

ANALISI DEL MODELLO DI GESTIONE DELL'ERP DELLA REGIONE TOSCANA

Criticità esistenti e future

Sviluppato per  Confservizi
CISPEL TOSCANA



Nomisma
CONSULTING

www.nomisma.it

18 Dicembre 2023

INDICE

- 1. EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN REGIONE TOSCANA**
- 2. MODELLO DI GESTIONE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN REGIONE TOSCANA**
- 3. QUALI MISURE GARANTISCONO LA SOSTENIBILITÀ DEL SISTEMA NEL MEDIO PERIODO**

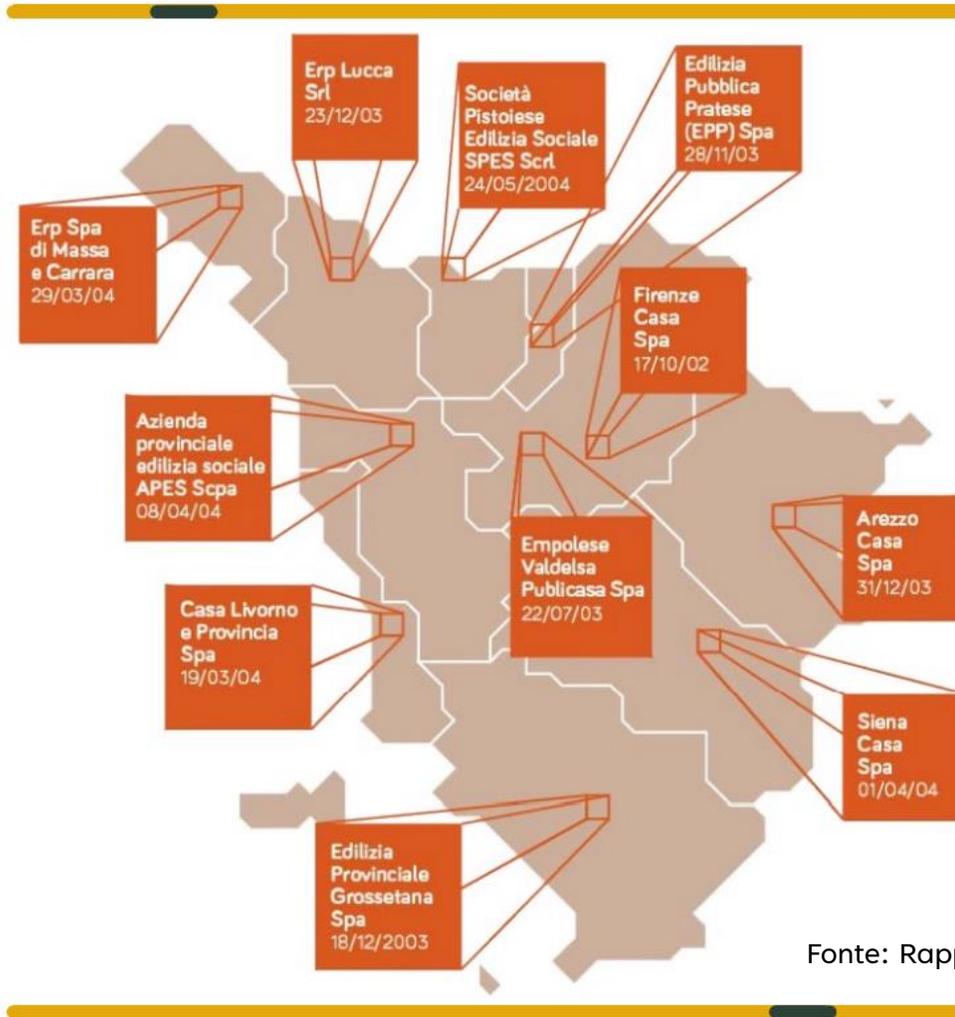
1

EDILIZIA RESIDENZIALE
PUBBLICA **IN REGIONE**
TOSCANA

1. Edilizia Residenziale Pubblica in Regione Toscana

Elenco delle 11 Aziende Casa per LODE

FIGURA 4.1 LE AZIENDE PUBBLICHE PER LA CASA OPERATIVE IN TOSCANA

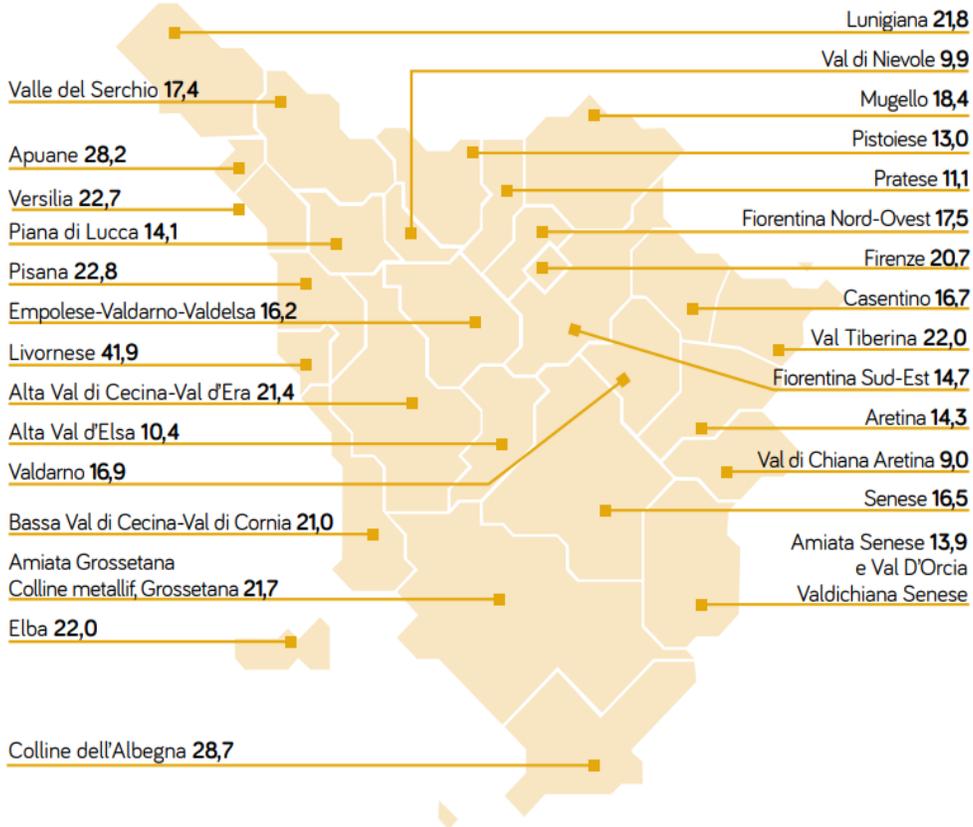


Fonte: Rapporto condizione abitativa Toscana, anni vari

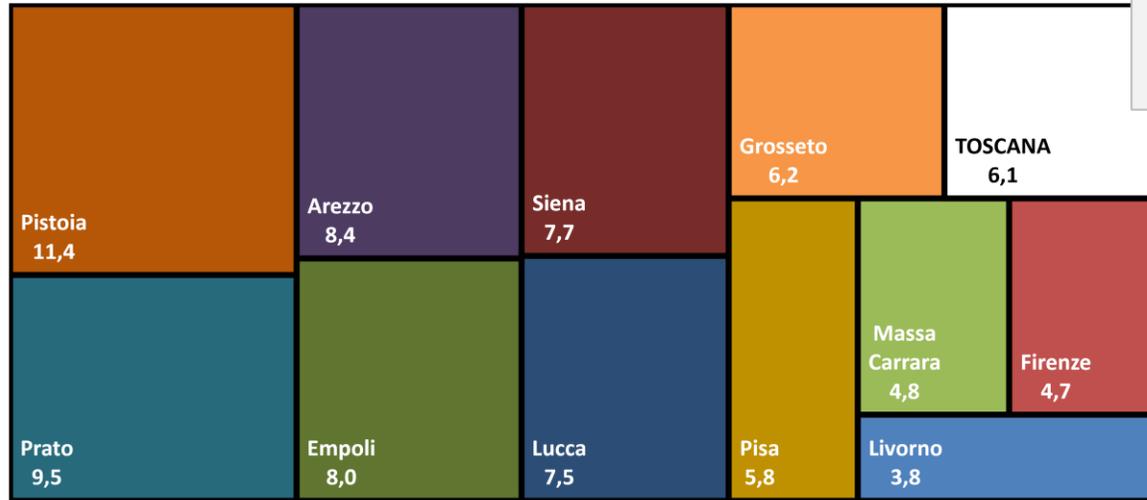
1. Edilizia Residenziale Pubblica in Regione Toscana

Dotazione di ERP per LODE

FIGURA 1: N ALLOGGI ERP PER 100 FAMIGLIE IN AFFITTO PER ZONA DISTRETTO (2022)



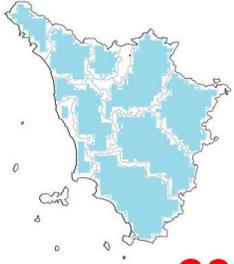
Lode	N. DSU Nuclei < 16.500 Anno 2022	N. Alloggi ERP Anno 2022	N. DSU Nuclei < 16.500 / N. Alloggi ERP
Arezzo	26.316	3.121	8,4
Empoli	12.694	1.580	8,0
Firenze	60.127	12.814	4,7
Grosseto	19.392	3.140	6,2
Livorno	32.187	8.490	3,8
Lucca	30.844	4.118	7,5
Massa Carrara	17.701	3.669	4,8
Pisa	36.675	6.377	5,8
Pistoia	25.144	2.198	11,4
Prato	17.449	1.828	9,5
Siena	19.925	2.589	7,7
TOSCANA	303.454	49.924	6,1



Numero Nuclei per 1 alloggio ERP

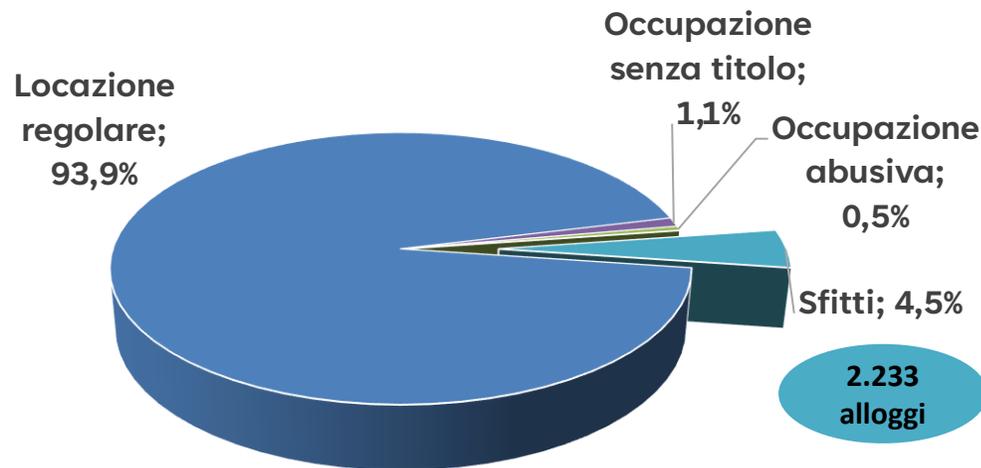
1. Edilizia Residenziale Pubblica in Regione Toscana

Alloggi per stato di occupazione

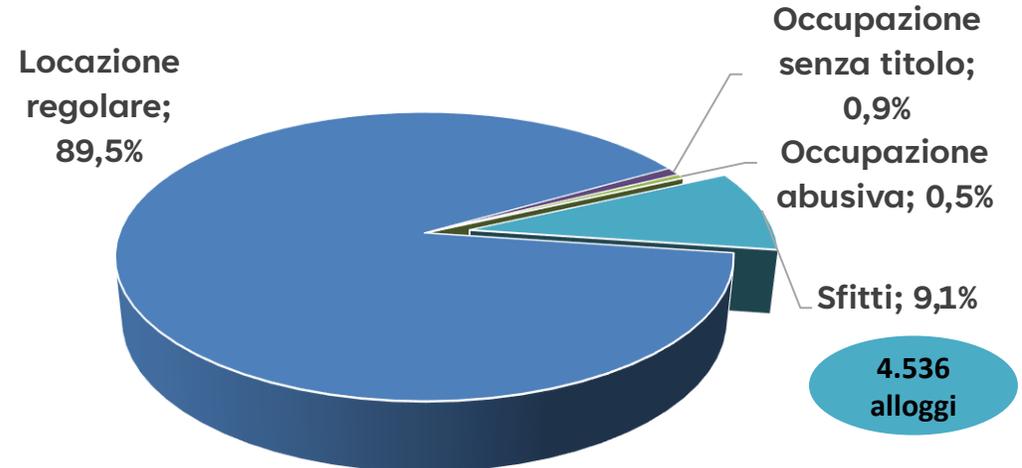


TOSCANA: Nel **2016** la non piena locazione regolare dipendeva perlopiù dalla componente di sfitto che rappresentava il **4,5% dello stock di ERP**. A distanza di 6 anni, nel **2022**, cresce la quota di sfitto a scapito della componente «regolare», raggiungendo oltre il **9% dello stock**.

