



CASA SPA i n f o r m a

anno 3
numero 2
agosto 2005

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
Gianni Gianassi:
Sindaco del Comune
di Sesto Fiorentino...pag. 2



Scandicci:
52 nuovi alloggi e.r.p.
nell'ex scuola...pag. 3



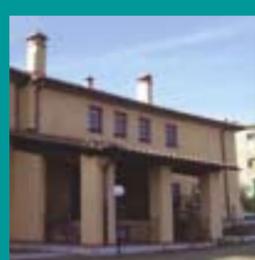
Progetto di intervento integrato
a Scandicci, loc. Badia a Settimo/S.Colombano

Consuntivo
2004
Il bilancio
di Casa Spa...pag. 4-5



Un nuovo Consiglio nella continuità

Assegnatari
protagonisti
nella riqualificazione
degli alloggi...pag. 6



Bagno
a Ripoli:
Consegna alloggi
a Lappoggi...pag. 6

Il nuovo
Consiglio di
Amministrazione
...pag. 7

Con l'approvazione del Bilancio d'esercizio 2004 si è concluso il mandato del Consiglio di Amministrazione che ha seguito i primi anni di vita di Casa Spa.

Come ho già detto più volte è stato un periodo nello stesso tempo difficile e positivo. Le preoccupazioni e i pregiudizi che avevano accompagnato la nascita della nostra Società hanno lasciato a mano a mano il posto all'apprezzamento e alla condivisione del lavoro svolto.

Questo è stato possibile esclusivamente grazie all'impegno di tutti coloro che hanno collaborato a far sì che gli obiettivi che ci eravamo prefissati fossero raggiunti; il mio ringraziamento davvero sentito va in primo luogo ai componenti del Consiglio di Amministrazione uscente per la passione e la competenza che hanno messo nel loro lavoro e a tutti i dipendenti che hanno contribuito a rendere il passaggio previsto dalla riforma un'occasione per meglio incidere in una realtà, quella dell'edilizia residenziale pubblica, che sicuramente sta attraversando un momento di grande delicatezza.

La soddisfazione dei Soci, i 33 Comuni del L.O.D.E. Fiorentino, che in sede di Assemblea è stata manifestata dagli interventi degli Amministratori e che si è concretizzata al di là delle parole nella destinazione di tutto l'utile d'esercizio al rafforzamento di Casa Spa, è per noi motivo di orgoglio e in più di grande responsabilità. La conferma del Presidente e dell'Amministratore Delegato credo

vada nella direzione di assicurare una continuità ai percorsi già avviati, percorsi che, secondo le indicazioni dei Comuni Soci, indicano per la nostra Società un ruolo sempre più attivo nella risoluzione dei problemi dell'edilizia sociale che è ormai una delle principali questioni all'ordine del giorno delle nostre comunità.

La composizione del nuovo Consiglio di Amministrazione è un'ulteriore garanzia di professionalità e di competenza, doti sempre più necessarie per affrontare la complessità delle sfide che ci troveremo davanti.

Una cosa in particolare mi piace sottolineare fra tutte quelle che sono state fatte in questi due anni di attività, perché secondo me esprime la volontà di riuscire a coordinare tutte le risorse presenti nel nostro settore, ed è l'accordo di collaborazione che Casa Spa ha sottoscritto con tutti i sindacati degli inquilini, nessuno escluso. È sicuramente un fatto che dà l'idea di quanta strada sia stata fatta e che è certamente di buon auspicio per tutta quella che rimane ancora da fare.

Anche in questo numero del giornalino troverete notizie, commenti e, soprattutto, informazioni utili, oltre alla composizione del nuovo Consiglio di Amministrazione del quale parleremo più in dettaglio nel prossimo numero.

Giovanni Pecchioli
Presidente di Casa Spa



DOVEVA ESSERE UNA SCUOLA: NASCERANNO 52 NUOVI ALLOGGI



al centro della struttura, che permettono di superare il problema della notevole dimensione trasversale dell'edificio con possibilità di areare ed illuminare anche le zone distanti dalle facciate.

Gli appartamenti saranno ventisei per piano, di varia conformazione tipologica, serviti da otto vani scala; quelli ricavati al piano terra sono dotati di piccoli ritagli di verde privato verso la strada, che servono a creare una zona di rispetto, integrata da una fascia pedonale ad uso collettivo, ma praticamente esclusivo dei frontisti.

