

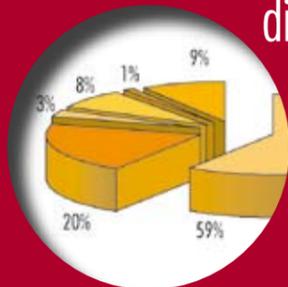


Firenze - ex Gover: il nuovo complesso di 52 alloggi di prossima consegna



Il Bilancio 2006 di Casa Spa

...pag. 2



Interventi di imminente consegna...pag. 5



La carta dei servizi

...pag. 6



Il codice etico

...pag. 6

Il Bilancio 2006: utile in crescita e sviluppo dei programmi sociali

Questo numero di Casa Spa Informa è dedicato in gran parte alla illustrazione del Bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2006 della Società e dei numeri che caratterizzano l'attività di Casa Spa.

Quando abbiamo presentato il nostro primo Bilancio Sociale, relativo all'anno 2005, è stato giustamente affermato che quello era lo strumento più efficace per valutare l'operato di Casa Spa, in grado cioè di leggere oltre i numeri del conto economico, dell'attività finanziaria e dello stato patrimoniale, il complesso delle attività svolte e la loro ricaduta, in termini economici e sociali sull'intera collettività di riferimento. Siamo però pienamente consapevoli che il ruolo sociale e l'efficacia dell'azione svolta da Casa Spa sono pienamente e serenamente valutabili solo se i numeri del bilancio economico sono in ordine e portano il segno positivo.

Un bilancio in utile come è quello di Casa Spa sin dal 2003, primo anno della sua effettiva operatività, significa innanzitutto che la Società non pesa sulle spalle dei Comuni soci, e più in generale sulla collettività, anzi come è avvenuto in occasione del bilancio relativo agli esercizi 2005 e 2006 gli utili prodotti da Casa Spa sono stati incamerati dai Comuni soci per venire poi riutilizzati secondo le finalità decise dai Comuni stessi.

I numeri del Bilancio anno 2006 ci dicono che Casa Spa è oggi anche una realtà economica importante nell'ambito dell'economia dell'area fiorentina. Un fatturato lordo di oltre 25 milioni di euro, programmi, progetti e cantieri conclusi e in corso per 1.461 alloggi di nuova costruzione e di recupero, costituiscono indicatori significativi del peso della Società.

Nelle pagine che seguono, il dettaglio del Bilancio 2006 e dell'attività di Casa Spa sono illustrati in grafici e tabelle, e stiamo lavorando per editare entro l'autunno il Bilancio Sociale 2006, che sarà già in chiave con il Bilancio Sociale certificato che vogliamo raggiungere nel 2007.

A proposito di anno 2007, le previsioni indicano che anche il Bilancio di quest'anno chiuderà in attivo e le verifiche dell'andamento dei primi sei mesi confermano questo trend operativo.

Numeri e prospettive positive quindi, che però non ci fanno dimenticare che la nostra attività viene a volte percepita dagli inquilini del patrimonio e.r.p. come non sufficiente. Siamo soprattutto consapevoli che i problemi che affliggono il settore e.r.p., e che si concretizzano in una carenza di risorse rispetto ai bisogni e alle necessità, a partire da quelle manutentive, vengono vissute e trasferite anche su Casa Spa, sebbene noi siamo e restiamo una società di servizi, che opera su mandato dei Comuni soci, proprietari degli alloggi, sui quali ricade l'onere di reperire le risorse necessarie per fare la manutenzione straordinaria del patrimonio e.r.p..

Sappiamo anche che questi non sono tempi facili, soprattutto per i bilanci dei Comuni, e per esperienza diretta non possiamo che testimoniare l'impegno costante dei Sindaci e degli Assessori competenti dei 33 Comuni soci per risolvere i non facili problemi del patrimonio e.r.p..

