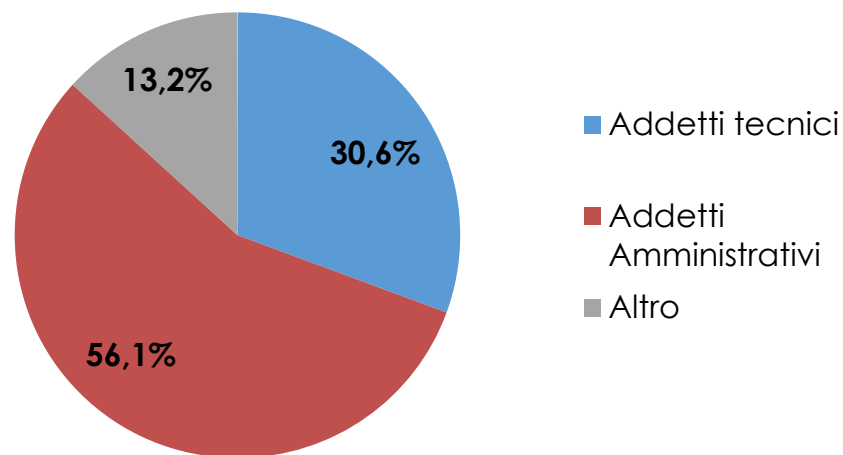
* **Aziende censite** : 67 Aziende ed Enti associati a Federcasa (totale di 80 Associati).

Personale, 2016

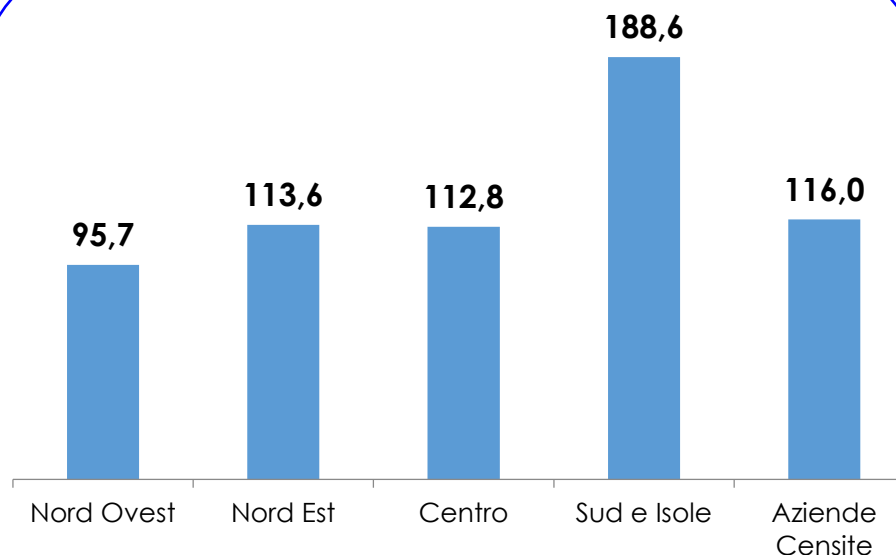
➤ Tipologia di personale per funzioni

- ❖ Sul totale personale presente nelle Aziende censite* (5584 persone), il 57% si riferisce ad addetti nel settore amministrativo, il 30,6% ad addetti del settore tecnico e il restante 13,2% a funzioni dirigenziali, quadri.
- ❖ La diffusione della figura del responsabile attività sociali, al 2016 risulta ancora limitata ad alcuni casi aziendali circoscritti ad alcune regioni nel Nord Italia
- ❖ In media gli alloggi gestiti per personale risultano pari a 116 unità per addetto.

Tipologia del personale (%)



Alloggi gestiti/personale (n)



* **Aziende censite** : 67 Aziende ed Enti associati a Federcasa (totale di 80 Associati).

Attività sociale, 2016

➤ Rapporti con l'utenza

Lo **sportello utenza** è previsto da 62 Aziende censite.

Circa la metà degli sportelli è decentrata sul territorio.

Circa il **40% degli sportelli** (26/62) **gestisce anche reclami di natura sociale**.



Lo sportello utenza è decentrato sul territorio?

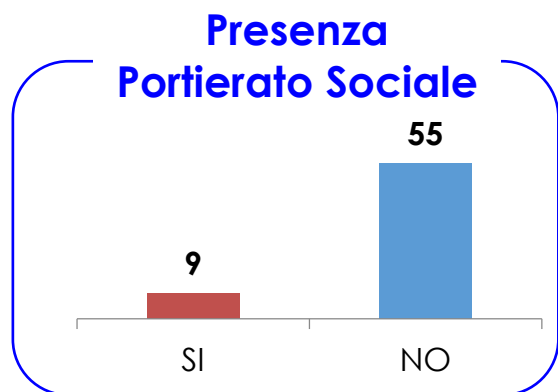
Si **30/62** Aziende censite

Lo Sportello utenza gestisce anche reclami di natura sociale?

Si **26/62** Aziende censite

Il servizio è esternalizzato?

Si **5/62** Aziende censite



Certificazioni, 2016

➤ Tipologie

	Si
L'azienda ha realizzato un Codice Etico?	59/67
L'azienda pubblica annualmente un Bilancio Sociale?	19/65



Se sì, è nelle vostre intenzioni procedere con aggiornamenti ed eventuali miglioramenti?

Si 48/52 Aziende censite

Se no, valutereste l'opportunità di creare una Carta Servizi per i vostri utenti

Si 8/13 Aziende censite

L'azienda ha conseguito o ha in corso il conseguimento di una delle seguenti certificazioni?

Certificazioni	SI	NO
	n. aziende	
Qualità (ISO 9001)	41	22
Ambiente (ISO 14001)	4	55
Sicurezza (OHSAS 18001-UNI-INAIL)	7	53
Sicurezza delle informazioni (ISO 27001)	3	56
Responsabilità Sociale (SA 8000)	1	58



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) 6483.345

immobiliare@nomisma.it

www.nomisma.it | www.nomisma.it/immobiliare