I vani scale sono posizionati in modo da avere il massimo rispetto della struttura esistente al loro intorno.

All'esterno, il reseau di pertinenza è destinato a verde, con passaggi e zone di sosta, ed è prevista la realizzazione di un piano garage interrato, costituito da un unico grande vano, areato e illuminato da grandi asole orizzontali, con posti auto in numero pari alle unità immobiliari.

I lavori sono stati appaltati a luglio 2005; l'inizio lavori è previsto per il prossimo ottobre e la durata è stimata in 18 mesi complessivi.

L'area oggetto del progetto di recupero, di superficie complessiva di 8.085 mq. è situata in località Casellina, Scandicci. Il terreno è pianeggiante, a destinazione urbanistica prevalentemente residenziale, in prossimità del tracciato dell'Autostrada A1 Milano-Napoli.

All'interno dell'area esiste una struttura in cemento armato costituita da pilastri, travature,

cordoli e solai, priva di tamponamenti esterni, originariamente realizzata con destinazione scolastica, ma abbandonata da lungo tempo. I lavori di progetto sono finalizzati a due operazioni fondamentali: l'allontanamento della terra a ridosso della costruzione al piano terreno, con abbattimento dello scannafosso e l'allargamento di una trincea che dà respiro allo stesso piano; la creazione di ampi cavedi,

La legge di riforma ha innescato un processo che deve proseguire attraverso la discussione sulla necessità di modifica di alcune normative regionali che, alla luce della riforma, appaiono necessarie perché i Comuni possano svolgere a pieno la funzione loro affidata.

Il suo Comune è tra i primi che si appresta ad utilizzare Casa Spa anche per realizzare, con risorse direttamente reperite, alloggi da dare in affitto a canone sostenibile e calmierato (circa 7 euro a mq.) a inquilini appartenenti alla cosiddetta "fascia grigia". Una scelta strategica o solo il frutto di favorevoli circostanze?

È una scelta strategica. Come detto prima i bisogni che emergono sul territorio sono tanti e complessi. Questo determina la necessità di andare oltre la logica dell'e.r.p. per tentare di dare risposte nuove e diverse che corrispondano a questi bisogni.

È una sfida che, in un Comune ad alta tensione abitativa come il nostro e con i livelli degli affitti raggiunti, s'impone se non vogliamo rischiare l'espulsione dalla nostra città dei giovani, delle giovani coppie e delle famiglie con redditi medi. Non è l'unica risposta, ma è un pezzo importante della politica abitativa della nostra città. Ci sono allo studio interventi di questa natura a Sesto Fiorentino così come previsioni urbanistiche che affiancheranno ad insediamenti d'edilizia convenzionata nuove realizzazioni e.r.p. per cercare di continuare a dare risposte possibili.

PARLA IL SINDACO DI SESTO FIORENTINO GIANNI GIANASSI

"Necessarie nuove politiche per l'e.r.p., Governo e Regione facciano la loro parte"

Il Comune di Sesto Fiorentino è tra i maggiori proprietari di alloggi di e.r.p. del L.O.D.E. Fiorentino. Come giudica il ruolo di questo patrimonio rispetto alle politiche per la casa dell'Amministrazione Comunale e come pensa che sia possibile "aggiornare" per il futuro il ruolo dell'e.r.p.?



Il patrimonio di e.r.p. realizzato fino ad oggi costituisce un elemento importante, un volano economico per realizzare le politiche per la casa.

L'assenza di nuovi finanziamenti da parte del Governo, i limiti di reddito dell'e.r.p. - che escludono famiglie con redditi medi ma gravate da affitti elevati -, la necessità di modificare una serie di criteri per l'accesso all'e.r.p. che non tengono in considerazione forme di "nuova povertà" sempre più presenti nelle realtà sociali, sono tutti elementi che devono spingere i Comuni a sollecitare la Regione ed il Governo a modificare un'impostazione legislativa che non risponde più ai bisogni reali.

Per il futuro ci sarà bisogno di ragionare in termini di "edilizia sociale", così come sta facendo la Regione Toscana, per la realizzazione di alloggi da concedere ad affitti sostenibili per la cosiddetta "fascia grigia". Anche la modalità di determinazione degli affitti di e.r.p. ed il loro importo andrebbe ripensata iniziando una discussione con i soggetti interessati: Regione, Comuni, Sindacati. E' un tema che non può più essere postposto.