Una volta di più la soluzione del problema sta in una politica nazionale che riassume la questione abitativa e dell'edilizia residenziale pubblica come centrale nella azione di governo e in comportamenti coerenti e conseguenti da parte delle Regioni e delle autonomie locali. Per quanto ci riguarda, continueremo a lavorare, anche mettendo a disposizione dei Comuni soci tutte le risorse economiche della Società, per la realizzazione di alloggi in affitto e per svolgere al meglio quella che da sempre è la nostra principale missione, cioè essere lo strumento operativo, efficace e produttivo, per la concretizzazione delle politiche abitative dei 33 Comuni dell'Area Fiorentina.

L'Amministratore Delegato
Vincenzo Esposito

Il Presidente
Giovanni Pecchioli

CASA SPA CHIUDE COL SEGNO PIÙ IL BILANCIO DI ESERCIZIO 2006

Il bilancio chiuso al 31.12.2006 è stato approvato dall'Assemblea dei Soci di Casa Spa il 19 aprile 2007. Il risultato economico conseguito è, anche quest'anno, positivo attestandosi ad € 850.675.

Con l'approvazione del bilancio l'Assemblea dei Soci ha inoltre deliberato a maggioranza di ripartire gli utili, al netto della riserva legale del 5%, tra i Comuni stessi in ragione delle quote di partecipazione della Società.

In sede assembleare sono state delineate dal Presidente, Giovanni Pecchioli, e dall'Amministratore Delegato, Vincenzo Esposito, le poste principali che hanno inciso sul risultato di esercizio, in particolare:

- la riduzione degli ammortamenti per effetto dello scorporo dei terreni dal valore ammortizzabile degli immobili, operata per adeguarsi ai principi contabili attualmente vigenti in materia;
- l'aumento degli introiti per l'attività di gestione degli alloggi e.r.p. come da contratto di servizi con i 33 Comuni dell'Area Fiorentina, correlato all'aumento degli alloggi gestiti e all'adeguamento ISTAT del corrispettivo, che comunque incide sul monte canoni complessivo, effettivamente riscosso, solo per il 22% sul monte canoni di locazione degli alloggi di e.r.p.; circa 8 punti percentuali meno rispetto all'incidenza media na-

zionale del 30%;

- l'incremento per l'attività tecnica svolta per la progettazione, direzione lavori e funzione di stazione appaltante degli interventi di e.r.p. e simili.

Sul piano delle spese, sono stati evidenziati in particolare:

- la riduzione dei costi per consulenze esterne, ottenuta peraltro senza considerare le consulenze esterne per definizione una causa di spreco, come pare sia invece il pensiero politico oggi prevalente, ma una leva da utilizzare per realizzare al meglio gli obiettivi prefissati, minimizzando nel contempo i costi (solo per fare un'esempio, per una Società come Casa Spa è molto più conveniente affidare all'esterno alcune attività specialistiche come le indagini geologiche, anziché assumere un geologo. Così come sono i Comuni soci per primi a chiederli, in presenza di opportunità di lavoro, di portare avanti contemporaneamente più programmi costruttivi, anche oltre le possibilità operative dell'organico della Società e diventa quindi utile, necessario - e conveniente - affidare alcune attività all'esterno);
- la stabilità dei costi del personale, in quanto la riduzione dei costi derivante dall'ingresso nell'organico della Società di nuovo

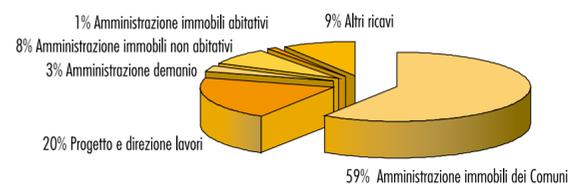
personale qualificato, ma con minore anzianità di servizio, è stata assorbita per il 2006 dagli incentivi all'esodo erogati. Tale dinamica produrrà ulteriori effetti positivi sul bilancio per gli anni successivi;

- l'incremento dei costi per pubblicità a mezzo stampa, rispetto a quelli del 2005, dovuto ai maggiori oneri di pubblicità derivanti dall'incremento del numero delle gare d'appalto esperite e dalle nuove disposizioni in materia di pubblicità dettate dalla normativa per le OO.PP..

