

anno 2
numero 2
novembre
2004



CASA SPA i n f o r m a

QUADRIMESTRALE DI CASA SPA - DIRETTORE RESPONSABILE: FRANCO DARDANELLI - Reg. Trib. di Firenze n° 5294 del 2878/2003
In caso di mancato recapito si prega di voler restituire a CasaSpa via Fiesolana 5, 50122 Firenze, detentore del conto, che si impegna a pagare la relativa tariffa.

Intervista a
Paolo Coggiola
Parla il nuovo
**Assessore alla Casa
del Comune di Firenze
e Coordinatore L.O.D.E.
Fiorentino...pag. 3**



Cascina
Pinucci:
recupero del complesso
edilizio nel Comune
di Lastra a Signa...pag. 4



Scandicci (FI), Località San Colombano
Badia a Settimo. Veduta d'insieme dei nuovi
interventi di edilizia pubblica e convenzionata.

Edilizia residenziale pubblica e non solo...



Famiglie
e redditi:
"fotografia" degli assegnatari
di alloggi di Erp...pag. 6



Quartiere 4:
è aperto da settembre
un nuovo sportello
di Casa Spa...pag. 5

Questo numero di Casa Spa Informa esce in un momento molto particolare per il settore dell'Edilizia residenziale pubblica.

Credo sia necessario essere franchi: le prospettive non sono assolutamente incoraggianti e diversi sono i motivi di preoccupazione per chi crede nella necessità di un intervento pubblico sostenuto e incisivo in questo campo. I fondi statali destinati a questo settore sono scomparsi nell'ultima finanziaria; evidentemente si pensa che il problema casa non sia più una priorità, e questo è purtroppo un dato che non si ha ragione di veder cambiato né a breve né a medio termine. Nasce la necessità quindi di far fronte alle richieste derivanti dal disagio abitativo con risorse reperite in ambito locale.

La recente Conferenza Regionale per la casa ha cercato di dare risposta a questi problemi e di immaginare un sistema che possa mettere in moto nuovi processi di realizzazione di edilizia sociale.

Io penso che le questioni da esaminare siano sostanzialmente due: una interna all'Erp "classica", che si sostanzia nel fissare nuovi criteri per la determinazione dei costi dell'Erp stessa; con quelli attuali corriamo il rischio di non trovare più imprese (quelle locali mancano già da tempo) di-

sponibili a dedicarsi a questo tipo di edilizia, con ovvi e gravi problemi rispetto alla realizzazione di nuovo patrimonio. La seconda questione sicuramente più rilevante da un punto di vista sociale per la generalità della platea interessata, riguarda la necessità sulla quale ormai tutti sono d'accordo di operare in modo da offrire alle famiglie nuove possibilità sul fronte affitti. E' vero che i proprietari di case sono moltissimi nella nostra realtà, ma è altrettanto vero che la stragrande maggioranza dei nuclei familiari che devono ricorrere all'affitto, e sono tanti anch'essi, non hanno i requisiti per accedere all'Erp, ma hanno altresì enormi difficoltà ad adeguarsi ad un livello di prezzi di mercato non più sostenibili con redditi normali.

Bisogna sicuramente intervenire e credo fermamente che la nostra Società, sia per la sua compagine azionaria totalmente pubblica, più precisamente totalmente "comunale", sia per i vantaggi che le derivano dalla sua forma giuridica, possa e debba essere uno strumento da una parte di buona gestione, progettazione e costruzione di patrimonio di Erp, e dall'altra un veicolo che può davvero essere utile agli enti locali per attivare politiche sulla casa incisive e concrete.