Con la riforma regionale dell'e.r.p. i Comuni hanno assunto un ruolo centrale: sono i proprietari degli alloggi, definiscono con

modalità associate, nel L.O.D.E., le scelte strategiche e le politiche generali per la casa, sono i soci proprietari di Casa Spa. Cosa manca (se manca) al disegno di riforma regionale per poter davvero risolvere il problema casa per i ceti meno abbienti?

L'assunzione di maggiore responsabilità da parte dei Comuni e la costituzione di Casa Spa sono stati elementi importanti per la programmazione delle realizzazioni, ma anche per la gestione, direi quotidiana, dei problemi e delle emergenze. Quello che serve è probabilmente un rapporto più stretto e più continuo da parte degli ambiti L.O.D.E. con la Regione Toscana al fine di riuscire a trovare, nella programmazione di sua competenza, soluzioni condivise ed utili alla soluzione di problemi che hanno intensità anche molto diverse all'interno del territorio regionale.



PROGETTO:
Arch. M. Barone, Arch. A. Bugatti,
Geom. R. Dimaggio, Geom. M. Elci,
Geom. P. Meucci,
Geom. S. Pasqualetti

STRUTTURE: Ing. C. Lardani

IMPIANTI: Consilium

N. ALLOGGI: 52 di cui
17 di mq. 35,00
7 di mq. 45,00
16 di mq. 60,00
12 di mq. 70,00

FINANZIAMENTO:
Legge 560/1993 e Legge 516/1977

COSTO GLOBALE INTERVENTO:
€ 5.164.568,99

IMPORTO LAVORI:
€ 2.700.000,00



BILANCIO D'ESERCIZIO DI CASA SPA

STATO PATRIMONIALE		2004	2003	CONTO ECONOMICO		2004	2003
ATTIVO							
Crediti v/soci per vers. dovuti		0	0	Valore della produzione		21.153.450	15.677.419
Immob. immateriali		214.033	246.350	Costo materie prime		15.941	17.956
Immob. materiali		12.537.834	13.251.512	Costo servizi e canoni		15.663.972	11.106.135
Immob. finanziarie		27.576	31.971	Costo per godimento beni di terzi		70.768	73.366
Totale immobilizzazioni		12.779.443	13.529.833	Costi del personale		3.597.534	2.728.266
Crediti		13.132.223	11.138.519	Ammortamenti e svalutazioni		940.799	521.287
Liquidità		12.843.398	8.909.309	Oneri diversi		302.906	145.189
Totale attivo circolante		25.975.621	20.047.828	Costo della produzione		20.591.920	14.592.199
Ratei e risconti		23.715	22.891	REDDITO OPERATIVO		561.530	1.085.220
TOTALE ATTIVO		38.778.779	33.600.552	RISULTATO GESTIONE FINANZIARIA		914.575	835.137
PASSIVO							
Capitale		15.800.000	12.394.000	RISULTATO GESTIONE STRAORDINARIA		361.117	444.417
Riserva da sovrapprezzo azioni		492	492	Risultato ante imposte		1.837.222	2.364.774
Riserva legale		48.432		Imposte		-828.411	-1.396.117
Altre riserve		67.885		RISULTATO D'ESERCIZIO		1.008.811	968.657
Utile/perdita a nuovo		902.443	-17.779				
Utile/perdita d'esercizio		1.008.811	968.657				
Totale patrimonio netto		17.828.063	13.345.370				
Fondi per rischi e oneri		117.025	180.000				
Treatmento di Fine Rapporto		349.160	134.416				
Debiti		20.181.082	19.182.288				
Retei e Risconti passivi		303.449	758.478				
TOTALE PASSIVO		38.778.779	33.600.552				

Per un confronto corretto tra i dati di bilancio 2003 e 2004 si tenga presente che il 2003 è riferito ad un arco temporale di 10 mesi