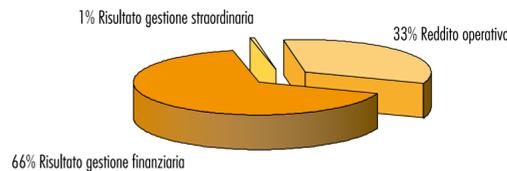
In materia di qualifiche aziendali, Presidente e Amministratore, hanno evidenziato che, dopo la certificazione di qualità ISO 9001, ottenuta nel 2005, nell'anno 2006 la Società ha operato per l'ottenimento della Certificazione di Responsabilità Sociale SAB000 (ottenuta nel gennaio 2007).

Tale certificazione è rilevante soprattutto per i riflessi che ha in materia di rapporti con le imprese che lavorano con la Società. In particolare, la Società sta inserendo nei bandi di gara i requisiti previsti proprio dalla Certificazione Etica al fine di richiedere ulteriori garanzie alle imprese, con la finalità anche di ridurre gli incidenti sul lavoro, tema questo di estrema attualità. In materia di sicurezza sui cantieri è stato ricordato che la Società ha

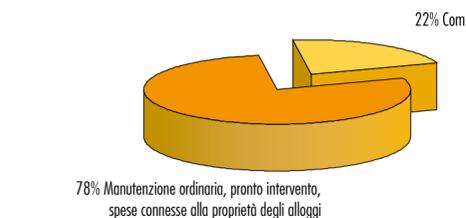
Ricavi tipici della Società



Risultati di gestione



Monte canoni anno 2006



BILANCIO D'ESERCIZIO DI CASA SPA

(valori espressi in euro)

STATO PATRIMONIALE	2006	2005
A T T I V O		
Crediti v./soci per vers. dovuti	0	0
Immob. Immateriali	139.797	196.758
Immob. Materiali	11.284.595	11.848.018
Immob. Finanziarie	23.738	27.508
Totale immobilizzazioni	11.447.530	12.072.284
Crediti	7.589.777	12.419.212
Liquidità	18.768.863	12.606.837
Totale attivo circolante	27.858.640	25.026.049
Ratei e risconti	46.458	36.085
TOTALE ATTIVO	39.352.628	37.134.418

STATO PATRIMONIALE	2006	2005
P A S S I V O		
Capitale	9.300.000	15.800.000
Riserva da sovrapprezzo azioni	53.231	492
Riserva legale	119.058	98.873
Altre riserve	1.928.701	1.928.701
Utile/perdita a nuovo	0	0
Utile/perdita d'esercizio	850.765	403.701
Totale patrimonio netto	12.251.755	18.231.767
Fondo rischi e oneri	117.025	117.025
Trattamento di fine rapporto	743.068	518.671
Debiti	26.230.074	18.256.259
Ratei e risconti	10.706	10.696
TOTALE PASSIVO	39.352.628	37.134.418

CONTO ECONOMICO	2006	2005
Valore della produzione	25.053.178	20.671.051
Costo materie prime	8.656	11.462
Costo servizi e canoni	19.853.769	15.789.361
Costo per godimento beni di terzi	74.902	73.891
Costi del personale	3.570.819	3.565.303
Ammortamenti e svalutazioni	706.703	928.700
Oneri diversi	282.851	223.379
Costo della Produzione	24.497.700	20.592.096
REDDITO OPERATIVO	555.478	78.955
RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	1.104.858	975.295
RISULTATO DELLA GESTIONE STRAORDINARIA	9.711	-46.208
Risultato ante imposte	1.670.047	1.008.042
Imposte	-819.282	-604.341
RISULTATO D'ESERCIZIO	850.765	403.701

CONTO ECONOMICO	2006	2005
Risultato ante imposte	1.670.047	1.008.042
Imposte	-819.282	-604.341
RISULTATO D'ESERCIZIO	850.765	403.701

anticipato l'emananda normativa regionale stipulando un'apposita convenzione con l'A.S.L., l'Ufficio Provinciale del Lavoro e le OO.SS. dei lavoratori edili.