Giovanni Pecchioli,
Presidente di Casa Spa



VIA ALLA REALIZZAZIONE DI 164 NUOVI ALLOGGI

PIENA ATTUAZIONE DELLE DELIBERE REGIONALI: FRA 2 ANNI ULTIMATI GLI INTERVENTI

GARE D'APPALTO ESPERITE • GENNAIO - LUGLIO 2004

| LOCALITA' | Nr. All. S.C. | Tipol. Interv. | Importo di programma | Importo a base d'asta | Data Gara di Appalto tipologia | Imprese invitate o presentate | Offerte presentate | Impresa aggiudicataria | ribasso offerto | Importo di aggiudicazione | Rapporto Costo Agg. / S.C. | Rapporto Costo Agg. / Nr. Alloggi |
|---|------------------|----------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------|---------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Barberino M.lla - Cavallina | 12 889 | NC | 930.000,00 | 610.000,00 | 30/06/04 l.s. | 30 | 1 | COSTRUCTA Srl (CE) | 12,13% | 540.203,98 | 607,65 | 45.017,00 |
| Borgo S.L. - Via Brocchi | 3 130 | RE | 189.097,00 | 85.477,02 | 16/07/04 l.s. | 30 | 3 | EDILTOSCANA Sas (FI) | 15,11% | 73.576,83 | 565,98 | 24.525,61 |
| Calenzano - Carraia | 30 2.690 | NC | 2.169.000,00 | 1.700.000,00 | 07/07/04 p.i. | 23 | 14 | EDILPIU' Snc (SA) | 14,57% | 1.467.317,11 | 545,47 | 48.910,57 |
| Cerreto Guidi - Stabbia | 12 1.102 | NC | 981.268,11 | 670.000,00 | 28/04/04 l.s. | 30 | 2 | AF FREDA Srl (RM) | 12,03% | 593.609,50 | 538,67 | 49.467,46 |
| Firenze - Via Erbesa | 5 181 | RE | 185.000,00 | 154.388,78 | 26/05/04 c.f. | 5 | 5 | RASPANTI Vittorino Srl (FI) | 16,01% | 131.074,63 | 724,17 | 26.214,93 |
| Fucecchio - San Pierino | 12 902 | NC | 930.000,00 | 620.000,00 | 16/07/04 l.s. | 30 | 1 | APICELLA Tonino Srl (SA) | 12,00% | 551.000,00 | 610,86 | 45.916,67 |
| Impruneta - Sassi Neri | 12 914 | NC | 877.977,00 | 650.000,00 | 16/07/04 l.s. | 30 | 1 | APICELLA Tonino Srl (SA) | 9,50% | 591.955,00 | 647,65 | 49.329,58 |
| Lastra a Signa - Cascina Pinucci | 7 198 | RE | 286.497,00 | 212.965,00 | 29/07/04 l.s. | 30 | 3 | DPLONDE Sas (FI) | 13,90% | 185.834,98 | 938,56 | 26.547,85 |
| Lastra a Signa - ex OMNI | 8 413 | RE | 265.000,00 | 175.750,00 | 06/01/04 c.f. | 5 | 2 | DPLONDE Sas (FI) | 9,50% | 160.222,25 | 387,95 | 20.027,78 |
| Pelago - Casellina | 12 895 | NC | 930.000,00 | 640.000,00 | 30/06/04 l.s. | 30 | 1 | COSTRUCTA Srl (CE) | 12,64% | 564.160,00 | 630,35 | 47.013,33 |
| Rignano - Troghi | 15 1.221 | NC | 990.535,12 | 738.533,37 | 28/04/04 l.s. | 30 | 2 | Carlo DINI (FI) | 0,60% | 767.873,29 | 628,89 | 51.191,55 |
| San Piero a Sieve - Stazione | | urb. | | 207.925,00 | 16/07/04 l.s. | 30 | 1 | RASPANTI Vittorino Srl (FI) | 5,05% | 197.949,79 | | |
| Scandicci - Badia a Settimo San Colombano | 30 2.696 | NC | 2.613.272,00 | 1.720.000,00 | 07/07/04 p.i. | 24 | 14 | EDILPIU' Snc (SA) | 14,57% | 1.484.257,41 | 550,54 | 49.475,25 |
| Scarperia - S. Agata | 12 1.053 | NC | 980.000,00 | 750.000,00 | 30/06/04 l.s. | 30 | 1 | COSTRUCTA Srl (CE) | 11,91% | 666.332,25 | 632,79 | 55.527,69 |
| Signa - S. Mauro | 18 1.398 | NC | 1.394.000,00 | 1.000.000,00 | 07/07/04 p.i. | 27 | 17 | EDILPIU' Snc (SA) | 14,57% | 858.583,59 | 614,15 | 47.699,09 |

Centosessantatré alloggi, fra nuove costruzioni e recuperi, oltre 24 nell'area empolese-valdelsa. Tra il maggio e il luglio 2004 Casa Spa ha espletato una tornata di gare d'appalto relative agli interventi di nuova costruzione e di recupero fruienti dei finanziamenti dei pregressi Programmi regionali oggetto delle Delibere Giunta Regionale Toscana n. 960 del 29.9.2003 e n. 451 del 17.05.2004.

Praticamente tutti gli interventi ricolocizzati dalle citate delibere regionali sono stati appaltati, trasformando così finanziamenti, da tempo localizzati, in cantieri aperti e, tra circa un anno e mezzo, massimo due anni, in edifici ultimati e in alloggi che i Comuni potranno consegnare agli assegnatari aventi titolo.

Si è trattato di otto gare d'appalto per interventi di nuova costruzione per complessivi 141 alloggi, di cinque gare per interventi di recupero, per complessivi 23 alloggi e di due gare di nuova costruzione per interventi ricadenti nell'ambito empolese-valdelsa, per un totale di 24 alloggi: complessivamente interventi per un valore di oltre 13 milioni di Euro per lavori (11 milioni per le nuove costruzioni escludendo l'ambito empolese-valdelsa).

Landamento e l'esito delle gare d'appalto hanno confermato una situazione obiettivamente difficile per l'Edilizia residenziale pubblica. Una volta di più il mondo imprenditoriale, in particolare quello locale, ha dato segnali inequivocabili di ritenere i prezzi dell'Edilizia residenziale pubblica, così come sono determinati dalla Regione Toscana, non remunerativi. Sia per le gare di importo più elevato, dove si è proceduto con il metodo dell'asta pubblica, che per quelle

LEGENDA

TIPOLOGIA INTERVENTI EDILIZI
NC nuova costruzione
RE ristrutturazione edifici esistenti
urb. opere di urbanizzazione

TIPOLOGIA GARE D'APPALTO
c.f. cottimo fiduciario
l.s. licitazione privata semplificata (art. 23 L. 109)
p.i. pubblico incanto

espletate con il metodo della licitazione privata semplificata, le offerte presentate sono risultate in numero ridotto e con l'assenza pressoché totale di imprese fiorentine e toscane. Solo per le gare degli interventi di recupero, soprattutto laddove era richiesta la qualificazione per interventi di restauro (OG2), si è registrata la partecipazione di imprese locali, che poi si sono aggiudicate l'appalto. I ribassi presentati in sede di gara sono quasi tutti a due cifre, nell'ordine del 10-15%, con importi di aggiudicazione a mq di superficie complessiva, nel caso di interventi di nuova costruzione, oscillanti tra Euro 538,00 ed Euro 647,00 e con una media di costo di costruzione ad alloggio (escluso quindi area, spese tecniche e generali, allacciamenti e I.V.A.) di Euro 49.000,00 (95 milioni delle vecchie lire!).

INTERVENTO DELL'ASSESSORE ALLE POLITICHE DELLA CASA DEL COMUNE DI SCANDICCI

Vorrei innanzi tutto ringraziare, sinceramente e non formalmente, il Presidente Giovanni Pecchioli e l'Amministratore Delegato di Casa Spa Vincenzo Esposito, dell'occasione che mi offrono chiedendomi di scrivere queste righe.