IL BILANCIO 2004 CHIUSO CON OLTRE UN MILIONE DI UTILE

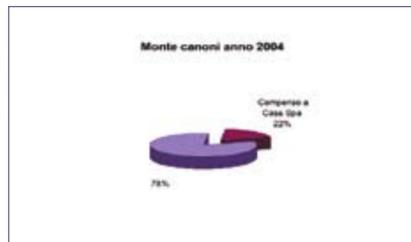
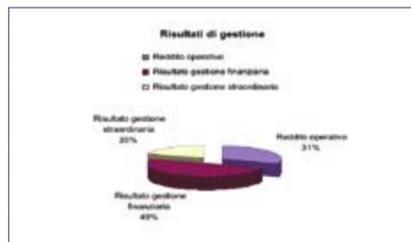
Approvato dall'Assemblea dei Soci il bilancio di Casa Spa al 31 dicembre 2004. Il documento costituisce il primo resoconto relativo ad un intervallo temporale di dodici mesi, in quanto la società è divenuta operativa all'inizio del mese di marzo del 2003. Il risultato economico conseguito è di particolare interesse, attestandosi a 1.008.811 di euro. Il bilancio 2004, sebbene particolarmente positivo sotto il profilo dei risultati raggiunti, risente ancora e in maniera significativa degli effetti delle operazioni straordinarie intervenute nel medesimo e nel precedente esercizio ed accoglie in sé dinamiche gestionali che non sono destinate a riprodursi nei futuri esercizi. Numerose poste economiche hanno natura straordinaria e sono direttamente collegate, da un lato alla complessa procedura di estinzione dell'Ater di Firenze ed al conferimento di quota parte del suo patrimonio aziendale in Casa Spa, dall'altro a rilevazione di componenti di reddito relativi all'esercizio precedente (minor carico fiscale, rettifiche a partite debitorie, ecc.).

Per il futuro il settore dell'e.r.p. dovrà invece confrontarsi con un quadro di risorse effettivamente disponibili, come quelle messe a disposizione dal Programma Regionale e.r.p. 2003/2005, forzatamente limitato e improntato a criteri, in parte innovativi, per l'edilizia sociale, aperti al contributo nonché alla competizione fra gli operatori del settore, imprese, cooperative e società di gestione costituite ai sensi della Legge Regionale 77 del 1998. Si segnala inoltre che dovrebbe giungere a completamento il processo di passaggio della proprietà degli alloggi demaniali ai Comuni; tale patrimonio verrà così gestito dalla società nell'ambito del Contratto di Servizi, unitariamente al restante patrimonio e.r.p. e verrà a cessare l'attuale gestione diretta ereditata da Ater. Va inoltre rilevato come una parte significativa del risultato economico conseguito derivi dalla gestione finanziaria della società e trovi fondamento nelle particolari modalità seguite nel conferimento del ramo aziendale dell'Ater di Firenze. Pur in presenza delle sopra menzionate e dovute precisazioni, resta il fatto che

l'esercizio appena concluso ha presentato risultati assai lusinghieri e conferma che i Comuni soci, se lo vorranno, potranno contare sulla società per sviluppare politiche attive per l'edilizia sociale, affiancando alla tradizionale attività di gestione del patrimonio e.r.p. e di realizzazione dell'edilizia sovvenzionata, attività in parte auto-finanziate per la realizzazione di alloggi da affittare a canone sostenibile e per dare risposte ai nuovi bisogni dell'abitare derivanti dalle dinamiche sociali ed economiche in atto. Per le prospettive della gestione aziendale, si mette in evidenza che la società è intenzionata a mettere a frutto le risorse finanziarie a propria disposizione nel pieno rispetto della propria missione aziendale. In primo luogo Casa Spa continuerà a sviluppare la propria attività per la gestione del patrimonio e.r.p. di proprietà dei Comuni e per la realizzazione di nuovo patrimonio di edilizia sovvenzionata. Inoltre, sono in fase di promozione i progetti di investimento con mezzi propri su aree messe a disposizione da Comuni dell'ambito ottimale al fine di realizzarvi immobili destinati ad abitazioni a canone

sostenibile. L'intendimento della Società è di continuare a proporsi come strumento operativo per l'attuazione delle politiche sociali per l'abitazione dei Comuni soci. In accordo e sviluppo dei provvedimenti nazionali e regionali in tema di abitazione, Casa Spa si è già attivata, e darà ulteriore impulso a tali attività, per lavorare sia nell'ambito dei piani e programmi complessi comunque denominati (Programmi Integrati, Programmi di Recupero Urbano, Contratti di Quartiere, ecc.), sia per attività sperimentali sui temi della diretta partecipazione degli utenti alla realizzazione/recupero/manutenzione degli alloggi. La capacità e l'esperienza gestionale della Società potrà infine venire messa a disposizione dei Comuni soci anche per la gestione di patrimonio non e.r.p. e non abitativo. I grafici, qui riportati, sono un utile spunto di analisi per focalizzare l'attenzione su:

- Composizione dei ricavi tipici della società, dalla quale emerge che in prevalenza derivano dall'amministrazione degli immobili dei Comuni Soci;



NUOVE COSTRUZIONI 2003 - 2004 INTERVENTI CONCLUSI, CANTIERI IN CORSO, PROGETTAZIONI IN CORSO			
COMUNE	TOT. ALLOGGI	N. ALLOGGI	LOCALIZZAZIONE
Bagno a Ripoli	12	12	Capannuccia
Barberino di Mugello	12	12	Cavallina
Borgo San Lorenzo	18	18	Luco
Calenzano	30	12	Carraia
		18	Carraia
Campi Bisenzio	12	12	San Piero a Ponti
Figline Valdarno	18	18	Via Elli Cervi
		20	Via Canova
		52	ex GOVER
Firenze	334	10	PRU S. Maria a Cintaio - LOTTO 4
		26	PRU S. Maria a Cintaio - LOTTO 6
		94	ex SIME
		50	Via del Pesciolino
		82	PIU Leopolda
Impruneta	20	12	Sassi Neri
		8	Via Ho Ci Min
Incisa Valdarno	6	6	Barberino
Marradi	12	12	Vaiurole
Pelago	12	12	Capoluogo
Pontassieve	12	12	Le Sieci
Reggello	12	12	San Clemente e San Donato in Franzano
Rignano	15	15	Troghi
San Casciano	12	12	San Pancrazio
San Godenzo	12	12	Torre
Scandicci	142	28	Grioli - lotti 12/2 13/1
		52	ex scuola Casellina
		32	Grioli - lotti 11/2 10/1
		30	Badia a Settimo
Scarperia	24	12	Topo Guazzatoio
		12	S. Agata
Sesto Fiorentino	105	39	Chini - lotto 1a
		30	Chini - lotto 1c
		36	Chini - lotto 1b
Signa	18	18	S. Mauro
Tavarnelle Val di Pesa	12	12	San Donato in Poggio
Totale	850		

- Risultati della gestione derivanti dall'attività tipica della Società, dalla gestione finanziaria e quella straordinaria;
- Incidenza del compenso di Casa Spa per la gestione degli immobili dei Comuni: pari al 22% rispetto al monte canoni dell'anno 2004. Tale incidenza è significativamente più bassa rispetto all'indice ritenuto "fisiologico" dal Cipe, stabilito al 33% per la gestione degli alloggi e.r.p..

Si evidenziano, inoltre, con apposite tabelle, l'elenco degli alloggi gestiti, le ristrutturazioni alloggi di risulta e gli interventi di manutenzione straordinaria, recupero edilizio e nuove costruzioni in corso o conclusi.

RECUPERO EDILIZIO 2003 - 2004 INTERVENTI CONCLUSI, CANTIERI IN CORSO, PROGETTAZIONI IN CORSO			
COMUNE	TOT. ALLOGGI	N. ALLOGGI	LOCALIZZAZIONE
Bagno a Ripoli	13	13	Lappoggi
Barberino di Mugello	14	14	ex macelli
Borgo San Lorenzo	11	8	ex macelli
		3	Via Brocchi
Firenze	17	4	PRU S. Maria a Cintaio - LOTTO 1
		8	PRU S. Maria a Cintaio - LOTTO 2
		5	Via Erbosa
Impruneta	13	13	ex scuola Ferrone
Lastro a Signa	15	7	Cascina Pinucci
		8	ex Omni
San Piero a Sieve	5	5	Stazione - PRU
Scarperia	2	2	Capoluogo
Totale alloggi	90		