Il lavoro svolto nel corso dell'anno 2006, hanno sottolineato Pecchioli ed Esposito, ha caratterizzato la società per l'impegno nella realizzazione dei suoi obiettivi primari di accrescimento e si miglioramento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e a tal proposito, hanno colto l'occasione per presentare ai soci proposte operative per nuovi servizi finalizzati alla certificazione energetica e all'innalzamento della efficienza energetica del patrimonio pubblico, che verranno sviluppati nel corso dell'anno 2007.

Particolare attenzione è stata posta sia dalla Relazione al Bilancio che dagli interventi alla prevedibile evoluzione della gestione per l'anno 2007.

La Società è intenzionata, infatti, a mettere a frutto le risorse finanziarie a propria disposizione nel pieno rispetto della missione aziendale. In quest'ottica già nel corso del 2006 si è lavorato alla concretizzazione della fase progettuale dei programmi 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.

Confermando una volta di più che la Società si vuole caratterizzare come strumento operativo per l'attuazione delle politiche sociali per

ELENCO ALLOGGI GESTITI DA CASA SPA N U O V E C O S T R U Z I O N I 2 0 0 6

Interventi conclusi, cantieri in corso, progettazioni in corso, programmi in via di attivazione

COMUNE	N. ALLOGGI		
	DIC-05	DIC-06	VARIAZIONE
Bagno a Ripoli	275	273	-2
Barberino di Mugello	114	114	0
Barberino val d'Elsa	44	44	0
Borgo San Lorenzo	185	188	3
Calenzano	102	102	0
Campi Bisenzio	548	548	0
Dicomano	30	30	0
Fiesole	37	38	1
Figline Valdarno	145	145	0
Firenze	7.621	7.603	-18
Firenze	72	72	0
Greve in Chianti	137	138	1
Impruneta	135	135	0
Incisa Valdarno	35	35	0
Lastra a Signa	160	160	0
Londa	6	6	0
Marradi	68	68	0
Palazzuolo sul Senio	14	14	0
Pelago	44	44	0
Pontassieve	258	258	0
Reggello	73	73	0
Rignano sull'Arno	51	51	0
Rufina	37	42	5
San Casciano val di Pesa	144	144	0
San Godenzo	40	40	0
San Piero a Sieve	74	74	0
Scandicci	415	429	14
Scarperia	77	93	16
Sesto Fiorentino	632	667	35
Signa	137	137	0
Tavarnelle val di Pesa	32	32	0
Vaglia	4	4	0
Vicchio di Mugello	86	86	0
TOTALI	11.832	11.887	55

l'abitazione dei Comuni soci, in accordo e sviluppo dei provvedimenti nazionali e regionali in tema di abitazione, la società si è attivata per lavorare sia nell'ambito dei piani e programmi complessi comunque denominati (Programmi integrati, Programmi di Recupero Urbano, Contratti di Quartiere, ecc.).

Auspiciando il ritorno ad una politica nazionale e regionale strutturale per l'e.r.p., in grado di assicurare risorse certe e continuative ad un settore che per costituzione non può alimentarsi attraverso operazioni in grado di trovare le compatibilità economiche in logiche di mercato, e seguendo con la massima attenzione le timide novità per il settore presenti nello scenario nazionale (legge finanziaria 2007 e legge n. 9/2007) la Società si continua a proporre come partner attivo di tutte quelle iniziative dei Comuni soci finalizzate a lavorare anche alla costruzione di programmi per l'abitazione sociale attraverso il partenariato pubblico-privato o tramite esperienze di housing sociale, in collaborazione con onlus, cooperative di abitazione, imprese, fondazioni bancarie, ecc.

Le capacità e l'esperienza gestionale della Società potranno infine venire messe 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;
- 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 2006.