La modalità scelta dal Consiglio di Amministrazione di Casa Spa di tenere con gli assegnatari un filo informativo costante ed autorevole, rappresentato da questa pubblicazione è convincente, perché permette di ricevere e scambiare un flusso di informazioni, che altrimenti sarebbe difficile far giungere a tutti con questa capillarità.

Colgo volentieri quindi l'occasione per esprimere alcuni concetti. Per prima cosa vorrei ribadire la mia personale soddisfazione per lo stato dei rapporti che intercorrono attualmente fra le amministrazioni comunali e Casa Spa. La nostra Società di gestione sta svolgendo un buon lavoro; l'impegno del Presidente, dell'Amministratore Delegato, di tutto il Consiglio di Amministrazione è di buonissimo livello e i risultati si vedono.

Il compito che abbiamo di fronte, del resto, non è facile, come non è stato facile quello che ormai ci siamo lasciati per buona parte alle spalle, cioè dover portare a compimento una riforma regionale densa di opportunità, ma anche irta di

difficoltà iniziali di varia natura: formale, economica-finanziaria, sociale, sindacale ed altro. Devo dire però che se siamo riusciti nell'intento, lo dobbiamo in gran parte all'impegno delle operatrici e degli operatori di ATER prima e Casa Spa oggi, che pur non nascondendo, anzi in alcuni casi sottolineando, le difficoltà e le insidie dell'operazione, hanno contribuito in modo determinante a portarla a compimento ed ora rappresentano con il loro impegno quotidiano, il motore della nostra attività.

D'altra parte occorre dire che le amministrazioni comunali hanno vissuto con una certa difficoltà la riforma regionale che ha sancito lo scioglimento delle ATER e la nascita dei soggetti gestori dell'Edilizia Pubblica. Si trattava di cambiare impostazione, diventavamo proprietari degli immobili, venivamo investiti da nuovi compiti e da nuove responsabilità. A questo livello molti dei Comuni componenti il L.O.D.E. non erano abituati, per dimensioni, a lavorare. Si è trattato di un lavoro non facile ma anche per molti versi stimolante.

Tutto bene quindi, tutto risolto? Non direi proprio. I problemi che affliggono l'Edilizia residenziale pubblica sono molteplici. Certamente non esauribili in queste poche righe. Si è recentemente celebrata la Conferenza Regionale sulla

casa che ha rappresentato un momento di riflessione molto utile, ma ha anche fornito spunti di lavoro concreto che non dobbiamo lasciare cadere nel vuoto. Dobbiamo attrezzarci per lavorare in un quadro di risorse scarse e comunque non certe; non possiamo pensare che "altri" risolvano il problema al posto nostro. Abbiamo un Piano Regionale da mettere in atto, alcuni finanziamenti sono stati attivati, alcuni cantieri sono stati aperti, altri lo saranno tra breve, quindi al lavoro con decisione per portare a termine questi programmi. Poi verrà il momento della programmazione ulteriore e si giocherà la sfida delle risorse da trovare per l'Erp, ma non solo. Dobbiamo attivarci anche per raggiungere tutta una fascia di popolazione che supera i limiti dell'Edilizia Pubblica, ma che non può accedere al mercato libero delle locazioni o delle vendite. Casa Spa può essere importante, ha le capacità e le possibilità economiche e finanziarie per essere un soggetto attivo delle politiche abitative dell'area fiorentina e non solo. Può e deve crescere e spetta a noi Comuni, essenzialmente, fare volare questa nostra Società.

Nel frattempo però non dobbiamo dimenticare una parte importantissima della nostra attività: la gestione del patrimonio esistente. Casa Spa gestisce per conto dei Comuni migliaia di

appartamenti, lo fa con competenza e dedizione, pur nei limiti imposti dalla legislazione vigente. Dobbiamo essere, comunque, se possibile ancora più attenti, efficienti nella gestione, rapidi nel rispondere alle sollecitazioni che vengono dai nostri cittadini, i quali attraverso l'autogestione stanno assumendo sempre più un ruolo attivo e assai positivo. Il rapporto con questi cittadini e cittadine delle nostre comunità va implementato soprattutto da parte nostra, dei Comuni. Per troppo tempo lo abbiamo delegato, ora con la riforma in atto abbiamo la possibilità di riappropriarci di questo ruolo tipicamente nostro, per far crescere anche attraverso questa leva le nostre città. Il primo impatto lo giudico altamente positivo; anche se le risposte da parte dei Comuni e di Casa Spa non sempre arrivano con la velocità necessaria, il canale aperto con gli assegnatari è senz'altro importante e proficuo foriero di sviluppi ancora migliori. Conosciamo meglio i nostri assegnatari e conosciamo meglio il nostro patrimonio. Incoraggiando il coordinamento delle autogestioni possiamo fare un ulteriore passo in avanti verso una gestione del nostro patrimonio consapevole e condivisa maggiormente da parte dei veri protagonisti: da parte delle donne e degli uomini che vivendo nelle nostre case meglio ne conoscono i pregi, ma anche e soprattutto i difetti. Vogliamo conti-

nuare a lavorare in questa direzione. I Comuni devono appropriarsi in pieno delle politiche della Casa e dell'Erp, per farle diventare un punto fisso del proprio agire. L'Erp stesso, inteso in senso lato, deve uscire dalla marginalità e diventare invece un pezzo importante delle nostre politiche di Welfare. La casa deve essere vista come luogo di espressione piena del proprio diritto di cittadinanza, di sviluppo delle proprie capacità personali e sociali, luogo e dimensione della personalità di ogni uomo e di ogni donna e non solo e non tanto "proprietà privata", da salvaguardare in quanto tale, come bene economico e, triste contingenza, fattore speculativo. In questo senso è un diritto, in questo senso questo diritto va salvaguardato.