2016 – 49.617 alloggi ERP



2022 – 49.872 alloggi ERP



STIMA - Investimento medio per ripristino singolo alloggio sfitto = 8.300 euro

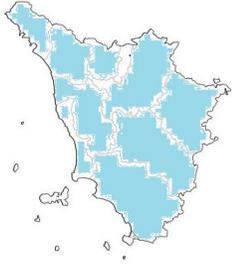
Quota % della provenienza dei fondi da destinare al ripristino degli alloggi sfitti:

- Azienda Casa 13%
- Regione 54%
- Comune 33%

Fonte: Nomisma su Rapporto condizione abitativa Toscana, anni vari

1. Edilizia Residenziale Pubblica in Regione Toscana

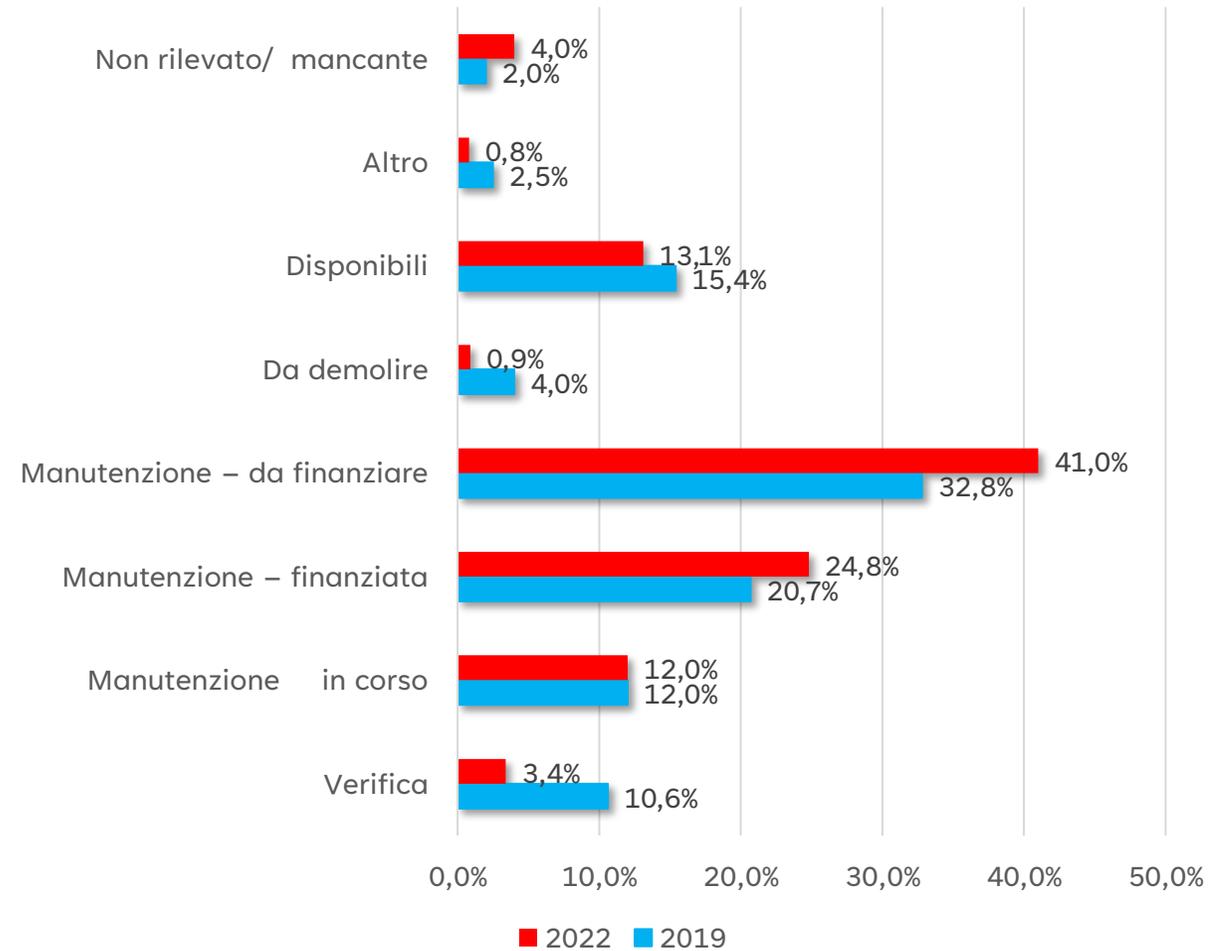
Alloggi per sfitti per motivo di sfittanza



TOSCANA

Nel 2022 circa 2/3 degli alloggi ERP sfitti sono in attesa di manutenzione (il 25% con lavori finanziati e il 41% in attesa di finanziamento) e per il 12% la manutenzione è in corso, quindi il 78% dei motivi di sfittanza è attribuibile a questioni manutentive (oltre 3.500 alloggi).

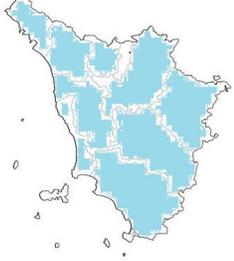
Del totale degli alloggi sfitti/non occupati, solo il 13% è effettivamente disponibile (599 alloggi).



Fonte: Nomisma su Rapporto condizione abitativa Toscana, 2020 e 2023

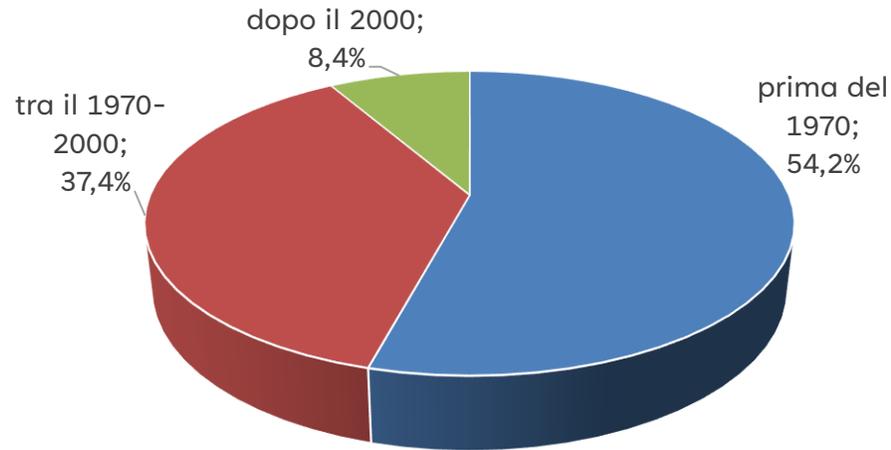
1. Edilizia Residenziale Pubblica in Regione Toscana

Edifici ERP per epoca di costruzione

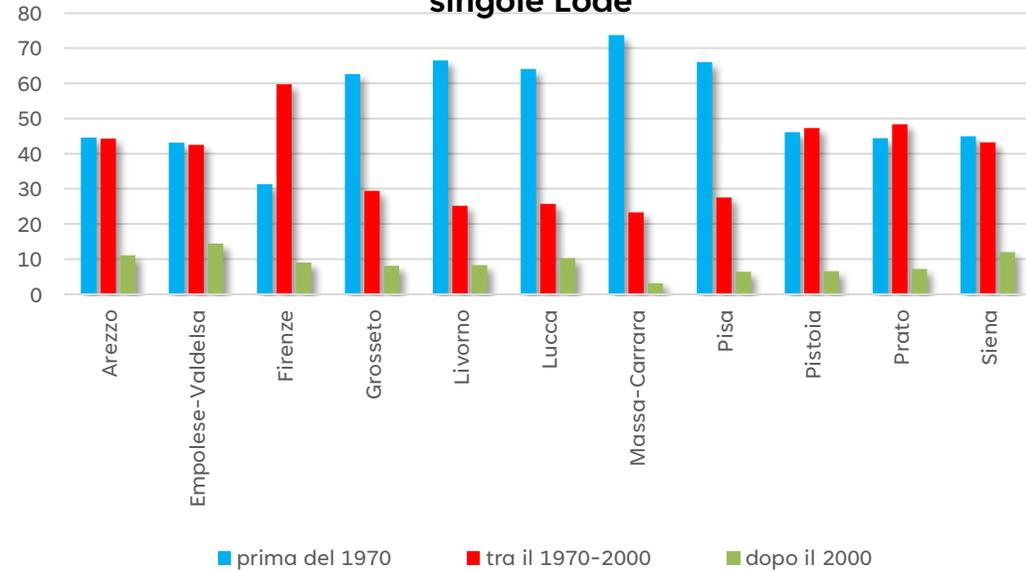


TOSCANA: La quota maggioritaria di edifici sono stati costruiti prima del 1970 (54,2%), il 37,4% nel periodo 1970-2000 e l'8,4% dopo l'anno 2000. Il che porta l'età media del patrimonio ERP a circa 50 anni.

Quota % edifici ERP per epoca di costruzione in Toscana



Quota % edifici ERP per epoca di costruzione nelle singole Lode



Fonte: Nomisma su Rapporto condizione abitativa Toscana, 2023

1. Edilizia Residenziale Pubblica in Regione Toscana

Alloggi in costruzione nel sistema ERP regionale

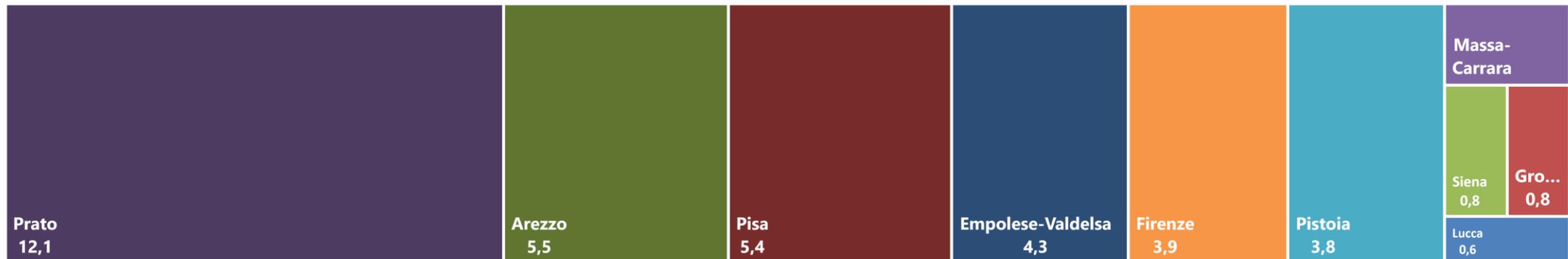


TOSCANA: Nel periodo 2019-2022, gli alloggi ERP in costruzione ammontano complessivamente a 1.492, vale a dire 0,7 nuovi alloggi all'anno ogni 100 esistenti (in media all'anno sono 392 alloggi ERP in costruzione di cui 165 in media si rendono disponibili nell'anno successivo).