ELENCO ALLOGGI GESTITI DA CASA SPA (dicembre 2004)	
COMUNE	N. ALLOGGI
Bagno a Ripoli	267
Barberino di Mugello	100
Barberino val d'Elsa	46
Borgo San Lorenzo	185
Calenzano	96
Campi Bisenzio	525
Dicomano	30
Fiesole	22
Figline Valdarno	145
Firenze	7.651
Firenzuolo	72
Greve in Chianti	136
Impruneta	122
Incisa Valdarno	34
Lastra a Signa	160
Londa	6
Marradi	68
Palazzuolo sul Senio	14
Pelago	44
Pontassieve	258
Reggello	67
Rignano sull'Arno	51
Rufina	32
San Casciano val di Pesa	142
San Godenzo	40
San Piero a Sieve	70
Scandicci	414
Scarperia	77
Sesto Fiorentino	633
Signa	137
Tavarnelle val di Pesa	32
Vaglia	4
Vicchio di Mugello	86
Totale	11.766

RISTRUTTURAZIONI ALLOGGI DI RISULTA DAL PATRIMONIO E.R.P. 2003 - 2004	
COMUNE	N° ALLOGGI
Bagno a Ripoli	6
Barberino di Mugello	4
Borgo San Lorenzo	4
Calenzano	1
Campi Bisenzio	14
Fiesole	1
Figline	7
Firenze	198
Firenzuolo	4
Greve in Chianti	1
Impruneta	3
Marradi	2
Palazzuolo	1
Pontassieve	11
San Casciano	4
San Godenzo	1
Scandicci	10
Sesto Fiorentino	21
Signa	1
Tavarnelle V.P.	1
Vicchio	2
Totale alloggi	298
Totale importo	€ 5.789.705

MANUTENZIONE STRAORDINARIA 2003 - 2004 INTERVENTI CONCLUSI, CANTIERI IN CORSO, PROGETTAZIONI IN CORSO			
COMUNE	TOT. ALLOGGI	N. ALLOGGI	LOCALIZZAZIONE
Bagno a Ripoli	171	24	Via Dante Alighieri, 38-44
		87	Via E. De Nicola, 1-3
		60	Via Nenni
Barberino di Mugello	26	26	Via Cooperazione, 1-3
		12	Via del Lavoro, 21-25
		12	Via Vespucci, 8/a-c
Barberino Val d'Elsa	2	2	Via Cassia, 41
		2	Via di Tignano, 12
Borgo S. Lorenzo	4	4	Via del Cantone, 50 - Loc. Panicaglia
Calenzano	36	36	Via del Pino, 30-36
		21	Via dei Confini, 26/m
		12	Via Foscolo, 3/a-b
Campi Bisenzio	87	29	Via Marconi, 10, 12-18 - Loc. Capalle
		25	Via Oberdan, 30
Dicomano	4	4	Via XXV Aprile, 3-5-7-9
Fiesole	22	22	Via delle Viole, 11
			Via Petrarca, 68
Figline Valdarno, Greve in Chianti	28+ privati	28+privati	Via Ponterosso, 116
			Via Toti, 11
Firenze, Campi Bisenzio	132	132	Via di Colagnole, 55-57
			Via Aretina, 68
			Via Mannelli, 59
			Via del Bargeo, 2-8
			Via Canova, 25/11, 25/6-10
			Via S. Martini, 14 e 18
			Via della Casella, 92/16
			Via A. del Cimento, 14/1-11
			Via Circondaria
			Via Lunga, 201
Firenze	1.045	123+privati	Via Magellano
		63	complesso edilizio Via Moreni-Gelli
		10+privati	Via Ponte alle Masse, 42-44
		15+privati	Via Pietropiana, 50
			Via I. Rossellini
			Via C. Piaggia
			Via E. il Navigatore
			Via della Sala, 2/c-f
			Via Spoleto e Via Martini
Firenzuolo	35	24	Via Verdi
		11	varie Vie
Greve in Chianti	30	18	Via L. Basso, 4-6-8 Loc. San Polo
Lastra a Signa	10	10	Via C.A. dalla Chiesa, 8/12 Loc. Passo dei Pecorari
Marradi	10	10	Via D. Campana, 12
Marradi, Palazzuolo sul Senio	24	24	Via XX Settembre, 2-6
			Via Valdoniche, 32-36
Pelago	4	4+privati	Via S. Andrea, 1
		9	Piazza della Repubblica, 4
Pontassieve	58	31	Via Aretina, 153 Loc. Le Sieci
		18	Via I. Bandiera, 2-4-6
Reggello	12	12	Via Masagni, 30-32 Loc. Le Sieci
Rignano sull'Arno	8	8	Via Firenze, 42-44 Loc. Donnini
Rufina	6	6	Via V. Veneto, 54
San Casciano	24	24	Via Longo Loc. Pomino
			Via Brunelleschi, 22-26
			Via F.lli Rosselli, 48/a-c
San Godenzo	14	12	Via Camporezzi
		2+privati	Piazza Don Bosco, 3
Scandicci	90	48	Via dei Ciliegi, 25
		42	Via Frazzi, 4-8
Scarperia	10	10	varie Vie
Signa	36	36	Via Setaiolo, 3
			Via Matteotti, 1
			Via di Gattina, 82
			Via di Caselle, 36
Vicchio	22	10+privati	Via Toscanini
		12	
Totale alloggi	1.962		