Quando dovremo bussare nuovamente a casa rispetto ai finanziamenti per l'Edilizia Pubblica, dovremo aver guadagnato il rispetto che si deve ad un settore importante e non marginale dell'economia della nazione, poco importa il colore del Governo con il quale ci dovremo confrontare. Il problema casa esiste, troppi sfratti ancora affliggono troppi inquilini, aumentano le morosità di chi non riesce più a pagare non solo l'affitto ma anche il mutuo; il nostro compito nel lungo periodo quindi, sarà quello di rimarcare bene nell'agenda politica il tema casa, così come



ribadito nella Conferenza Regionale, per non rischiare più di considerarlo risolto, ma per lavorare duro e tutti i giorni per eliminarne le ingiustizie, almeno quelle più evidenti e dolorose.

Simone Naldoni
Assessore alle Politiche della Casa di Scandicci

Parla Paolo Coggiola

NUOVO ASSESSORE ALLA CASA DEL COMUNE DI FIRENZE E COORDINATORE LODE FIORENTINA

Servono nuove risorse per l'Edilizia residenziale pubblica

"E' necessario che il Governo e la Regione Toscana mettano a disposizione nuove risorse per l'Edilizia residenziale pubblica".

Ha le idee chiare Paolo Coggiola, che dal luglio scorso ha assunto la delega delle politiche per la casa del Comune di Firenze e il ruolo di coordinatore del L.O.D.E. fiorentino, subentrando a Tea Albini. Ecco sinteticamente le problematiche, le linee di programma e le strategie di sviluppo che Coggiola intende affrontare nel suo duplice incarico.

La delega alla casa ed Edilizia residenziale pubblica, di questi tempi, può venire considerata una bella grana... Come pensa di impostare il lavoro dell'Amministrazione Comunale? Quali sono le maggiori problematiche e quali le prospettive di sviluppo?

"Per quanto riguarda il lavoro dell'Amministrazione Comunale in questo settore ritengo di dover proseguire nell'impostazione data dal precedente assessore Tea Albini. Effettivamente la delega che mi è stata conferita è una bella grana, perché il problema essenziale è l'insufficienza di disponibilità di edilizia residenziale abitativa rispetto alla quantità di bisogni che si manifestano. Infatti, l'elevato numero (4.935 famiglie) della graduatoria attualmente in essere dimostra da sola l'assoluta necessità di incrementare il patrimonio. Conseguentemente la prima questione è il blocco delle vendite di unità immobiliari suscettibili di essere destinate a questo scopo. La seconda questione riguarda l'assoluta mancanza di una politica di spesa del governo centrale per dare soluzione a questo problema. In pratica con la realizzazione, attualmente in fase di costruzione, di circa 350 alloggi di edilizia sovvenzionata sono praticamente esaurite le risorse residue ex Gescal. Vi è



poi una questione che attiene anche le normative nazionali e regionali oramai superate poiché non tengono conto del mutato quadro sociale. Per dirla semplicemente l'attuale normativa nasce nel momento in cui il lavoro a tempo indeterminato era la norma mentre oggi è esattamente il contrario: i rapporti di lavoro a tempo determinato, soprattutto per quanto riguarda le nuove generazioni, è praticamente la norma e non l'eccezione. Perciò le prospettive di sviluppo sono essenzialmente legate ad una politica economica nazionale e regionale capace di reperire nuove risorse ed in secondo luogo di trovare maggiore efficienza anche nelle procedure attuative".

Lei è stato recentemente nominato Coordinatore del L.O.D.E. fiorentino, il livello di governo associato dei Comuni per le politiche abitative, come pensa di valorizzare questo strumento operativo?

"Lo strumento del L.O.D.E., essendo un consorzio tra Comuni per la gestione associata delle politiche abitative, è un pezzo della materiale costruzione della città metropolitana come in altri settori e già avvenuto. Città che non può che nascere da un'ampia condivisione di scelte di politiche urbanistiche, economiche e finanziarie di tutti i comuni. Perciò ritengo che questo strumento debba svolgere una funzione di coordinamento tra comuni sia per quanto riguarda il reperimento delle aree (edificate e non edificate) all'interno degli strumenti urbanistici che ogni amministrazione si è data e delle localizzazioni degli investimenti siano essi di nuova edificazione o di recupero e ristrutturazione. Così come insieme i comuni, pensando in termini di area vasta, devono iniziare ad affrontare il problema di rispondere ai bisogni sociali di quei cittadini che non hanno i requisiti per l'accesso all'Edilizia residenziale pubblica ma che non hanno sufficienti capacità reddituali per accedere all'attuale mercato degli affitti o all'acquisto in proprietà. Perciò questo livello politico di coordinamento dei Comuni deve essere capace di interloquire anche con il settore privato per spingere a ricercare soluzioni praticabili per dare risposta a questi settori sociali".

Che idee ha sul futuro di Casa Spa, sia dal punto di vista della compagine sociale che da quella della sua operatività?

"La missione di Casa Spa è di dare risposte ai bisogni sociali e per questo la sua natura pubblica non può venire meno. Ciò non esclude in linea di principio un coinvolgimento di altri soggetti ma questo sempre in posizione minoritaria e solo laddove se ne ravvisi la necessità e l'opportunità economica e politica. Proprio per questa natura Casa Spa può e deve essere protagonista delle politiche abitative e punto di riferimento anche per quanto riguarda iniziative di altri operatori".