COMUNE	TOT. ALLOGGI	N. ALLOGGI	LOCALITÀ	TIPO DI FINANZIAMENTO
Bagno a Ripoli	12	12	Capannuccia	e.r.p. sovvenzionata
Barberino di Mugello	12	12	Cavallina	e.r.p. sovvenzionata
Calenzano	50	12+18	Carraia	e.r.p. sovvenzionata
Campi Bisenzio	4	4	S. Angelo a Lecore	programma affitto permanente a canone controllato
Figline Valdarno	18	18	Via F.lli Cervi	e.r.p. sovvenzionata
Firenze	418	10	PRU S. Maria a Cintoia - LOTTO 4	e.r.p. sovvenzionata
Firenze	418	26	PRU S. Maria a Cintoia - LOTTO 6	e.r.p. sovvenzionata
Firenze	418	69 + 11	PUE Leopolda	e.r.p. sovvenzionata / convenzionata
Firenze	418	52	ex GOVER	e.r.p. sovvenzionata
Firenze	418	94	ex SIME	e.r.p. sovvenzionata
Firenze	418	52	Via del Pesciolino	e.r.p. sovvenzionata
Firenze	418	24	Pontignale lotto 4	e.r.p. sovvenzionata
Firenze	418	24	Giuncoli Via Canova lotto 1	e.r.p. sovvenzionata
Firenze	418	36	Giuncoli Via Canova lotto 2	e.r.p. sovvenzionata
Firenze	418	20	Giuncoli Via Canova	programma affitto permanente a canone controllato
Impruneta	20	12	Sassi Neri	e.r.p. sovvenzionata
Impruneta	20	8	Via Ho Chi Min - 8 all.	e.r.p. sovvenzionata
Incisa Valdarno	6	6	Barberino	e.r.p. sovvenzionata
Marradi	12	12	Vaiursole	e.r.p. sovvenzionata
Pelago	12	12	Casellina	e.r.p. sovvenzionata
Pelago	12	12	Le Sieci	e.r.p. sovvenzionata
Pontassieve	32	20	Mezzana	programma affitto permanente a canone controllato
Reggello	12	6	San Donato	e.r.p. sovvenzionata
Reggello	12	6	San Clemente	e.r.p. sovvenzionata
Rignano sull'Arno	15	15	Traghi	e.r.p. sovvenzionata
Rufina	12	12	Scopeti	affitto/vendita convenzionata
San Casciano	12	12	San Pancrazio	e.r.p. sovvenzionata
San Godenzo	12	12	Torre	e.r.p. sovvenzionata
Scandicci	78	28	Grioli - lotti 12/2 13/1	e.r.p. sovvenzionata
Scandicci	78	30	Badia a Settimo San Colombano	e.r.p. sovvenzionata
Scandicci	78	20	Casellina	affitto/vendita convenzionata
Scarperia	12	12	S. Agata	e.r.p. sovvenzionata
Scarperia	12	39	Chini - lotto 1a	e.r.p. sovvenzionata
Scarperia	12	30	Chini - lotto 1c	e.r.p. sovvenzionata
Sesto Fiorentino	127	26 + 18	PL1 PL13	e.r.p. sovvenzionata
Sesto Fiorentino	127	26	ex campo sportivo	affitto/vendita convenzionata
Sesto Fiorentino	127	12	ex cantiere comunale	e.r.p. sovvenzionata
Sesto Fiorentino	127	20	ex cantiere comunale	programma affitto permanente a canone controllato
Signa	18	18	S. Mauro	e.r.p. sovvenzionata
Tavarnelle Val di Pesa	12	12	San Donato in Poggio	e.r.p. sovvenzionata
Vicchio	32	32	Cistio	programma affitto permanente a canone controllato + vendita convenzionata
TOTALE ALLOGGI	982	982		

AREA EMPOLESE IN GESTIONE

Recuperi Edilizi 2006

Interventi Conclusi, Cantieri In Corso, Progettazioni In Corso

COMUNE	N. ALLOGGI	LOCALITÀ	TIPO DI FINANZIAMENTO
Vinci	5	ex scuola Vitolini	e.r.p. sovvenzionata
Totale alloggi	5		

Nuove costruzioni 2006

Interventi conclusi, cantieri in corso, progettazioni in corso

COMUNE	N. ALLOGGI	LOCALITÀ	TIPO DI FINANZIAMENTO
Empoli	24	Serravalle	e.r.p. sovvenzionata
Cerreto Guidi	12	Stabbia	e.r.p. sovvenzionata
Gambassi Terme	18	Belvedere	e.r.p. sovvenzionata
Fucecchio	12	San Pierino	e.r.p. sovvenzionata
Totale alloggi	66		