RECUPERO EDILIZIO 2003 - 2004 INTERVENTI CONCLUSI, CANTIERI IN CORSO, PROGETTAZIONI IN CORSO			
COMUNE	TOT. ALLOGGI	N. ALLOGGI	LOCALIZZAZIONE
Empoli	18		Avane
Vinci	5		Vitalini
Totale alloggi	23		
NUOVE COSTRUZIONI 2003 - 2004 INTERVENTI CONCLUSI, CANTIERI IN CORSO, PROGETTAZIONI IN CORSO			
COMUNE	TOT. ALLOGGI	N. ALLOGGI	LOCALIZZAZIONE
Cerreto Guidi	12		Stabbia
Empoli	24		Serravalle
Fucecchio	12		San Pierino
Gambassi Terme	18		Belvedere
Totale alloggi	66		



UN RECUPERO EDILIZIO DI PREGIO

IN LOCALITÀ LAPPEGGI NEL COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

Sabato 19 marzo 2005, Matteo Renzi, Presidente della Provincia di Firenze, Luciano Bartolini, Sindaco del Comune di Bagno a Ripoli e Giovanni Pecchioli, Presidente di Casa Spa e alla presenza di Riccardo Conti, Assessore all'Urbanistica, Infrastrutture e Casa della Regione Toscana, hanno inaugurato e consegnato le chiavi degli appartamenti agli assegnatari

dell'intervento di recupero per 13 alloggi di edilizia residenziale pubblica in località Lappeggi nel Comune di Bagno a Ripoli. La posizione panoramica e la qualità edilizia rendono l'intervento di recupero particolarmente significativo, testimonianza concreta di una qualità insediativa di eccellenza che può essere appannaggio anche dell'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.



ORGANI DI GESTIONE
E CONTROLLO

CASA SPA

ASSEMBLEA
DEI SOCI

CONSIGLIO DI
AMMINISTRAZIONE:

COLLEGIO
SINDACALE

Comune di Firenze
Comune di Sesto Fiorentino
Comune di Scandicci
Comune di Campi Bisenzio
Comune di Bagno a Ripoli
Comune di Pontassieve
Comune di Lastra a Signa
Comune di Borgo S. Lorenzo
Comune di Figline Valdarno
Comune di S. Casciano Val di Pesa
Comune di Signa
Comune di Impruneta
Comune di Greve in Chianti
Comune di Calenzano
Comune di Barberino di Mugello
Comune di Reggello
Comune di Fiesole

Comune di Vicchio
Comune di Rignano sull'Arno
Comune di Scarperia
Comune di Firenzuola
Comune di S. Piero a Sieve
Comune di Marradi
Comune di Tavarnelle
Comune di Pelago
Comune di Rufina
Comune di Incisa Valdarno
Comune di Dicomano
Comune di Barberino Val d'Elsa
Comune di S. Godenzo
Comune di Vaglia
Comune di Palazzuolo sul Senio
Comune di Londa

presidente
Giovanni Pecchioli

amministratore delegato
Vincenzo Esposito

consiglieri
Pietro Barucci
Alessandro Bognesi
Pasquale De Luca
Mauro Pratesi
Rolando Sorri
Claudio Tonarelli
Alessandro Zingani

presidente
Luigi Fici

Oliviero Roggi
David Sagulo

RACCOLTA REDDITI 2004

È in corso la raccolta redditi 2004 con il nuovo sistema dello scaglionamento delle richieste e con il ricevimento degli assegnatari per appuntamento. Si sono concluse le prime due fasi dell'operazione destinate alle famiglie con redditi derivanti esclusivamente da pensione e agli assegnatari con redditi da lavoro dipendente, che hanno ricevuto la richiesta rispettivamente con i bollettini di gennaio e aprile. Si è, infine, proceduto all'invio delle richieste alle famiglie con redditi da lavoro autonomo: con bollettino di agosto e appuntamenti fissati a partire dalla metà di settembre.