NUOVO LOOK PER LA "CASCINA PINUCCI"

PARTE L'INTERVENTO DI RECUPERO DEL COMPLESSO



Parte il recupero della "Cascina Pinucci". Il Comune di Lastra a Signa, proprietario del complesso costituito da una porzione di mura con torre d'angolo e da un nucleo esterno e due nuclei interni alle mura, di varie epoche costruttive, ha deciso il recupero e la rifunzionalizzazione dell'area, affidando a Casa Spa le opere di restauro delle mura e la realizzazione di 7 alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Era il 14 aprile del 1400 quando la Signoria di Firenze deliberò di fortificare il borgo della Lastra a Galgalandi e di Malmantile con mura, torri e fossati. Il 12 settembre del 1426 Filippo Brunelleschi e Battista di Antonio concordarono la contabilità finale dell'opera con i maestri a murare. Michelangelo Buonarroti nell'aprile del 1529 fu nominato Commissario Generale delle fortificazioni e dalla prosa del Vasari sappiamo che oltre ai preminenti interventi in Firenze, vagliò lo stato di salute delle cittadelle fortificate lungo

l'Arno fino a Pisa, e quindi anche della Lastra. Il complesso della "Cascina Pinucci" si compone di due segmenti distinti: l'apparecchiatura del comparto fortificato, con mura e torre, e il compendio di volumi esterni ed interni alla cortina. Le mura e la torre, quali parti di un complesso di valore assoluto per la storia civile e dell'architettura, impongono un obbligo di restauro nel senso strettissimo del termine, mentre il comparto che compendia volumi e completamenti frutto dell'evoluzione dell'insediamento della comunità di Lastra a Signa necessita di un corposo intervento strutturale e di ricostruzione, con l'innesto di opere che conducano ad una nuova consistenza residenziale. Le nuove abitazioni si ritagliano nei corpi esistenti, isolando dal coinvolgimento residenziale sia la torre sia l'area connettiva fra i corpi interni, tale area rimane spazio libero con la sua scenografia di archi e di murature.



progetto:
Arch. Paolo Di Nardo, Arch. Vincenzo Esposito,
Arch. Miranda Ferrara

strutture:
A&I Progetti S.r.L.
Ing. Massimo Toni

impianti:
Consilium Servizi di Ingegneria S.r.l.
Ing. L. D'Inzeo, Ing. P.P. Bresci.

n° alloggi: 7

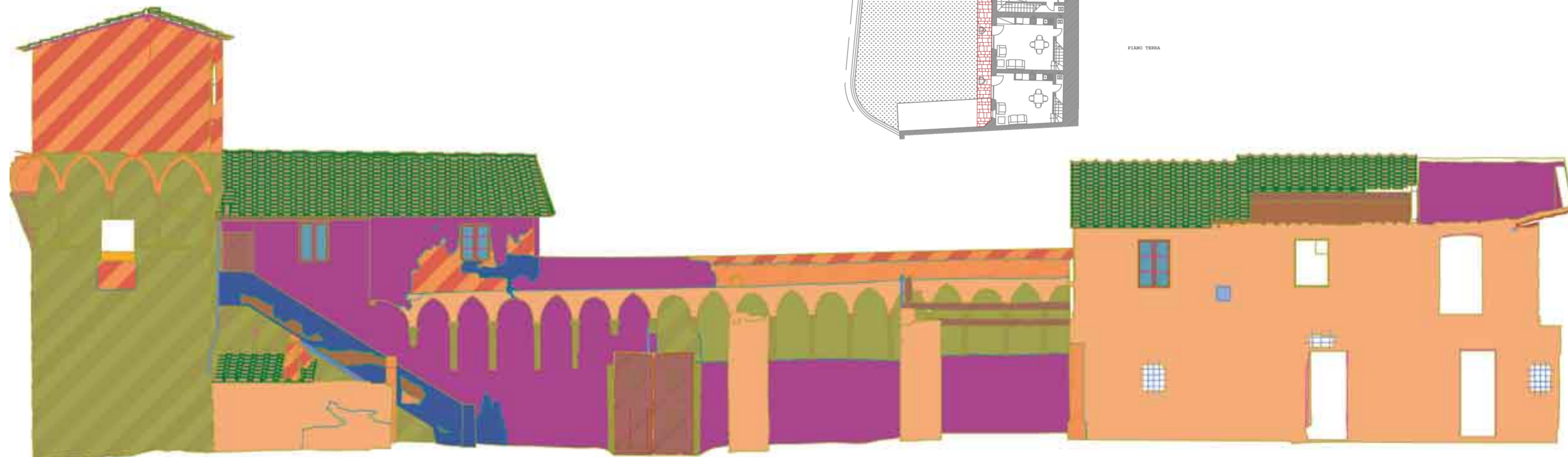
finanziamento:
L. 179/92 art. 11 e fondi integrativi comunali

costo globale intervento: € 761.000,00
importo Lavori: € 533.000,00

1° LOTTO LAVORI
importo di aggiudicazione:
€ 185.835,00

n. alloggi: 3

impresa:
Oplonde S.a.s. - Firenze



| | | | |
|---|---|---|---------------------------------------|
|  | MATTONI PIENI |  | INTONACO DI CALCE |
|  | MURATURA IN MATTONI PIENI CON RESIDUI DI INTONACO A CALCE |  | INTONACO CEMENTIZIO, MALTA DI CEMENTO |
|  | MATTONI FORATI |  | COPPI IN LATERIZIO |
|  | PIETRA ARENARIA |  | METALLO |
|  | MURATURA MISTA MATTONI/PIETRA |  | LEGNO |
|  | MURATURA MISTA MATTONI/PIETRA CON RESIDUI DI INTONACO A CALCE |  | VETRO |
|  | MURATURA IN PIETRA ARENARIA |  | CERAMICA, FIBROCEMENTO, PVC |
|  | MURATURA IN PIETRA ARENARIA CON RESIDUI DI INTONACO A CALCE |  | LESIONE VERTICALE |
| | |  | DISCONTINUITÀ STRUTTURALE |
| | |  | LESIONE ORIZZONTALE |



Uno sportello di Casa Spa nel Quartiere 4

DA SETTEMBRE A VILLA VOGEL

Il processo di decentramento dei servizi pubblici per avvicinarsi sempre più ai cittadini, conosce un'ulteriore tappa con l'apertura a partire dal 10 settembre di quest'anno di tale punto decentrato della Società che gestisce il patrimonio di Edilizia residenziale pubblica di Firenze e degli altri 32 Comuni dell'area fiorentina. Il servizio prevede la possibilità di svolgere direttamente a Villa Vogel una serie di adempimenti che finora venivano espletati esclusivamente presso gli uffici di Casa Spa in via Fiesolana.