ATTIVITÀ COSTRUTTIVA 2006

MANUTENZIONE STRAORDINARIA 2006

Interventi conclusi, cantieri in corso, progettazioni in corso, programmi in via di attivazione

COMUNE	TOT. ALLOGGI	N. ALLOGGI	LOCALIZZAZIONE
Bagno a Ripoli	24	24	Via Dante Alighieri, 38-44
Barberino di Mugello	38	26	Via Cooperazione, 1-3
		12	Via del Lavoro, 21-25
Borgo S. Lorenzo	18	18	Via P. Gobetti, 12-16
		21	Via dei Confini, 26/m
Campi Bisenzio	70	12	Via Foscolo, 3/a-b
		25	Via Oberdan, 30
		12	Via Palagetta, 33/a-b
		20	Via Petrarca, 68
Figline Valdarno	20	+ privati	Via Ponterosso, 116
			Via Toti, 11
Firenze	1.332	12	Via Aretino, 68
			Via Mannelli, 59
		90	Via Abruzzi, 7/1-2, 9/1-4e, 9/5-7
		24	Via Ardingrosso, 139/8
		39	Via del Bargeo, 2-8
		60	Via dei Bassi, 61/1-5
		120	Via Canova, 25/6-10
		94	Via della Casella, 92/16
		176	Via A. del Cimento, 14/1-3
		65	Via Circondaria, 39-47 e 49-57
		48	Via Pio Fedi, 44/1-2
		18	Via Liverna, 3-13
		123	Via Magellano
		+ privati	
		50	Via Nave di Brozzi, 13/1-4
6	Via IX Febbraio, 25		
80	Via Pescetti, 1/a-b		
10	Via Ponte alle Mosse, 42-44		
+ privati			
15	Via Pietrapiana, 50		
+ privati			
		Via I. Rossellini	
159		Via C. Piaggia	
		Via E. il Navigatore	
62		Via Val d'Ombone, 2/14	
33		Via della Sala, 2/c-f	
48		Via della Verna, 2-3	
Greve in Chianti	8	8	Via di Colognole, 55-57
Impruneta	42	42	Via Capitini, 1-15
Marradi	22	10	Via D. Campana, 12
		12	Via XXV Settembre, 2-6
Palazzuolo sul Senio	12	12	Via Valdoniche, 30-32
Pelago	4	4	Via S. Andrea, 1
		+ privati	Piazza della Repubblica, 4
Pontassieve	18	18	Via Mascagni, 30-32 Loc. Le Steci
San Casciano	24	12+12	Via Brunelleschi, 22-26
			Via F.lli Rosselli, 48/a-c
San Gadenzo	5	2	Piazza Don Bosco, 3
		+ privati	
		3	Via Forlivese, 28
			Via Trento, 41
San Piero a Sieve	9	9	Via Provinciale, 57
Scandicci	20	20	Via Masaccio, 24-26
Sesto Fiorentino	160	160	Viale Ariosto, 11-23, 681 e 687
			Via del Mandorlo, 17/19
Vicchio	2	2	Via di Gattaia, 82 Loc. Gattaia
TOTALE ALLOGGI		1.828	

R E C U P E R I E D I L I Z I 2 0 0 6

Interventi conclusi, cantieri in corso, progettazioni in corso, programmi in via di attivazione

COMUNE	TOT. ALLOGGI	N. ALLOGGI	LOCALITÀ	TIPO DI FINANZIAMENTO
Bagno a Ripoli	5	3	ex colonica	da definire
		2	Casa di S. Romolo ex scuola	da definire
Barberino di Mugello	13	13	ex macelli	e.r.p. sovvenzionata
		20	ex Macelli	e.r.p. sovvenzionata
Borgo San Lorenzo	24	2	Razuolo	e.r.p. sovvenzionata
		2	Ronta	e.r.p. sovvenzionata
Firenze	4	4	PRU S. Maria a Cintoia - LOTTO 2	e.r.p. sovvenzionata
		8	ex ONMI	e.r.p. sovvenzionata
Lastra a Signa	15	3	Cascina Pinucci - lotto 1	e.r.p. sovvenzionata
		4	Cascina Pinucci - lotto 2	e.r.p. sovvenzionata
Scandicci	52	52	ex scuola Casellina	e.r.p. sovvenzionata
TOTALE ALLOGGI		113		