In 4 anni si è passati da **426** alloggi in costruzione del 2019 ai **293** del 2021 per poi risalire a **421** nel 2022 (la crescita registrata nel 2022 è stata sostenuta dai finanziamenti attivati durante l'emergenza Covid e dal PNRR ma già nell'anno in corso, il 2023, si è assistito all'interruzione del flusso di finanziamenti che sembrava appena iniziato).

Alloggi in costruzione per LODE nel periodo 2019-2022 ogni 100 alloggi ERP in dotazione (nel complesso sono 1.492 alloggi in costruzione in Toscana che equivalgono a 3 alloggi ogni 100 alloggi ERP esistenti)



Fonte: Nomisma su Rapporto condizione abitativa Toscana, anni vari

1. Edilizia Residenziale Pubblica in Regione Toscana

Informazioni sulle modifiche che investiranno lo stock in dotazione nel breve periodo

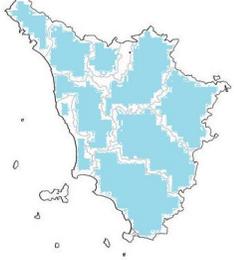


RAGIONE SOCIALE	Erp Lucca srl	AREZZO CASA S.P.A.	CASA S.P.A.	CASA LIVORNO E PROVINCIA S.P.A.	ERP MASSA CARRARA SPA	SPES SCRL	EDILIZIA PROVINCIALE GROSSETANA SPA	EDILIZIA PUBBLICA PRATESE S.P.A.	PUBLICASA SPA	SIENA CASA SPA	AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE
ALLOGGI IN COSTRUZIONE											
- Numero alloggi	8	11	128	42	-ERP 52; ERS 10	4	0	32	40	6	110
- Anno presunto di consegna (2024-2028)	2026	9 NEL 2024, 2 entro il 2028	118 nel 2024, 10 nel 2025	2026	2024	2025	0	2024	2024 (n. 28); 2026 (n. 12)	2024	2024/2025
N° ALLOGGI DI RISULTA											
- Lasciati dagli inquilini e messi in manutenzione (stima 2024-2028)	320	120/anno in media	2.000	720	MEDIA PLAUSIBILE 90/ANNO = TOTALE NEL PERIODO 2024-2028 = 450	150 (30/ANNO)	500 stima per 5 anni	Stimati circa 30 alloggi restituiti all'anno, quindi per il periodo 2024-2028 si stimano 175 alloggi di risulta	2024 (n. 60); 2025 (n. 60); 2026 (n. 60); 2027 (n. 60); 2028 (n. 60); Totale n. 300	200	1040
- Riconsegnati per ogni anno (stima del fattibile con il solo canone senza finanziamento specifico)	10	Al massimo 40	150	0 (stima del fattibile con il solo canone senza finanziamento specifico)	MEDIA PLAUSIBILE CON FONDI DI BILANCIO = N. 15 ALLOGGI/ANNO, TOTALE NEL PERIODO 2024-2028 = 75	60/ANNO	75/80 all'anno	0	2024 (n. 20); 2025 (n. 20); 2026 (n. 20); 2027 (n. 20); 2028 (n. 20)	10	21
N° ALLOGGI PER I QUALI È PREVISTA LA VENDITA O LA DEMOLIZIONE	379	3-4/anno vendita; 0 demolizioni	200 nel periodo 2024-2028	32	STIMA ALLOGGI VENDUTI NEL PERIODO 2024-2028, BASATA SU SERIE STORICA = 45 ALLOGGI IN DEMOLIZIONE = 31 (IPOTESI NELL'ANNO 2024)	2	Nel piano di vendita inseriti 599 alloggi di cui si prevede una possibile vendita di circa il 4%	14	0	20 da alienare in 4 anni	53

Questionario rivolto alle singole Aziende Casa

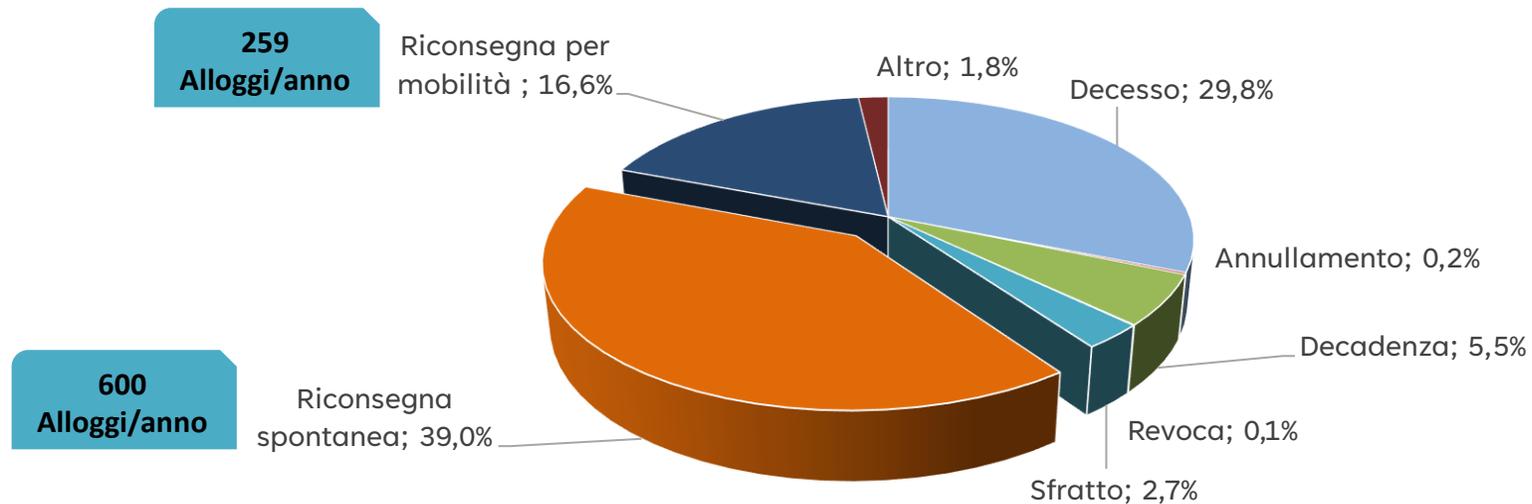
1. Edilizia Residenziale Pubblica in Regione Toscana

Alloggi reimmessi nel sistema ERP regionale



TOSCANA: Nel periodo **2019-2022** vengono reimmessi nel sistema ERP regionale poco più di **1.500 alloggi all'anno** (3% dello stock), poco più del 57% dei quali sono stati riconsegnati e solo per il 5,5% di casi sono decaduti i termini per la permanenza.

Quota % di alloggi restituiti per motivo della restituzione (media periodo 2019-2022)



Fonte: Nomisma su Rapporto condizione abitativa Toscana, anni vari

1. Edilizia Residenziale Pubblica in Regione Toscana

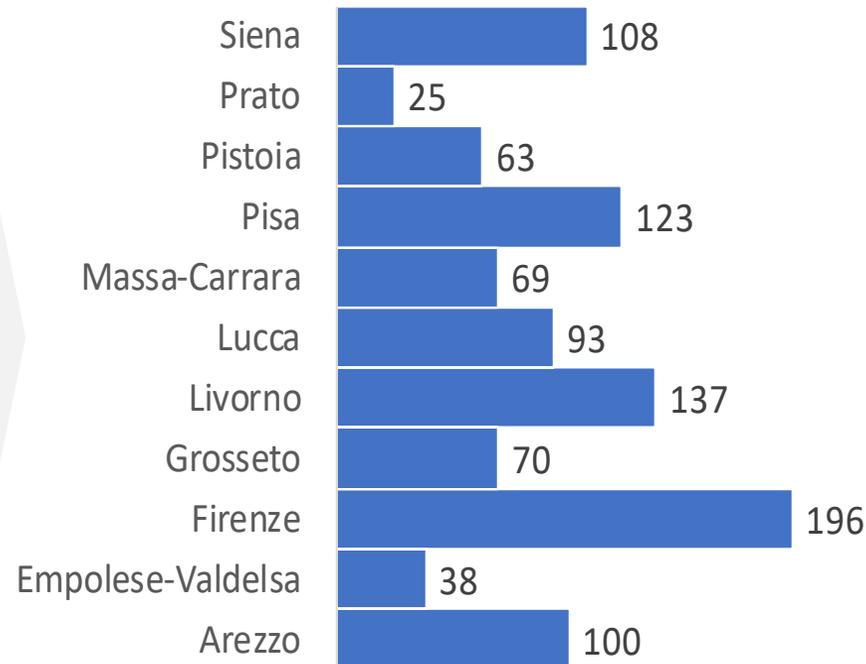
Alloggi assegnati



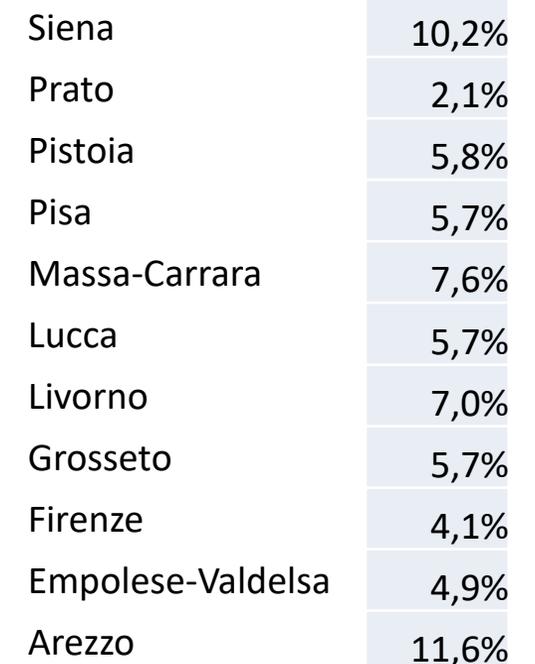
TOSCANA: Nel periodo **2019-2022** vengono assegnati in media **1.000 alloggi all'anno**; il **6%** delle **domande di ERP** vengono soddisfatte mediamente in 1 anno.