Si tratta principalmente delle attività relative alle richieste di variazione canone, di subentro, di autorizzazione all'ospitalità, di segnalazioni di incremento del nucleo familiare, nonché (su appuntamento) di stipula di contratti di locazione e connessi adempimenti. Si tratta di un passo tutt'altro che irrilevante se solo si pensa che nel sud-ovest fiorentino si concentra una notevole porzione del patrimonio residenziale pubblico della città. Ogni venerdì mattina dalle ore

9,00 alle ore 12,00, gli assegnatari di alloggi pubblici del Quartiere 4 hanno a disposizione un punto di riferimento senza bisogno di recarsi in centro. Una comodità per loro e un bene per l'intera città: meno traffico, meno inquinamento, meno code agli sportelli.

Per il Quartiere 4 si tratta della prosecuzione del percorso già intrapreso attraverso il sodalizio con l'Agenzia delle Entrate e con l'Agenzia del Territorio (ex-catasto), altri due importanti soggetti pubblici che hanno accettato di portare a Villa Vogel alcuni loro servizi, come la compilazione del Modello Unico o l'emissione di certificati catastali.

Viva soddisfazione per il nuovo servizio è stata espressa sia da Eros Crucolini e Giuseppe D'Eugenio, rispettivamente ex Presidente ed attuale Presidente del Quartiere 4, che da Giovanni Pecchioli e Vincenzo Esposito, rispettivamente Presidente e Amministratore Delegato di Casa Spa.

FAMIGLIE E REDDITI

NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
DI PROPRIETÀ DEI 33 COMUNI DEL LODE FIORENTINO GESTITI DA CASA SPA

Nei quasi 12.000 alloggi gestiti attualmente da Casa Spa abitano oggi poco meno di 30.000 persone.

La famiglia dell'Edilizia residenziale pubblica è composta in media da 2 persone e mezzo (per la precisione i componenti del nucleo familiare medio sono 2,55) e questo può essere un primo momento di riflessione: si tratta di una famiglia piccola e che si sta costantemente riducendo, anche se più lentamente di qualche anno fa.

Un dato significativo è il numero delle famiglie composte da una sola persona: sono 2602, circa il 23% del totale.

Il 7% delle famiglie è monoparentale, cioè composta da un solo genitore, con uno o più figli a carico; non è in generale una condizione facile, ma ricordiamo anche che la legge regionale prevede proprio per questo tipo di nuclei maggiori benefici sulla determinazione del reddito convenzionale e quindi sul canone.

L'età media dei residenti nell'Edilizia residenziale pubblica si sta progressivamente innalzando: attualmente è di 47 anni; un abitante su quattro ha più di 65 anni di età ed anche questo è un dato in crescita costante.

Una novità, gradita, è invece il progressivo aumento dei bambini fino a 5 anni di età: sono ora 604, oltre il 2% del totale dei residenti, mentre cinque anni fa non arrivavano al 1,6%. Una parte di questo incremento è attribuibile certamente all'ingresso nell'Edilizia residenziale pubblica delle nuove famiglie di immigrati; è un fenomeno rilevante, ma non certo "travolgente" se si considera che i residenti extracomunitari sono a circa il 6,5% del totale.

Un ultimo dato anagrafico costituisce più che altro una curiosità: tra i residenti le femmine battono i maschi 54% a 46%.

La dimensione media degli alloggi gestiti da Casa Spa è di circa 68 metri quadri effettivi: è

una dimensione elevata, nonostante che negli ultimi anni l'orientamento prevalente sia stato per la realizzazione di alloggi piccoli; mediamente ogni residente dispone di 27 metri quadri, che non è certamente uno spazio ristretto. Ci sono anche situazioni di forte sottoutilizzo: per queste la legge regionale ha previsto piani di mobilità che, gradualmente, tendono a riequilibrare le condizioni abitative.

Vediamo qualche dato relativo in sostanza al tenore di vita delle famiglie residenti. Va detto subito che i redditi effettivi imponibili annui della famiglia media assommano, secondo quanto risulta dagli ultimi redditi raccolti (2002), a quasi 11.000 euro, con un reddito medio pro-capite di circa 4.300 euro.

Questo reddito medio cresce di circa il 3% all'anno, più o meno come l'inflazione; molto lentamente (0,5% all'anno) cresce il numero degli inquilini che dispongono di un proprio reddito: ora sono il 36% del totale.

Per valutazioni approfondite occorrerebbero altri dati, ma già da questi pochi elementi indicati si può dire che non siamo in presenza di un quadro molto positivo, del resto in linea con la situazione generale del nostro paese in questo periodo; la nostra utenza ha un reddito imponibile pro-capite decisamente modesto, un tasso di impiego basso e né l'uno né l'altro dato crescono in modo deciso.

Il canone medio è attualmente di quasi 118 Euro mensili e si è ridotto negli ultimi anni di qualche decimo di punto percentuale.