I N T E R V E N T I D I U R B A N I Z Z A Z I O N E 2 0 0 6

Interventi conclusi, cantieri in corso, progettazioni in corso, programmi in via di attivazione

COMUNE	LOCALITÀ	TIPO DI FINANZIAMENTO
Firenze	Urbanizzazione primaria	PRU Santa Maria a Cintoia
	Urbanizzazione secondaria	Centro diurno area ex GOVER
	Urbanizzazione secondaria	Residenze anziani area ex SIME
Calenzano	Urbanizzazione secondaria	Centro Accoglienza in località Dietro Poggio
San Piero a Sieve	Urbanizzazione primaria	Area Stazione
TOTALE INTERVENTI		5

R I S T R U T T U R A Z I O N E A L L O G G I D I R I S U L T A A N N O 2 0 0 6

COMUNE	N. ALLOGGI	COSTO
Bagno a Ripoli	5	€ 48.704,90
Barberino di Mugello	1	€ 4.603,81
Barberino Val D'Elsa	2	€ 10.539,94
Borgo San Lorenzo	1	€ 22.601,12
Calenzano	1	€ 3.227,40
Campi Bisenzio	10	€ 111.519,00
Dicomano	0	€ -
Fiesole	1	€ 22.339,01
Figline Valdarno	5	€ 105.273,41
Firenze	208	€ 4.739.715,92
Firenze	2	€ 31.250,00
Greve in Chianti	1	€ 7.097,56
Impruneta	0	€ -
Incisa Valdarno	0	€ -
Lastra a Signa	2	€ 22.977,35
Londa	0	€ -
Marradi	2	€ 22.698,87
Palazzuolo sul Senio	1	€ 2.613,10
Pelago	1	€ 20.562,95
Pontassieve	5	€ 109.811,90
Reggello	1	€ 35.227,20
Rignano sull'Arno	0	€ -
Rufina	0	€ -
San Casciano val di Pesa	2	€ 13.273,33
San Gadenzo	1	€ 16.136,04
San Piero a Sieve	1	€ 25.182,24
Scandicci	10	€ 67.691,79
Scarperia	1	€ 4.094,74
Sesto Fiorentino	26	€ 124.659,09
Signa	4	€ 18.779,36
Tavarnelle val di Pesa	0	€ -
Vaglia	0	€ -
Vicchio	1	€ 5.242,75
TOTALE	295	€ 5.595.822,78

INTERVENTI DI IMMARENTE CONSEGNA



Bagno a Ripoli - Capannuccia - 12 alloggi



Barberino di Mugello - Cavallina - 12 alloggi



Firenze - Ex Gover - 52 alloggi



Gambassi Terme - Belvedere - 18 alloggi



Pelago - Casellina - 12 alloggi



Vinci - Vitolini - 5 alloggi

LA CARTA DEI SERVIZI

In allegato al primo numero di "Casa Spa Informa" del 2007 è stata distribuita la Carta dei Servizi di Casa Spa.

Realizzata con il contributo di tutti i servizi e uffici della Società, e pubblicata sotto forma di "librettino", anche illustrato, per facilitarne la consultazione, è uno degli strumenti, come spiegato nella prime pagine del documento, che serve ad informare e guidare gli utenti nella conoscenza delle prestazioni dei servizi offerti dalla Società. Si propone di essere in linea con le esigenze degli utenti e non prodotta una volta per tutte, ma destinata all'aggiornamento in base all'evoluzione della normativa, delle attività e dei rapporti di Casa Spa.

L'obiettivo della Carta dei Servizi è che diventi consuetudine per l'utente conoscere nel dettaglio i servizi ai quali ha diritto e acquisire in anticipo i limiti delle sue aspettative nei confronti della Società e gli oneri connessi.