Alloggi assegnati per LODE
(media annua periodo 2019-2022)



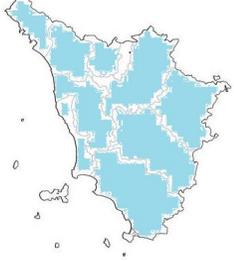
Quota domanda soddisfatta sulla domanda totale (in graduatoria)
(media annua periodo 2019-2022)



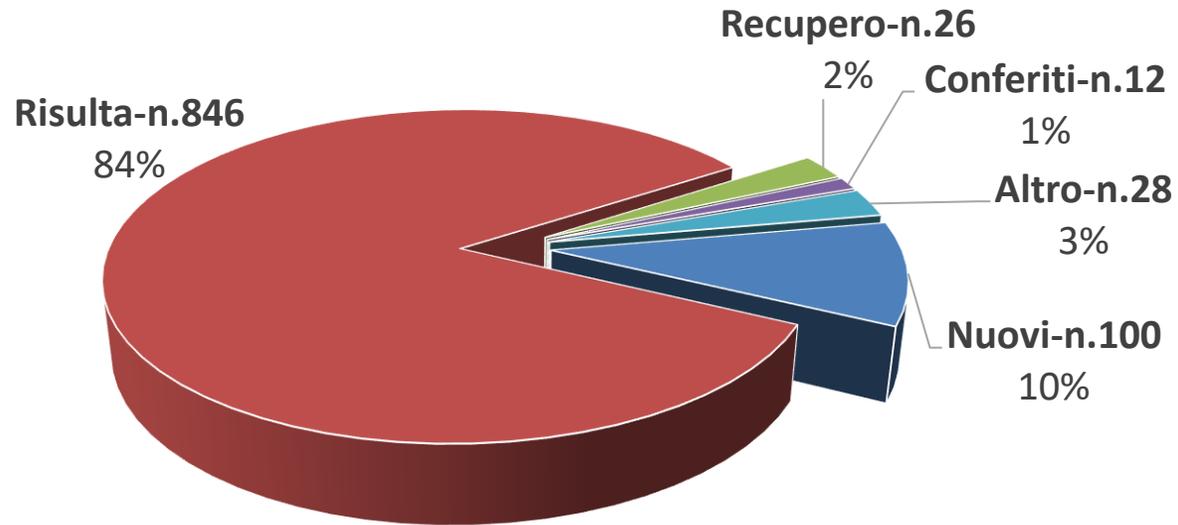
Fonte: Nomisma su Rapporto condizione abitativa Toscana, anni vari

1. Edilizia Residenziale Pubblica in Regione Toscana

Provenienza degli alloggi assegnati



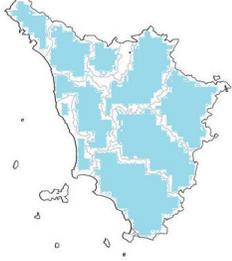
TOSCANA: Nel periodo **2019-2022** vengono mediamente assegnati in un anno **1.000 alloggi: 846 di risulta**; poco più di **100 sono nuovi**; gli alloggi recuperati sono 26.



Fonte: Nomisma su Rapporto condizione abitativa Toscana, anni vari

1. Edilizia Residenziale Pubblica in Regione Toscana

Graduatorie ERP



TOSCANA: Nel 2022 il totale delle **domande presentate** per l'accesso alle graduatorie comunali di edilizia residenziale pubblica è stato di **20.814**, di cui l'84,5% accolte. I Lode che hanno ammesso il maggior numero di domande sono Livorno (89,9%) e Pistoia (89,2%). Il totale delle **domande effettivamente ammesse** ammonta in valori assoluti a **17.607**, di cui il 31,2% è composto da nuclei familiari di cittadinanza straniera. Rispetto a questa casistica emerge l'Empolese-Valdelsa con circa il 50% di domande di stranieri e, a seguire, Pisa con il 43,8%.

Lode	Domande presentate nel corso del 2022	% su Toscana	Totale domande ammesse 2022	% Domande ammesse	Domande ammesse stranieri	% Domande ammesse stranieri su totale domande ammesse
Arezzo	1.184	5,7	861	72,7	312	36,2
Empolese-Valdelsa	930	4,5	790	84,9	389	49,2
Firenze	5.534	26,6	4.722	85,3	700	14,8
Grosseto	Nd	5,7	1.212		383	31,6
Livorno	2.186	10,5	1.966	89,9	579	29,5
Lucca	1.853	8,9	1.642	88,6	670	40,8
Massa-Carrara	1.200	5,8	909	75,8	256	28,2
Pisa	2.560	12,3	2.171	84,8	950	43,8
Pistoia	1.217	5,8	1.085	89,2	390	35,9
Prato	1.650	7,9	1.192	72,2	463	38,8
Siena	1.319	6,3	1.057	80,1	393	37,2
Toscana	20.814	100,0	17.607	84,5	5.485	31,2

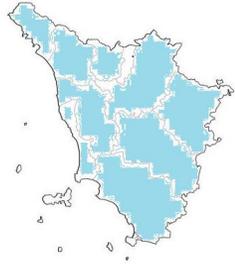
Stima

In un anno vengono assegnati in media poco meno di 1.000 alloggi. Per **assorbire** le **17.607** domande presenti in graduatoria, in uno scenario di completa invarianza di tutte le altre grandezze, occorrono **17,6 anni**.

Fonte: Nomisma su Rapporto condizione abitativa Toscana, 2023

1. Edilizia Residenziale Pubblica in Regione Toscana

Numero anni necessari per dare risposta alle domande in graduatoria, a parità di condizioni registrate negli ultimi 4 anni, per Lode



TOSCANA: In un anno vengono assegnati in media poco meno di 1.000 alloggi.

Per **assorbire** le **17.607** domande presenti in graduatoria, in uno scenario di completa invarianza di tutte le altre grandezze, occorrono **17,6 anni**.

Lode	Numero domande in graduatoria 2022
Arezzo	861
Empolese-Valdelsa	790
Firenze	4.722
Grosseto	1.212
Livorno	1.966
Lucca	1.642
Massa-Carrara	909
Pisa	2.171
Pistoia	1.085
Prato	1.192
Siena	1.057
Toscana	17.607

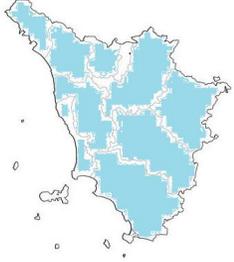
Numero anni necessari per assorbire le domande in graduatoria, a parità di condizioni, per Lode



Fonte: Nomisma su Rapporto condizione abitativa Toscana, 2023

1. Edilizia Residenziale Pubblica in Regione Toscana

Fascia di canone e morosità



TOSCANA: Nel periodo 2019-2022 la maggioranza dei nuclei ricade nella fascia del canone protetto; segue la fascia del canone sociale e del canone minimo.

I nuclei risultanti morosi da almeno sei mesi al 2022 sono 10.739, ovvero il 24% degli assegnatari di un alloggio ERP.

Distribuzione degli utenti per tipologia di canone corrisposto (periodo 2019-2022)

CANONE PROTETTO = 12% del reddito convenzionale fino a 16.000 euro;

14% del reddito convenzionale da 16.001 euro a 27.999 euro

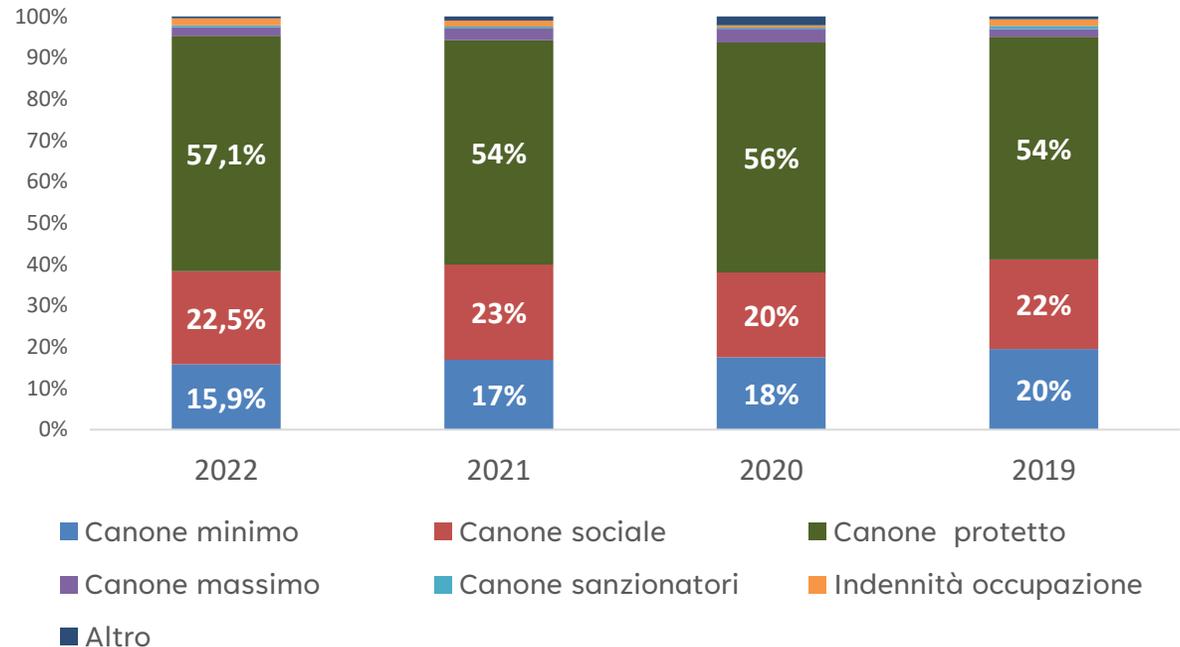
CANONE MASSIMO = 16% del reddito convenzionale se supera i 28.000 euro

CANONE MINIMO = 40 euro

CANONE SOCIALE = 7% del reddito imponibile fino a 13.036 euro

CANONE SANZIONATORIO (per mancata presentazione e/o occupazione)

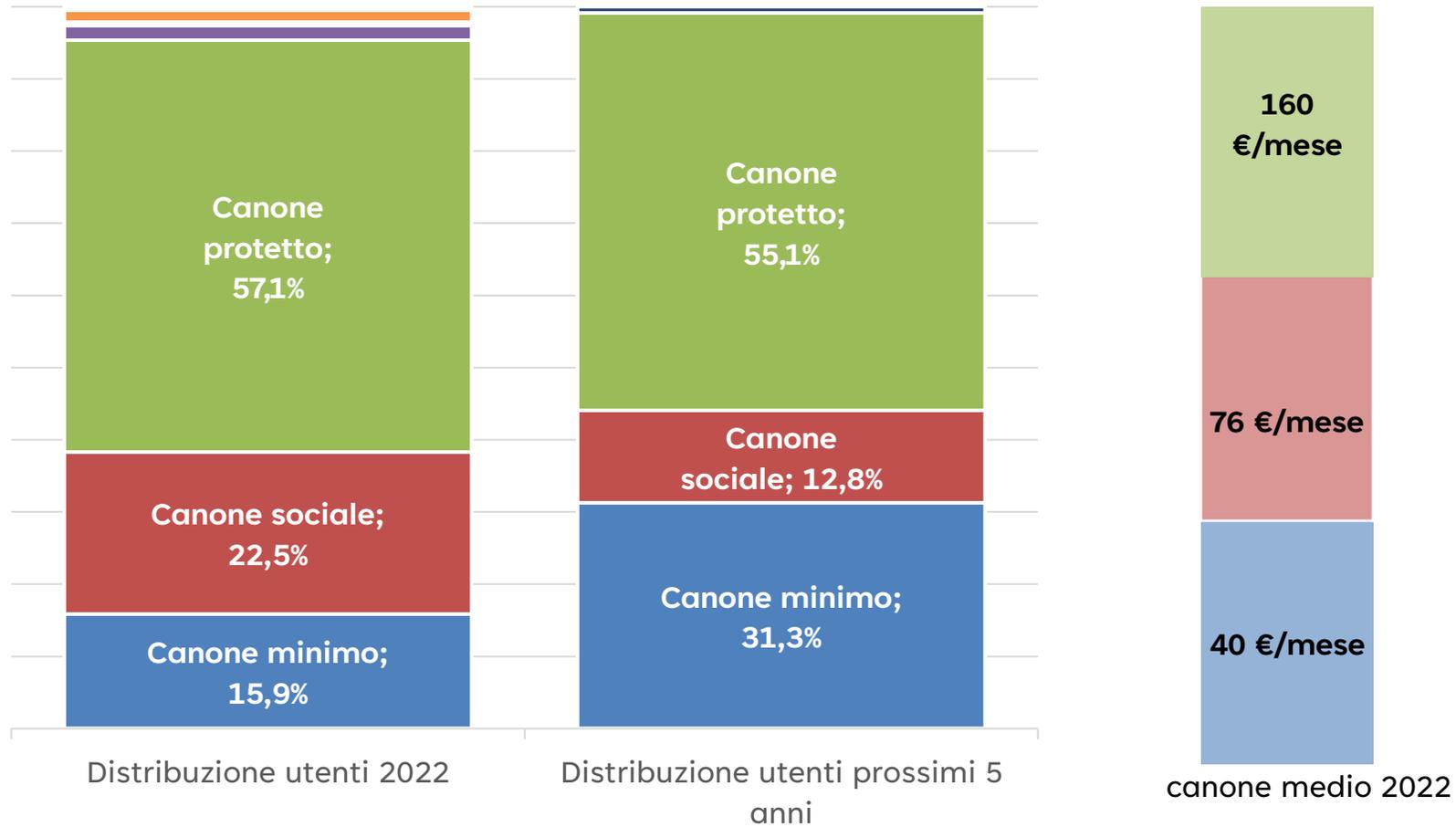
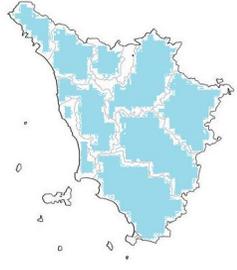
INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE = canone oggettivo



Fonte: Nomisma su Rapporto condizione abitativa Toscana, anni vari

1. Edilizia Residenziale Pubblica in Regione Toscana

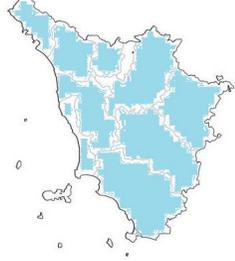
Distribuzione degli utenti per fascia di canone e proiezioni a 5 anni*



*La proiezione è stata stimata partendo dall'informativa relativa ai nuovi utenti in ingresso

1. Edilizia Residenziale Pubblica in Regione Toscana

Caratteristiche degli utenti e della domanda potenziale



TOSCANA

UTENTI - I nuclei attualmente residenti in alloggi di ERP sono **45.309** su tutto il territorio regionale (di cui il **13,3% stranieri nel 2022**; erano il 9,3% nel 2015), e sono mediamente composti da **2,38 persone**, per un totale di **107.744 inquilini**.