Sottolineiamo, quindi, che in un quadro socio-economico difficile, il canone di locazione non costituisce un aggravio dell'economia familiare per gli utenti; l'Edilizia residenziale pubblica continua quindi a contraddistinguersi e forse anche ad accentuare, la propria funzione di sostegno alle famiglie.

| LE FAMIGLIE E I REDDITI DEGLI INQUILINI DEGLI ALLOGGI DI ERP | | |
|--|----------|-------------|
| OTTOBRE 2004 | DATI | PERCENTUALI |
| Totale alloggi gestiti per conto dei comuni | 11.842 | |
| Nr componenti medio per nucleo familiare | 2,55 | |
| Nuclei con un solo componente | 2.602 | 23% |
| Nuclei monoparentali (un solo genitore con figli) | 769 | 7% |
| Totale persone residenti femmine | 15.845 | 54% |
| Totale persone residenti maschi | 13.458 | 46% |
| Totale residenti | 29.303 | |
| Totale extracomunitari (sui residenti) | 1.908 | 6,5% |
| Età media | anni 47 | |
| bambini fino a 5 anni | 604 | 2% |
| persone tra 5 e 65 anni | 21.526 | 74% |
| persone con più di 65 anni | 7.173 | 25% |
| superficie netta media degli alloggi | mq 67,97 | |

| DATI RACCOLTA REDDITI | ANNO 2000 | ANNO 2002 | VAR. % |
|--|-------------|-------------|--------|
| Reddito medio (dip o out) per inquilino occupato | € 11.448,00 | € 11.956,00 | 4,44% |
| Reddito medio (dip o out) per inquilino | € 4.061,00 | € 4.305,00 | 6,02% |
| Numero inquilini con reddito | 9.171 | 10.164 | |
| Numero inquilini senza reddito | 16.881 | 18.059 | |
| Tot. Extracomunitari % sui residenti | 5,3% | 6,3% | 1,00% |

Ancora la Privacy

Nella precedente edizione di "Casa Spa Informa" (supplemento al n.1/2004) è stata pubblicata l'Informativa agli utenti sul trattamento dei dati così come stabilito dal D.Lgs. 30.06.2003 n. 196.

Casa Spa è abbastanza ben attrezzata, come personale e mezzi, per conciliare le esigenze del lavoro quotidiano con quelle altrettanto importanti della riservatezza dei dati, ma è anche necessaria la consapevolezza e la collaborazione degli utenti.

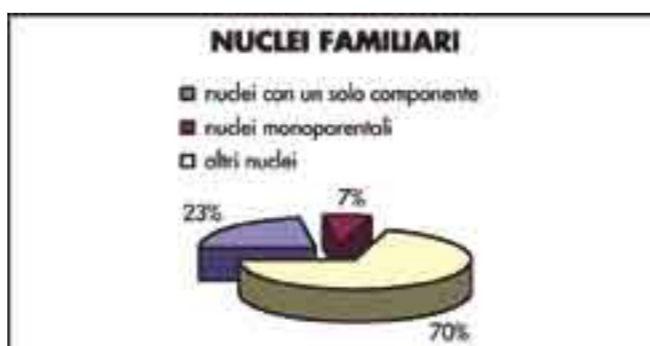
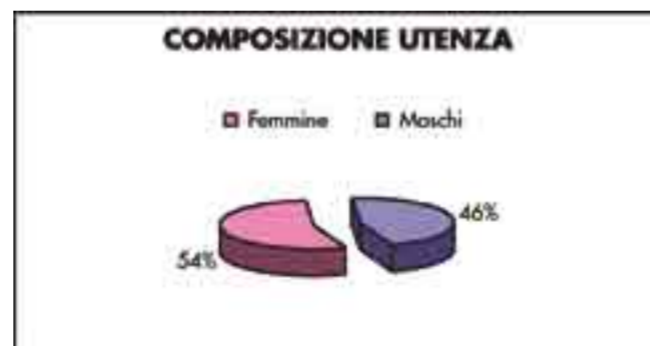
L'occasione dell'informativa, quindi, torna anche utile per un avviso ed una raccomandazione: Casa Spa necessita per il proprio lavoro di gestione solo dei dati e delle notizie che vengono richieste: questi dati e notizie non sono moltissimi e non sono tali da andare inutilmente ad invadere la riservatezza delle persone e delle famiglie.

Chiediamo agli utenti di non trasmettere notizie e documenti non richiesti, specie se sono tali da rivelare i cosiddetti dati "sensibili". Per fare il caso più frequente, contrariamente a quello che si pensa, notizie dettagliate e documentate su malattie o altri gravi stati di disagio non servono; infatti, anche quando la legge regionale collega benefici a particolari situazioni personali o familiari, bastano a Casa Spa le attestazioni degli organi dell'Assistenza Sociale, che, a loro volta non hanno bisogno di comunicarci particolari riservati. Anche dove può essere utile una certificazione medica (per esempio per una domanda di ospitalità o una richiesta di integrazione di servizi dell'alloggio) il medico non dovrà affatto

specificare i dettagli della patologia, ma solo certificare la necessità del beneficio richiesto.

Se la riservatezza vale per i diretti interessati, evidentemente vale ancora di più per i terzi: per esempio, in un reclamo per comportamento scorretto non si devono assolutamente indicare dati diversi da quelli anagrafici della persona contro cui il reclamo è diretto e meno che mai rivelare dati "sensibili" (quelli, già ricordati, sullo stato di salute, ma anche quelli relativi alle idee politiche o religiose, alla razza, alla vita sessuale, ad eventuali provvedimenti giudiziari). E' bene sapere che - a parte le altre possibili sanzioni di legge contro chi viola la riservatezza - i dati come questi, in quanto acquisiti irregolarmente, "non possono essere utilizzati" (art. 11 D. Lgs 196/03) e quindi la segnalazione, invece che essere rafforzata dalla rivelazione di particolari riservati, rischia di essere inutile.