E' possibile quindi tracciare un primo bilancio sugli esiti dell'innovazione sulle modalità di raccolta redditi: si può dire che la risposta degli assegnatari è stata nel complesso molto buona, sia nel ricevimento presso la sede centrale, sia, in modo particolare, nello sportello decentrato aperto presso il Quartiere 4; la risposta alle convocazioni si è attestata sul 75%, con punte anche dell'85%. Si è avuta conferma anche quest'anno che la documentazione inviata per posta, spesso contiene errori ed incompleteness: in questi casi Casa Spa procede con una nuova

comunicazione all'assegnatario tramite messaggio sul bollettino, per l'integrazione dei moduli: si ricorda a questo proposito che la mancata integrazione richiesta equivale alla mancata presentazione. Pur comprendendo che la compilazione del modulo a domicilio e l'invio per posta è il sistema più semplice, dobbiamo raccomandare di utilizzarlo solo a chi è sicuro di saperlo effettivamente compilare onde evitare errori e/o equivoci. In generale vale la pena di presentarsi alla sede di Casa Spa o all'ufficio decentrato del Quartiere 4, dove gli incaricati di Casa Spa

sono in grado di dare tutte le informazioni ed il supporto necessari. Abbiamo detto più volte che la mancata o incompleta presentazione implica gravi conseguenze per l'assegnatario, quali una sanzione amministrativa che può arrivare fino ad oltre 1.000 euro e l'applicazione del canone sanzionatorio a partire dal gennaio 2006. Per evitare tali conseguenze, abbiamo sollecitato coloro che non si sono presentati all'appuntamento fissato e la cui documentazione non è stata tuttora recapitata (tramite posta o attraverso le organizzazioni sindacali dell'utenza) a Casa Spa.

LO PREVEDE UNA DELIBERA REGIONALE

Gli assegnatari diventano protagonisti

DELLA RIQUALIFICAZIONE DEGLI ALLOGGI

Il finanziamento di opere all'interno degli alloggi, richieste dagli stessi assegnatari, che diventano così promotori e compartecipi dell'attività manutentiva e di miglioramento degli alloggi. Nei giorni scorsi è stata avviata, per la prima volta, un'attività di patronato che interessa l'utenza gestita da Casa Spa. L'occasione è stata l'attuazione della delibera della giunta regionale 93 del 2005. Per far bene (e anche presto, dati i tempi indicati dalla Regione) un lavoro come questo, Casa Spa ha pensato che fosse molto utile chiedere la collaborazione dei sindacati dell'utenza che per la loro funzione conoscono bene gli assegnatari e seguono le attività delle autogestioni. D'altra parte è evidente che in questo caso non ci possono essere interessi contrapposti, perché l'attuazione della delibera 93 porta vantaggi sia agli assegnatari, sia alla

proprietà: si tratta quindi di spiegare bene agli interessati quali sono le possibilità offerte dal provvedimento regionale, superare eventuali diffidenze e raccogliere le adesioni degli assegnatari sulle domande di finanziamento già predisposte. Tutti i sindacati (Sunia, Sicut, Uniat, Conia) hanno aderito all'iniziativa ed il lavoro di pubblicizzazione e raccolta delle adesioni è iniziato subito, con positivi risultati. Nei prossimi numeri di "Casa Spa Informa" daremo notizia degli esiti di questa particolare iniziativa di finanziamento all'edilizia residenziale pubblica della Regione Toscana, che giustamente è stata definita sperimentale perché per la prima volta fa centro sulla volontà e sulla capacità degli assegnatari di proporre opere e progetti mirati sulle esigenze e sulle priorità delle loro famiglie.



QUESTO NUMERO È STATO CHIUSO
IN TIPOGRAFIA IL 29 AGOSTO 2005

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
Pietro Barucci
Alessandro Bognesi
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 PREMMORTAMENTO È SOLAMENTE DEL 3,50%.

INFORMATI PRESSO LE FILIALI BANCA TOSCANA OPPURE: CHIAMA IL NUMERO VERDE 800 59 55 15 (opzione 4)

 **BANCA TOSCANA**
www.bancatoscana.it
 **GRUPPO MPS**