Il **29,6%** dei nuclei sono **unipersonali** e il **4,4%** di questi sono composti da persone sole **ultra 85enni** (590 anziani soli in Regione negli alloggi ERP).

DOMANDA POTENZIALE (nuclei ammessi nella graduatoria ERP) - Le caratteristiche più frequenti Nella categoria delle «*Condizioni sociali, economiche e familiari*»:

- Reddito del nucleo familiare non superiore all'importo annuo di una pensione minima INPS per persona
- Nucleo composto da 3 o più familiari a carico

Nella categoria «*Grave disagio abitativo*»:

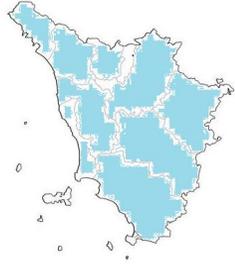
- Alloggio assegnato o collocazione in strutture il cui canone è parzialmente o interamente corrisposto dal Comune
- Alloggio con contratto di locazione >50% del reddito

Nella categoria «*Condizioni di storicità di presenza*»:

- Residenza anagrafica o attività lavorativa continuativa nell'ambito territoriale del bando da almeno 10 anni
- Presenza continuativa nella graduatoria comunale o intercomunale o utilizzo autorizzato

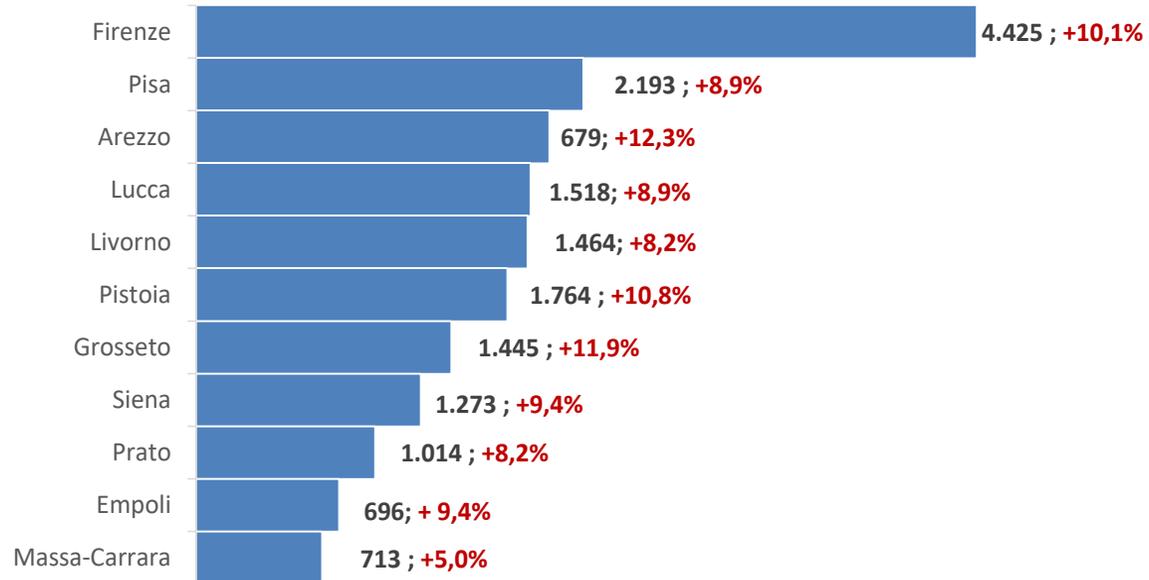
1. Edilizia Residenziale Pubblica in Regione Toscana

Domanda «target» dell'ERP



TOSCANA: Nel periodo 2017-2022 i nuclei con DSU <16.500 euro sono cresciuti in media ogni anno di **19.400 unità** equivalenti ad un incremento del **9,4% annuo**

Incremento medio annuo dei nuclei residenti con DSU <16.500 euro per LODE
(in numero e in %; media annua del periodo 2017-2022)



TERRITORI DA ATTENZIONARE

Arezzo, Grosseto, Pistoia sono investiti da una crescita dei nuclei «target» superiore alla media regionale (+ 8,2%) e, contestualmente, dispongono di una dotazione media di ERP in rapporto al target inferiore a quella media regionale (5,5 nuclei ogni singolo alloggio ERP).

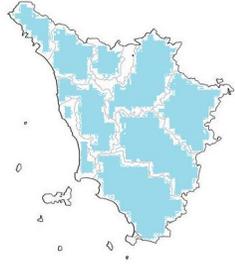
IMPOVERIMENTO VS DOTAZIONE MEDIO-BUONA

Firenze è interessata da una crescita importante dei nuclei target ma risulta avere una disponibilità di stock mediamente più alta

I nuclei familiari con Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) ai fini ISEE inferiore a 16.500 euro, soglia di accesso ai bandi ERP, rappresentano il target di domanda potenziale per l'edilizia residenziale pubblica (indicatore non perfettamente aderente al target puntuale, perché non tutte le famiglie ricomprese in questo gruppo hanno necessità di un alloggio di edilizia pubblica o ne fanno domanda, ma è sicuramente un indicatore più adeguato per avere una prima misura della capacità di un territorio di rispondere alla potenziale domanda abitativa rivolta al sistema di edilizia residenziale pubblica)

1. Edilizia Residenziale Pubblica in Regione Toscana

Emergenza abitativa



TOSCANA: I Comuni devono sostenere importanti impegni di spesa a fondo perduto per far fronte all'emergenza abitativa che non trova risposta nel sistema dell'ERP

Costi sostenuti dai Comuni per l'emergenza abitativa

	Convenzioni con strutture ricettive	
	Costi sostenuti (€)	Utenti accolti
2018	316.021	174
2019	203.542	94
2020	220.635	102
2021	583.929	678
2022	249.209	205

	Convenzioni con strutture del Terzo Settore	
	Costi sostenuti (€)	Utenti accolti
2018	1.129.295	527
2019	1.387.434	897
2020	2.338.407	1155
2021	4.066.923	821
2022	1.965.284	694

**12,4 ml€ in 5 anni per
5.347utenti accolti**



**3.915 €/utente/anno
326 €/utente/mese**

2

**MODELLO DI GESTIONE
DELL' ERP IN REGIONE
TOSCANA**

2. Analisi dei modelli di gestione dell'ERP in Toscana

Contratti di servizio | rapporti di natura finanziaria

I Contratti di Servizio e le Convenzioni in essere tra le Aziende Casa e gli Enti Locali mostrano elementi di omogeneità tra le Aziende rispetto ad alcuni specifici aspetti; allo stesso tempo emergono alcune peculiarità tra le Aziende Casa che riguardano i rapporti di natura finanziaria come l'attribuzione della titolarità dei canoni e la previsione del versamento del canone concessorio agli enti locali.

OMOGENEITÀ

- **Funzioni svolte per conto degli Enti Locali**
- **Regime Contabile**

PRINCIPALI DIFFERENZE

- **Tipologia degli alloggi «non ERP» gestiti**
- **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*

2. Analisi dei modelli di gestione dell'ERP in Toscana

Contratti di servizio | rapporti di natura finanziaria

<p>Titolarità dei canoni previsti nei Contratti di Servizio</p>	<p>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.</p> <p>Fanno eccezione le aziende di Firenze e Lucca.</p>
<p>Canone concessorio versato agli Enti Locali Soci</p>	<p>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.</p> <p>Il canone concessorio viene calcolato in base ai diversi parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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).

In base a tali differenze è stata condotta una classificazione in due sottogruppi di aziende come indicato nelle pagine che seguono.

2. Analisi dei modelli di gestione dell'ERP in Toscana

Analisi dei bilanci | Metodologia

L'analisi dei bilanci è stata condotta attraverso la consultazione dei **bilanci d'esercizio** delle **11 Aziende Casa toscane**:

1. Arezzo Casa Spa
2. Edilizia Provinciale Grossetana Spa
3. Azienda Pisana Edilizia Sociale S.C.P.A.
4. Casa Livorno e Provincia - S.P.A
5. Casa S.P.A Firenze
6. Edilizia Residenziale Pubblica Massa Carrara S.P.A.
7. Società Pistoiese di Edilizia Sociale S.C.R.L
8. Soggetto Gestore dell'edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Lucca S.R.L.
9. Siena Casa S.P.A.
10. Publicasa S.P.A.
11. Edilizia Pubblica Pratese S.P.A

I dati di bilancio delle singole aziende sono stati rilevati consultando la Nota Integrativa a corredo del Conto economico e dello Stato patrimoniale per gli anni 2020, 2021 e 2022. I dati delle manutenzioni, laddove non presenti in Nota Integrativa, sono stati stimati considerando i dati indicati nel report della Regione Toscana.

I bilanci delle 11 Aziende Casa sono stati classificati utilizzando il metodo scalare che consente di calcolare la marginalità caratteristica ed extra caratteristica delle singole aziende.