Si tratta solo di esempi, per giungere a dire che la riservatezza voluta dalla legge, più che esprimersi in una serie di formalità ed adempimenti, impegna tutti (gestore e utenti) ad un costume e ad un comportamento serio e rispettoso della riservatezza e della dignità degli altri. Naturalmente questo non significa per gli utenti l'impossibilità di esprimersi o tutelare le proprie ragioni né comporta per Casa Spa e soprattutto per i Comuni la rinuncia ad intervenire sugli abusi e sulle situazioni irregolari; infatti gli strumenti di indagine, sia sui documenti sia direttamente sulle famiglie, ci sono e continueranno ad essere utilizzati in modo attento ed efficace.



ROTTERDAM - CASA SPA: ESPERIENZE A CONFRONTO

UNA DELEGAZIONE OLANDESE DELL'HAUSING ASSOCIATION
IN VISITA ALLE MURATE DI FIRENZE E AL PEEP CHINI DI SESTO FIORENTINO

Una delegazione dell' Housing Association di Rotterdam ha fatto visita a Casa Spa. La Housing Association è un consorzio che opera nel settore dell'edilizia sociale con forme e finalità simili a quelle delle nostre cooperative, ferme restando le differenze fra le condizioni operative esistenti nel nostro paese rispetto a quelle dei Paesi Bassi.

Giovanni Pecchioli e Vincenzo Esposito, rispettivamente Presidente e Amministratore Delegato di Casa Spa, hanno colto l'occasione per far visitare ai rappresentanti olandesi due significativi interventi di edilizia residenziale pubblica realizzati recentemente: le abitazioni ricavate nell'ex carcere delle Murate a Firenze e il complesso edilizio del PEEP "Chini", nel Comune di Sesto Fiorentino.

Il primo intervento, ubicato nel cuore del centro storico di Firenze, consiste nello splendido recupero dell'ex carcere delle Murate (che ha mantenuto la propria funzione fino al 1983, quando i reclusi sono stati trasferiti presso il nuovo carcere di Sollicciano) che ha

portato alla realizzazione di un primo lotto di 33 nuovi alloggi di Erp, da destinare a giovani coppie.

Gli ospiti olandesi hanno particolarmente apprezzato come l'intera operazione abbia permesso alla città di Firenze di riappropriarsi di un magnifico spazio di aggregazione e di ritrovo, dotato di una nuova piazza (piazza Madonna della Neve, che collega via Ghibellina con via dell'Agnolo), negozi e spazi pubblici.

Il complesso di edilizia residenziale di Chini è invece ubicato nel Comune di Sesto Fiorentino. Si tratta di un intervento a completamento dell'insediamento di edilizia pubblica sovvenzionata, agevolata e convenzionata, del PEEP Chini realizzato oltre che da Casa Spa anche da cooperative d'abitazione e imprese. Con questa visita, Pecchioli ed Esposito hanno potuto mostrare ai delegati olandesi il risultato del lavoro collettivo di più operatori del comparto PEEP ed i frutti di un coordinamento progettuale e gestionale unitario.



La delegazione olandese in visita alle Murate e a Sesto Fiorentino



Il percorso tematico costituito dalle sculture di Roberto Maioni, dedicate alla fiaba di Pinocchio, ha destato l'interesse e la curiosità della delegazione olandese



Tanti auguri di buon Natale e felice
2005

QUESTO NUMERO È STATO CHIUSO IN TIPOGRAFIA IL 15 NOVEMBRE 2004

CASA SPA

orari di ricevimento del pubblico

Gli uffici che si occupano di:

- **RAPPORTI CON L'UTENZA**
- **CANONI DI LOCAZIONE**
- **AUTOGESTIONI**
- **PATRIMONIO**
- **CONDOMINI**
- **DOCUMENTAZIONE TECNICA**
- **MANUTENZIONE**

ricevono:
martedì e venerdì
ore 9.00 - 12.30

L'ufficio che si occupa del
PAGAMENTO ARRETRATI
riceve:
dal lunedì al venerdì
ore 9.00 - 12.00

Tutti gli uffici ricevono
anche per appuntamento

CASA SPA informa

quadrimestrale di
CASA S.p.A.

Direttore:

Giovanni Pecchioli

Direttore Responsabile:

Franco Dardanelli

Comitato di Redazione:

Giovanni Pecchioli

Vincenzo Esposito

Carla Pieraccini

Paola Scotti

Ugo Bandoni

Leonardo Bencini

Piero Poggesi

Letizia Di Marco

Direzione e Redazione:

Via Fiesolana, 5

50122 FIRENZE

Tel. 055.22.624.1

Fax 055.22.624.269

E-mail: info@casaspa.it

Grafica e Impaginazione

Francesco Carpi Lapi

Stampa:

Grafiche Martinelli



MUTUI CASA BT INCONTRO AI TUOI PROGETTI

LA TUA BANCA TI VIENE INCONTRO PER REALIZZARE I TUOI PROGETTI CON UN'AMPIA GAMMA DI MUTUI PER LA CASA: SEMPLICI E RAPIDI DA OTTENERE, ESTREMAMENTE PERSONALIZZABILI E CONVENIENTI. SE SCEGLI UN MUTUO **GIOVANI COPPIE** O **GIOVANI SINGLE**, IL FINANZIAMENTO DEDICATO A CHI HA MENO DI 45 ANNI, CHE PUÒ COPRIRE FINO AL 100% DELLA SPESA, IL TASSO DI INGRESSO PER TUTTO IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO È SOLAMENTE DEL 3,50%.

INFORMATI PRESSO LE FILIALI BANCA TOSCANA OPPURE: CHIAMA IL NUMERO VERDE 800 99 55 13 (ore ufficio).



BANCA TOSCANA

www.bancatoscana.it



GRUPPO MPS