Assunzioni sull'apertura del dettaglio gestionale dei conti di costi e ricavi, laddove non disponibili nella nota integrativa del bilancio

2. Analisi dei modelli di gestione dell'ERP in Toscana

Analisi dei bilanci | Risultati dei bilanci 2022

Di seguito si riportano i principali dati aggregati di bilancio consuntivo **2022** delle Aziende Casa in Toscana:

VALORE DELLA PRODUZIONE	95,8 milioni di euro
COSTI PERSONALE	19,7 milioni di euro Rispetto al valore della produzione, il costo del personale rappresenta il 20,7%
COSTI MANUTENZIONI	22,2 milioni di euro Rispetto ai ricavi da locazione, il costo delle manutenzioni rappresenta il 33,6%
MARGINE OPERATIVO LORDO	10,5 milioni di euro Rispetto ai ricavi da locazione, il costo del personale rappresenta l' 11,1%

Fonte: elaborazioni su dati di bilancio

2. Analisi dei modelli di gestione dell'ERP in Toscana

Analisi dei bilanci | Risultati dei bilanci 2022

Dati aggregati
delle 11 società

CONTO ECONOMICO	Actual 2020	Actual 2021	Actual 2022
Totale Valore della Produzione	93.529.176	95.375.229	95.835.592
Ricavi da Locazione	64.441.701	63.807.122	66.144.558
Ricavi per amministrazione, manutenzione e servizi	19.906.886	21.474.388	19.206.061
Incrementi immobilizzazioni	2.957.390	2.047.846	2.855.899
Altri ricavi	6.223.199	8.045.872	7.629.074
Costi Operativi	71.589.972	77.909.877	76.221.450
Materie prime e di consumo	2.006.838	4.167.744	4.353.583
Manutenzioni	22.274.112	23.795.830	21.928.764
Altri servizi (gestione immobiliare, amministrazione, ecc)	26.822.303	28.983.957	28.033.660
1° Margine	42.425.923	38.427.698	41.519.585
1° Margine % VdP	45,4%	40,3%	43,3%
Godimento beni di terzi	2.059.188	2.033.939	2.108.625
Costi del personale	18.427.531	18.928.407	19.796.818
Fondo rischi	2.483.804	1.080.931	846.987
Oneri diversi di gestione	8.844.919	6.921.644	8.176.004
EBITDA	10.610.481	9.462.777	10.591.151
EBITDA % VdP	11,3%	9,9%	11,1%
Ammortamenti	3.209.757	3.245.480	3.309.936
Svalutazione Crediti	4.729.235	3.957.624	4.697.220
EBIT	2.671.489	2.259.673	2.583.994
EBIT % VdP	2,9%	2,4%	2,7%
Proventi/Oneri Finanziari	999.076	1.048.204	969.880
Utile/Perdita ante imposte	1.672.413	1.211.469	1.614.114
Utile/Perdita ante imposte % VdP	1,8%	1,3%	1,7%

Fonte: elaborazioni su dati di bilancio

3

**QUALI MISURE
GARANTISCONO LA
SOSTENIBILITÀ DEL
SISTEMA NEL MEDIO
PERIODO**

3. Sostenibilità del modello di business nel medio periodo

Analisi di Sensitivity | 1° scenario - Stand Still

Di seguito viene presentata l'analisi di Sensitivity per valutare l'impatto di alcune variabili sulle performance di esercizio delle Aziende Casa nel periodo 2024-2028:

ASSUNZIONI RICAVI SCENARIO 1:

Si assume che la variazione dei ricavi nel periodo 2024-2028 dipenda principalmente da tre fattori:

- a) **Flessione dei canoni medi di locazione** (-1% annuo circa), prendendo come riferimento le nuove assegnazioni di Casa Spa (dal 2023 in poi)
- b) **Variazione degli alloggi disponibili** a partire dalle nuove costruzioni, alloggi riconsegnati (al netto degli alloggi di risulta, alloggi venduti /demoliti), secondo le indicazioni delle Aziende Casa (previsioni 2024-2028). Considerando i dati aggregati, il patrimonio disponibile delle Aziende Casa si riduce di circa 4mila alloggi.
- c) **Aumento della morosità:** variazione + 1% anno da applicare a tutte le aziende casa (dal 2023 in poi)

ASSUNZIONI COSTI SCENARIO 1:

- a) **Costi di personale:** per armonizzare il costo rispetto ai nuovi contratto, si ipotizza un aumento del 6% nel 2024 in base alle indicazioni desumibili nel nuovo contratto in corso di elaborazione; negli anni successivi, ossia il 2025, 2026, 2027 e il 2028, il costo del personale rimane stabile.
- b) **Costi di amministrazione:** si stima una diminuzione dello 0,5% all'anno come recupero di efficienza tra il 2024 e il 2028.
- c) **Oneri finanziari:** si stima un aumento (+1,9% nel 2023 e -0,5% e nel 2024 e nel 2025) in linea con l'aumento dei tassi.
- d) **Costi delle manutenzioni:** in diminuzione in misura tale da consentire il pareggio di bilancio.

Gli oneri finanziari non sono stati determinati sulla base dell'indebitamento finanziario - che avrebbe richiesto una proiezione dello stato patrimoniale - ma come proiezione del costo consuntivo 2022 attraverso una progressione annua stimata.

Gli scenari non comprendono l'impatto dell'inflazione sia nella parte dei costi che dei ricavi

3. Sostenibilità del modello di business nel medio periodo

Analisi di Sensitivity | 1° scenario - Stand Still

Dati aggregati delle 11 società

Costi delle manutenzioni stabili

CONTO ECONOMICO	Actual 2020	Actual 2021	Actual 2022	Forecast 2023	Forecast 2024	Forecast 2025	Forecast 2026	Forecast 2027	Forecast 2028
Totale Valore della Produzione	93.529.176	95.375.229	95.835.592	93.136.851	91.888.756	90.306.714	88.755.340	87.159.831	85.604.246
Ricavi da Locazione	64.441.701	63.807.122	66.144.558	63.061.696	61.421.797	59.440.116	57.481.109	55.469.815	53.490.129
Ricavi per amministrazione, manutenzione e servizi	19.906.886	21.474.388	19.206.061	19.590.182	19.981.986	20.381.625	20.789.258	21.205.043	21.629.144
Incrementi immobilizzazioni	2.957.390	2.047.846	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899
Altri ricavi	6.223.199	8.045.872	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074
Costi Operativi	71.589.972	77.909.877	76.221.450	76.308.521	77.444.975	77.396.097	77.349.728	77.305.901	77.264.649
Materie prime e di consumo	2.006.838	4.167.744	4.353.583	4.440.655	4.529.468	4.620.057	4.712.458	4.806.707	4.902.842
Manutenzioni	22.274.112	23.795.830	21.928.764						
Altri servizi (gestione immobiliare, amministrazione, ecc)	26.822.303	28.983.957	28.033.660	28.033.660	27.893.492	27.754.025	27.615.254	27.477.178	27.339.792
1° Margine	42.425.923	38.427.698	41.519.585	38.733.772	37.537.032	36.003.869	34.498.863	32.947.181	31.432.848
1° Margine % VdP	45,4%	40,3%	43,3%	41,6%	40,9%	39,9%	38,9%	37,8%	36,7%
Godimento beni di terzi	2.059.188	2.033.939	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625
Costi del personale	18.427.531	18.928.407	19.796.818	19.796.818	20.984.627	20.984.627	20.984.627	20.984.627	20.984.627
Fondo rischi	2.483.804	1.080.931	846.987	846.987	846.987	846.987	846.987	846.987	846.987
Oneri diversi di gestione	8.844.919	6.921.644	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004
EBITDA	10.610.481	9.462.777	10.591.151	7.805.338	5.420.789	3.887.626	2.382.620	830.938	-683.395
EBITDA % VdP	11,3%	9,9%	11,1%	8,4%	5,9%	4,3%	2,7%	1,0%	-0,8%
Ammortamenti	3.209.757	3.245.480	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936
Svalutazione Crediti	4.729.235	3.957.624	4.697.220	5.140.481	5.418.702	5.663.689	5.886.728	6.074.709	6.240.376
EBIT	2.671.489	2.259.673	2.583.994	-645.079	-3.307.849	-5.085.999	-6.814.044	-8.553.707	-10.233.707
EBIT % VdP	2,9%	2,4%	2,7%	-0,7%	-3,6%	-5,6%	-7,7%	-9,8%	-12,0%
Proventi/Oneri Finanziari	999.076	1.048.204	969.880	988.405	993.347	998.313	998.313	998.313	998.313
Utile/Perdita ante imposte	1.672.413	1.211.469	1.614.114	-1.633.484	-4.301.196	-6.084.313	-7.812.357	-9.552.020	-11.232.020
Utile/Perdita ante imposte % VdP	1,8%	1,3%	1,7%	-1,8%	-4,7%	-6,7%	-8,8%	-11,0%	-13,1%



3. Sostenibilità del modello di business nel medio periodo

Analisi di Sensitivity | 1° scenario - Stand Still

Dati aggregati delle 11 società

Costi delle manutenzioni in diminuzione in misura tale da consentire il pareggio di bilancio

CONTO ECONOMICO	Actual 2020	Actual 2021	Actual 2022	Forecast 2023	Forecast 2024	Forecast 2025	Forecast 2026	Forecast 2027	Forecast 2028
Totale Valore della Produzione	93.529.176	95.375.229	95.835.592	93.136.851	91.888.756	90.306.714	88.755.340	87.159.831	85.604.246
Ricavi da Locazione	64.441.701	63.807.122	66.144.558	63.061.696	61.421.797	59.440.116	57.481.109	55.469.815	53.490.129
Ricavi per amministrazione, manutenzione e servizi	19.906.886	21.474.388	19.206.061	19.590.182	19.981.986	20.381.625	20.789.258	21.205.043	21.629.144
Incrementi immobilizzazioni	2.957.390	2.047.846	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899
Altri ricavi	6.223.199	8.045.872	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074
Costi Operativi	71.589.972	77.909.877	76.221.450	74.675.038	73.143.779	71.311.784	69.537.371	67.753.881	66.032.629
Materie prime e di consumo	2.006.838	4.167.744	4.353.583	4.440.655	4.529.468	4.620.057	4.712.458	4.806.707	4.902.842
Manutenzioni	22.274.112	23.795.830	21.928.764	20.295.280	17.627.568	15.844.451	14.116.406	12.376.744	10.696.743
Altri servizi (gestione immobiliare, amministrazione, ecc)	26.822.303	28.983.957	28.033.660	28.033.660	27.893.492	27.754.025	27.615.254	27.477.178	27.339.792
1° Margine	42.425.923	38.427.698	41.519.585	40.367.256	41.838.228	42.088.182	42.311.221	42.499.202	42.664.869
1° Margine % VdP	45,4%	40,3%	43,3%	43,3%	45,5%	46,6%	47,7%	48,8%	49,8%
Godimento beni di terzi	2.059.188	2.033.939	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625
Costi del personale	18.427.531	18.928.407	19.796.818	19.796.818	20.984.627	20.984.627	20.984.627	20.984.627	20.984.627
Fondo rischi	2.483.804	1.080.931	846.987	846.987	846.987	846.987	846.987	846.987	846.987
Oneri diversi di gestione	8.844.919	6.921.644	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004
EBITDA	10.610.481	9.462.777	10.591.151	9.438.821	9.721.985	9.971.939	10.194.977	10.382.958	10.548.626
EBITDA % VdP	11,3%	9,9%	11,1%	10,1%	10,6%	11,0%	11,5%	11,9%	12,3%
Ammortamenti	3.209.757	3.245.480	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936
Svalutazione Crediti	4.729.235	3.957.624	4.697.220	5.140.481	5.418.702	5.663.689	5.886.728	6.074.709	6.240.376
EBIT	2.671.489	2.259.673	2.583.994	988.405	993.347	998.313	998.313	998.313	998.313
EBIT % VdP	2,9%	2,4%	2,7%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,2%
Proventi/Oneri Finanziari	999.076	1.048.204	969.880	988.405	993.347	998.313	998.313	998.313	998.313
Utile/Perdita ante imposte	1.672.413	1.211.469	1.614.114	0	0	0	0	0	0
Utile/Perdita ante imposte % VdP	1,8%	1,3%	1,7%						



3. Sostenibilità del modello di business nel medio periodo

Analisi di Sensitivity | 2° scenario – Alloggi di risulta

Di seguito viene presentato il secondo scenario in cui si prevede un **finanziamento ANNUO di 30milioni di euro (che consente di prevedere l'ingresso di 1.500 alloggi all'anno nel sistema ERP regionale)**. Le assunzioni sono le medesime dello scenario *stand still* considerando, come elementi innovativi, un aumento dei ricavi connesso alla maggiore disponibilità di alloggi e un conseguente aumento dei costi di manutenzione nel periodo 2024-2028.

ASSUNZIONI RICAVI SCENARIO 2:

a) **Ingresso di 1.500 alloggi l'anno dal 2014 nel sistema Toscana**

ASSUNZIONI RICAVI ANALOGHE ALLO SCENARIO 1:

- a) Flessione dei canoni medi di locazione (-1% annuo circa), prendendo come riferimento le nuove assegnazioni di Casa Spa (dal 2023 in poi)
- b) Aumento della morosità: variazione + 1% anno da applicare a tutte le aziende casa (dal 2023 in poi)

ASSUNZIONI COSTI SCENARIO 2 :

Costi delle manutenzioni in lieve aumento (in un range tra 0,5% e il 2,0% annuo) per mantenere stabile il rapporto tra le manutenzioni e i ricavi da locazione (previsioni 2024-2028)

ASSUNZIONI RICAVI ANALOGHE ALLO SCENARIO 1:

- a) costi di personale: si ipotizza un aumento del 6% nel 2024 in base alle indicazioni desumibili nel nuovo contratto; negli anni successivi, ossia il 2025, 2026, 2027 e il 2028, rimangono stabili.
- b) Costi di amministrazione: si stima una diminuzione dello 0,5% all'anno come recupero di efficienza tra il 2024 e il 2028
- c) Oneri finanziari: si stima un aumento (+1,9% nel 2023 e -0,5% e nel 2024 e nel 2025) in linea con l'aumento dei tassi

Gli oneri finanziari non sono stati determinati sulla base dell'indebitamento finanziario - che avrebbe richiesto una proiezione dello stato patrimoniale - ma come proiezione del costo consuntivo 2022 attraverso una progressione annua stimata.

Gli scenari non comprendono l'impatto dell'inflazione sia nella parte dei costi che dei ricavi

3. Sostenibilità del modello di business nel medio periodo

Analisi di Sensitivity | 2° scenario – Alloggi di risulta

Dati aggregati delle 11 società

Finanziamento annuo di 30 milioni di euro

→ +1.500 alloggi all'anno nel sistema ERP regionale

Costi delle manutenzioni in lieve aumento (in un range tra 0,5% e 2,0% annuo) per mantenere stabile il rapporto tra le manutenzioni e i ricavi da locazione

CONTO ECONOMICO	Actual 2020	Actual 2021	Actual 2022	Forecast 2023	Forecast 2024	Forecast 2025	Forecast 2026	Forecast 2027	Forecast 2028
Totale Valore della Produzione	93.529.176	95.375.229	95.835.592	93.136.851	93.899.227	94.284.421	94.657.048	94.942.305	95.224.252
Ricavi da Locazione	64.441.701	63.807.122	66.144.558	63.061.696	63.432.268	63.417.823	63.382.817	63.252.289	63.110.135
Ricavi per amministrazione, manutenzione e servizi	19.906.886	21.474.388	19.206.061	19.590.182	19.981.986	20.381.625	20.789.258	21.205.043	21.629.144
Incrementi immobilizzazioni	2.957.390	2.047.846	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899
Altri ricavi	6.223.199	8.045.872	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074
Costi Operativi	71.589.972	77.909.877	76.221.450	76.526.519	77.881.693	78.038.499	78.165.205	78.296.041	78.431.056
Materie prime e di consumo	2.006.838	4.167.744	4.353.583	4.440.655	4.529.468	4.620.057	4.712.458	4.806.707	4.902.842
Manutenzioni	22.274.112	23.795.830	21.928.764	22.146.761	22.365.481	22.571.165	22.744.241	22.918.903	23.095.170
Altri servizi (gestione immobiliare, amministrazione, ecc)	26.822.303	28.983.957	28.033.660	28.033.660	27.893.492	27.754.025	27.615.254	27.477.178	27.339.792
1° Margine	42.425.923	38.427.698	41.519.585	38.515.774	39.110.786	39.339.175	39.585.094	39.739.516	39.886.447
1° Margine % VdP	45,4%	40,3%	43,3%	41,4%	41,7%	41,7%	41,8%	41,9%	41,9%
Godimento beni di terzi	2.059.188	2.033.939	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625
Costi del personale	18.427.531	18.928.407	19.796.818	19.796.818	20.984.627	20.984.627	20.984.627	20.984.627	20.984.627
Fondo rischi	2.483.804	1.080.931	846.987	846.987	846.987	846.987	846.987	846.987	846.987
Oneri diversi di gestione	8.844.919	6.921.644	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004
EBITDA	10.610.481	9.462.777	10.591.151	7.587.340	6.994.543	7.222.931	7.468.851	7.623.273	7.770.204
EBITDA % VdP	11,3%	9,9%	11,1%	8,1%	7,4%	7,7%	7,9%	8,0%	8,2%
Ammortamenti	3.209.757	3.245.480	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936
Svalutazione Crediti	4.729.235	3.957.624	4.697.220	5.140.481	5.597.466	6.042.941	6.487.332	6.916.671	7.342.842
EBIT	2.671.489	2.259.673	2.583.994	-863.077	-1.912.859	-2.129.946	-2.328.417	-2.603.334	-2.882.574
EBIT % VdP	2,9%	2,4%	2,7%	-0,9%	-2,0%	-2,3%	-2,5%	-2,7%	-3,0%
Proventi/Oneri Finanziari	999.076	1.048.204	969.880	988.405	993.347	998.313	998.313	998.313	998.313
Utile/Perdita ante imposte	1.672.413	1.211.469	1.614.114	-1.851.481	-2.906.206	-3.128.259	-3.326.730	-3.601.647	-3.880.888
Utile/Perdita ante imposte % VdP	1,8%	1,3%	1,7%	-2,0%	-3,1%	-3,3%	-3,5%	-3,8%	-4,1%



3. Sostenibilità del modello di business nel medio periodo

Analisi di Sensitivity | 2° scenario – Alloggi di risulta

Dati aggregati delle 11 società

Finanziamento annuo di 30 milioni di euro

→ +1.500 alloggi all'anno nel sistema ERP regionale

Costi delle manutenzioni in diminuzione in misura tale da consentire il pareggio di bilancio

CONTO ECONOMICO	Actual 2020	Actual 2021	Actual 2022	Forecast 2023	Forecast 2024	Forecast 2025	Forecast 2026	Forecast 2027	Forecast 2028
Totale Valore della Produzione	93.529.176	95.375.229	95.835.592	93.136.851	93.899.227	94.284.421	94.657.048	94.942.305	95.224.252
Ricavi da Locazione	64.441.701	63.807.122	66.144.558	63.061.696	63.432.268	63.417.823	63.382.817	63.252.289	63.110.135
Ricavi per amministrazione, manutenzione e servizi	19.906.886	21.474.388	19.206.061	19.590.182	19.981.986	20.381.625	20.789.258	21.205.043	21.629.144
Incrementi immobilizzazioni	2.957.390	2.047.846	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899
Altri ricavi	6.223.199	8.045.872	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074
Costi Operativi	71.589.972	77.909.877	76.221.450	74.675.038	74.975.487	74.910.240	74.838.475	74.694.393	74.550.169
Materie prime e di consumo	2.006.838	4.167.744	4.353.583	4.440.655	4.529.468	4.620.057	4.712.458	4.806.707	4.902.842
Manutenzioni	22.274.112	23.795.830	21.928.764	20.295.280	19.459.275	19.442.906	19.417.511	19.317.256	19.214.283
Altri servizi (gestione immobiliare, amministrazione, ecc)	26.822.303	28.983.957	28.033.660	28.033.660	27.893.492	27.754.025	27.615.254	27.477.178	27.339.792
1° Margine	42.425.923	38.427.698	41.519.585	40.367.256	42.016.992	42.467.433	42.911.825	43.341.164	43.767.335
1° Margine % VdP	45,4%	40,3%	43,3%	43,3%	44,7%	45,0%	45,3%	45,7%	46,0%
Godimento beni di terzi	2.059.188	2.033.939	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625
Costi del personale	18.427.531	18.928.407	19.796.818	19.796.818	20.984.627	20.984.627	20.984.627	20.984.627	20.984.627
Fondo rischi	2.483.804	1.080.931	846.987	846.987	846.987	846.987	846.987	846.987	846.987
Oneri diversi di gestione	8.844.919	6.921.644	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004
EBITDA	10.610.481	9.462.777	10.591.151	9.438.821	9.900.749	10.351.190	10.795.582	11.224.920	11.651.092
EBITDA % VdP	11,3%	9,9%	11,1%	10,1%	10,5%	11,0%	11,4%	11,8%	12,2%
Ammortamenti	3.209.757	3.245.480	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936
Svalutazione Crediti	4.729.235	3.957.624	4.697.220	5.140.481	5.597.466	6.042.941	6.487.332	6.916.671	7.342.842
EBIT	2.671.489	2.259.673	2.583.994	988.405	993.347	998.313	998.313	998.313	998.313
EBIT % VdP	2,9%	2,4%	2,7%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,1%	1,0%
Proventi/Oneri Finanziari	999.076	1.048.204	969.880	988.405	993.347	998.313	998.313	998.313	998.313
Utile/Perdita ante imposte	1.672.413	1.211.469	1.614.114	0	0	0	0	0	0

3. Sostenibilità del modello di business nel medio periodo

Analisi di Sensitivity | 3° scenario – Alloggi di risulta e nuovi alloggi

Di seguito viene presentato il terzo scenario in cui, oltre agli alloggi di risulta indicati nello scenario 2, si prevede un finanziamento tramite il PIANO CASA prevedendo un ingresso scalare: 250 alloggi nel 2025, 500 alloggi nel 2026, 750 alloggi nel 2027 e 1.000 nel 2028).

ASSUNZIONI RICAVI SCENARIO 3:

a) **Realizzazione di nuovi alloggi: 250 alloggi nel 2025, 500 alloggi nel 2026, 750 alloggi nel 2027 e 1000 nel 2028**

ASSUNZIONI RICAVI ANALOGHE ALLO SCENARIO 2 e 1:

- a) Ingresso di 1.500 alloggi (recuperati) l'anno dal 2024 nel sistema Toscana (2024-2028)
- b) Flessione dei canoni medi di locazione (-1% annuo circa), prendendo come riferimento le nuove assegnazioni di Casa Spa (dal 2023 in poi)
- c) Aumento della morosità: variazione + 1% anno da applicare a tutte le aziende casa (dal 2023 in poi)

ASSUNZIONI COSTI SCENARIO 3:

- a) Variazione del costo del personale: l'aumento del costo del personale, connesso all'ingresso di nuovi alloggi nel sistema regionale (negli anni 2025, 2026 e 2027), è stato stimato in un'ottica di efficientamento, considerando il benchmark alloggi /dipendenti di Casa Spa.

ASSUNZIONI COSTI ANALOGHE ALLO SCENARIO 1: -----

- a) Costi di amministrazione: si stima una diminuzione dello 0,5% all'anno come recupero di efficienza tra il 2024 e il 2028
- b) Oneri finanziari: si stima un aumento (+1,9% nel 2023 e -0,5% e nel 2024 e nel 2025) in linea con l'aumento dei tassi

ASSUNZIONI COSTI ANALOGHE ALLO SCENARIO 2:

- a) Costi delle manutenzioni in lieve aumento (in un range tra l'1% e il 2% annuo) per mantenere stabile il rapporto tra le manutenzioni e i ricavi da locazione

Gli oneri finanziari non sono stati determinati sulla base dell'indebitamento finanziario - che avrebbe richiesto una proiezione dello stato patrimoniale - ma come proiezione del costo consuntivo 2022 attraverso una progressione annua stimata.

Gli scenari non comprendono l'impatto dell'inflazione sia nella parte dei costi che dei ricavi

3. Sostenibilità del modello di business nel medio periodo

Analisi di Sensitivity | 3° scenario – Alloggi di risulta e nuovi alloggi

Dati aggregati delle 11 società

Finanziamento annuo di 30 milioni di euro → +1.500 alloggi all'anno

Finanziamento PIANO CASA → + 2.500 alloggi (nel periodo 2025-2028)

Costi delle manutenzioni in lieve aumento (in un range tra 0,5% e il 2,0% annuo) per mantenere stabile il rapporto tra le manutenzioni e i ricavi da locazione

CONTO ECONOMICO	Actual 2020	Actual 2021	Actual 2022	Forecast 2023	Forecast 2024	Forecast 2025	Forecast 2026	Forecast 2027	Forecast 2028
Totale Valore della Produzione	93.529.176	95.375.229	95.835.592	93.136.851	93.899.227	94.628.336	95.674.500	96.956.440	98.544.397
Ricavi da Locazione	64.441.701	63.807.122	66.144.558	63.061.696	63.432.268	63.761.737	64.400.269	65.266.424	66.430.280
Ricavi per amministrazione, manutenzione e servizi	19.906.886	21.474.388	19.206.061	19.590.182	19.981.986	20.381.625	20.789.258	21.205.043	21.629.144
Incrementi immobilizzazioni	2.957.390	2.047.846	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899
Altri ricavi	6.223.199	8.045.872	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074
Costi Operativi	71.589.972	77.909.877	76.221.450	76.526.519	77.881.693	78.114.192	78.325.500	78.611.875	78.545.449
Materie prime e di consumo	2.006.838	4.167.744	4.353.583	4.440.655	4.529.468	4.620.057	4.712.458	4.806.707	4.902.842
Manutenzioni	22.274.112	23.795.830	21.928.764	22.146.761	22.365.481	22.571.165	22.753.149	23.007.659	23.209.563
Altri servizi (gestione immobiliare, amministrazione, ecc)	26.822.303	28.983.957	28.033.660	28.033.660	27.893.492	27.754.025	27.615.254	27.477.178	27.339.792
1° Margine	42.425.923	38.427.698	41.519.585	38.515.774	39.110.786	39.683.089	40.593.638	41.664.895	43.092.200
1° Margine % VdP	45,4%	40,3%	43,3%	41,4%	41,7%	41,9%	42,4%	43,0%	43,7%
Godimento beni di terzi	2.059.188	2.033.939	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625
Costi del personale	18.427.531	18.928.407	19.796.818	19.796.818	20.984.627	21.060.320	21.136.013	21.211.706	20.984.627
Fondo rischi	2.483.804	1.080.931	846.987	846.987	846.987	846.987	846.987	846.987	846.987
Oneri diversi di gestione	8.844.919	6.921.644	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004
EBITDA	10.610.481	9.462.777	10.591.151	7.587.340	6.994.543	7.491.153	8.326.009	9.321.573	10.975.957
EBITDA % VdP	11,3%	9,9%	11,1%	8,1%	7,4%	7,9%	8,7%	9,6%	11,1%
Ammortamenti	3.209.757	3.245.480	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936
Svalutazione Crediti	4.729.235	3.957.624	4.697.220	5.140.481	5.597.466	6.075.413	6.589.942	7.132.825	7.720.749
EBIT	2.671.489	2.259.673	2.583.994	-863.077	-1.912.859	-1.894.196	-1.573.870	-1.121.188	-54.728
EBIT % VdP	2,9%	2,4%	2,7%	-0,9%	-2,0%	-2,0%	-1,6%	-1,2%	-0,1%
Proventi/Oneri Finanziari	999.076	1.048.204	969.880	988.405	993.347	998.313	998.313	998.313	998.313
Utile/Perdita ante imposte	1.672.413	1.211.469	1.614.114	-1.851.481	-2.906.206	-2.892.510	-2.572.183	-2.119.501	-1.053.042
Utile/Perdita ante imposte % VdP	1,8%	1,3%	1,7%	-2,0%	-3,1%	-3,1%	-2,7%	-2,2%	-1,1%



3. Sostenibilità del modello di business nel medio periodo

Analisi di Sensitivity | 3° scenario – Alloggi di risulta e nuovi alloggi

Dati aggregati delle 11 società

Costi delle manutenzioni in diminuzione in misura tale da consentire il pareggio di bilancio

Finanziamento annuo di 30 milioni di euro → +1.500 alloggi all'anno

Finanziamento PIANO CASA → + 2.500 alloggi (nel periodo 2025-2028)

CONTO ECONOMICO	Actual 2020	Actual 2021	Actual 2022	Forecast 2023	Forecast 2024	Forecast 2025	Forecast 2026	Forecast 2027	Forecast 2028
Totale Valore della Produzione	93.529.176	95.375.229	95.835.592	93.136.851	93.899.227	94.628.336	95.674.500	96.956.440	98.544.397
Ricavi da Locazione	64.441.701	63.807.122	66.144.558	63.061.696	63.432.268	63.761.737	64.400.269	65.266.424	66.430.280
Ricavi per amministrazione, manutenzione e servizi	19.906.886	21.474.388	19.206.061	19.590.182	19.981.986	20.381.625	20.789.258	21.205.043	21.629.144
Incrementi immobilizzazioni	2.957.390	2.047.846	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899
Altri ricavi	6.223.199	8.045.872	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074
Costi Operativi	71.589.972	77.909.877	76.221.450	74.675.038	74.975.487	75.221.682	75.753.317	76.492.374	77.492.407
Materie prime e di consumo	2.006.838	4.167.744	4.353.583	4.440.655	4.529.468	4.620.057	4.712.458	4.806.707	4.902.842
Manutenzioni	22.274.112	23.795.830	21.928.764	20.295.280	19.459.275	19.678.656	20.180.966	20.888.158	22.156.522
Altri servizi (gestione immobiliare, amministrazione, ecc)	26.822.303	28.983.957	28.033.660	28.033.660	27.893.492	27.754.025	27.615.254	27.477.178	27.339.792
1° Margine	42.425.923	38.427.698	41.519.585	40.367.256	42.016.992	42.575.599	43.165.821	43.784.397	44.145.242
1° Margine % VdP	45,4%	40,3%	43,3%	43,3%	44,7%	45,0%	45,1%	45,2%	44,8%
Godimento beni di terzi	2.059.188	2.033.939	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625
Costi del personale	18.427.531	18.928.407	19.796.818	19.796.818	20.984.627	21.060.320	21.136.013	21.211.706	20.984.627
Fondo rischi	2.483.804	1.080.931	846.987	846.987	846.987	846.987	846.987	846.987	846.987
Oneri diversi di gestione	8.844.919	6.921.644	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004
EBITDA	10.610.481	9.462.777	10.591.151	9.438.821	9.900.749	10.383.662	10.898.192	11.441.074	12.028.998
EBITDA % VdP	11,3%	9,9%	11,1%	10,1%	10,5%	11,0%	11,4%	11,8%	12,2%
Ammortamenti	3.209.757	3.245.480	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936
Svalutazione Crediti	4.729.235	3.957.624	4.697.220	5.140.481	5.597.466	6.075.413	6.589.942	7.132.825	7.720.749
EBIT	2.671.489	2.259.673	2.583.994	988.405	993.347	998.313	998.313	998.313	998.313
EBIT % VdP	2,9%	2,4%	2,7%	1,1%	1,1%	1,1%	1,0%	1,0%	1,0%
Proventi/Oneri Finanziari	999.076	1.048.204	969.880	988.405	993.347	998.313	998.313	998.313	998.313
Utile/Perdita ante imposte	1.672.413	1.211.469	1.614.114	0	0	0	0	0	0



3. Sostenibilità del modello di business nel medio periodo

Analisi di Sensitivity | 4° scenario – Nuovo modello di regolazione

Di seguito viene presentato il quarto scenario in cui si prevede l'applicazione di un **Bonus Casa** che consenta un introito medio di 350 euro* per ciascun alloggio locato.

ASSUNZIONI RICAVI SCENARIO 4:

- a) Canone medio di 350 euro per alloggio
- b) Aumento degli alloggi disponibili (nuove costruzioni, alloggi riconsegnati)

ASSUNZIONI COSTI SCENARIO 4:

- a) Rimodulazione in aumento dei costi delle manutenzioni, costi di amministrazione e materie prime a fronte delle maggiori entrate previste nel sistema delle Aziende Casa.

Gli scenari non comprendono l'impatto dell'inflazione sia nella parte dei costi che dei ricavi

(*) il valore del canone medio di 350 euro è stato stimato sulla base di indicazioni fornite da Cispel Toscana)

3. Sostenibilità del modello di business nel medio periodo

Analisi di Sensitivity | 4° scenario Nuovo modello di regolazione

Dati aggregati delle 11 società

Costi delle manutenzioni in aumento (in un range tra l'8% e il 15% annuo) per mantenere stabile il rapporto tra le manutenzioni e i ricavi da locazione

CONTO ECONOMICO	Actual 2020	Actual 2021	Actual 2022	Forecast 2023	Forecast 2024	Forecast 2025	Forecast 2026	Forecast 2027	Forecast 2028
Totale Valore della Produzione	93.529.176	95.375.229	95.835.592	219.444.839	216.732.843	225.200.682	209.295.515	205.309.700	201.336.401
Ricavi da Locazione	64.441.701	63.807.122	66.144.558	189.369.684	186.265.884	194.334.084	178.021.284	173.619.684	169.222.284
Ricavi per amministrazione, manutenzione e servizi	19.906.886	21.474.388	19.206.061	19.590.182	19.981.986	20.381.625	20.789.258	21.205.043	21.629.144
Incrementi immobilizzazioni	2.957.390	2.047.846	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899	2.855.899
Altri ricavi	6.223.199	8.045.872	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074	7.629.074
Costi Operativi	71.589.972	77.909.877	76.221.450	172.833.081	171.547.161	177.977.517	164.976.215	161.468.140	157.963.412
Materie prime e di consumo	2.006.838	4.167.744	4.353.583	10.794.072	10.617.155	11.077.043	10.147.213	9.896.322	9.645.670
Manutenzioni	22.274.112	23.795.830	21.928.764	104.153.326	102.446.236	106.883.746	97.911.706	95.490.826	93.072.256
Altri servizi (gestione immobiliare, amministrazione, ecc)	26.822.303	28.983.957	28.033.660	35.980.240	35.390.518	36.923.476	33.824.044	32.987.740	32.152.234
1° Margine	42.425.923	38.427.698	41.519.585	68.517.201	68.278.933	70.316.417	67.412.552	66.934.812	66.466.241
1° Margine % VdP	45,4%	40,3%	43,3%	31,2%	31,5%	31,2%	32,2%	32,6%	33,0%
Godimento beni di terzi	2.059.188	2.033.939	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625	2.108.625
Costi del personale	18.427.531	18.928.407	19.796.818	19.796.818	20.984.627	20.984.627	20.984.627	20.984.627	20.984.627
Fondo rischi	2.483.804	1.080.931	846.987	846.987	846.987	846.987	846.987	846.987	846.987
Oneri diversi di gestione	8.844.919	6.921.644	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004	8.176.004
EBITDA	10.610.481	9.462.777	10.591.151	37.588.767	36.162.690	38.200.174	35.296.308	34.818.569	34.349.997
EBITDA % VdP	11,3%	9,9%	11,1%	17,1%	16,7%	17,0%	16,9%	17,0%	17,1%
Ammortamenti	3.209.757	3.245.480	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936	3.309.936
Svalutazione Crediti	4.729.235	3.957.624	4.697.220	15.627.652	16.650.072	17.596.342	18.489.808	19.294.632	20.047.004
EBIT	2.671.489	2.259.673	2.583.994	18.651.179	16.202.682	17.293.896	13.496.565	12.214.000	10.993.058
EBIT % VdP	2,9%	2,4%	2,7%	8,5%	7,5%	7,7%	6,4%	5,9%	5,5%
Proventi/Oneri Finanziari	999.076	1.048.204	969.880	988.405	993.347	998.313	998.313	998.313	998.313
Utile/Perdita ante imposte	1.672.413	1.211.469	1.614.114	17.662.774	15.209.335	16.295.583	12.498.251	11.215.687	9.994.745



Nomisma Spa
Strada Maggiore, 44, Bologna

CONTATTI

ELENA MOLIGNONI
Head of Real Estate
elena.molignoni@nomisma.it

Marco GOVONI
Head of Consulting
marco.govoni@nomisma.it

Barbara DA RIN
Senior Project Manager
barbara.darin@nomisma.it