I contenuti, partendo dall'analisi della Società e delle sue attività, infatti, si focalizzano sui principi alla base

del servizio offerto (uguaglianza, imparzialità, cortesia ed accoglienza, continuità, partecipazione, efficacia ed efficienza), per andare poi a dettagliare i diritti e i doveri degli utenti, le normative di riferimento per le attività, e spaziare sui tempi di risposta, la modulistica e gli orari di apertura al pubblico degli uffici. Nella parte finale del documento è presente anche una scheda (da ritagliare) "segnalazioni-suggerimenti dell'utente" per dare modo a chi legge di valutare la Carta dei Servizi ed alla Società di migliorarne contenuti e formato.

Si ricorda, che tale scheda potrà essere consegnata a mano a Casa Spa in Via Fiesolana, 5 o alla sede decentrata presso il Quartiere 4 (Villa Vogel) negli orari di apertura degli uffici. In alternativa potrà essere inviata in busta chiusa (indirizzo: Casa Spa - Via Fiesolana, 5 - 50122 Firenze) oppure per posta elettronica (e-mail: info@casaspa.it) utilizzando il documento on-line scaricabile dal nostro sito internet www.casaspa.it alla voce documenti/questionari.



fedeltà; ad astenersi in caso di conflitto di interessi e a non accettare omaggi e vantaggi di alcun genere, legati al suo lavoro presso Casa Spa.

È evidente che per garantire l'applicazione di principi etici così rigorosi è necessario predisporre un sistema organizzativo chiaro e ben strutturato che non lasci spazio a violazioni ed aggiramenti. Il Codice individua quindi un modello organizzativo in cui i soggetti che possono impegnare la Società sono solo il Consiglio di Amministrazione, il Presidente e l'Amministratore Delegato; tali decisioni sono assunte con atti formali, sempre preceduti da istruttoria trasparente e motivata degli uffici, con piena responsabilità di ognuno degli agenti.

Il controllo è essenziale in un quadro come quello indicato ed il Codice agisce molto profondamente su questo punto, valorizzando gli strumenti esistenti e creandone di nuovi. Le pratiche gestite da Casa Spa, in effetti, seguono da sempre percorsi ben individuati, all'interno dei singoli uffici e poi nella funzione di dirigenza e coordinamento; per le attività di costruzione, la Società segue rigorosamente le puntuali regole delle opere pubbliche; per il controllo sulla contabilità è già istituita da tempo una speciale figura, denominata, dall'inglese, Internal Auditor.

Il Codice ha tuttavia innovato su due fronti: introducendo un modello di controlli molto puntuale su alcune procedure individuate come particolarmente sensibili rispetto a possibili illeciti e poi integrando i soggetti controllori con la costituzione di un Organismo di Vigilanza, indipendente da ogni gerarchia interna e quindi in grado di controllare, senza limiti, gli atti decisionali (anche quelli dello stesso Consiglio di Amministrazione) ed i pagamenti della Società. L'Organismo, inoltre dovrà continuamente verificare la validità del modello applicato ed aggiornarlo alle nuove esigenze che via via si evidenzieranno per garantire l'attuazione dei principi del Codice Etico.

Restava da definire a questo punto un adeguato sistema sanzionatorio e ciò è stato fatto con l'ultima parte del Codice, che prevede sanzioni - anche molto gravi - non solo per il personale e la dirigenza, ma anche nei confronti di amministratori e sindaci revisori, dei collaboratori esterni e dei fornitori, in caso di violazione di regole di comportamento previste dal Codice stesso. Si può davvero affermare quindi che il Codice Etico consegue l'obiettivo voluto dalla legge (che è quello di separare, in caso di commissione di reati, la responsabilità della Società stessa da quella dei propri agenti), ma si inserisce altresì come completamento del percorso di eticità, trasparenza ed efficienza che per Casa Spa passa attraverso la Carta dei Servizi, la Certificazione di Qualità ISO 9001, la Certificazione Etica SA8000 ed il Bilancio Sociale.

AVVISO
Si informa che gli uffici di Casa Spa il giorno 14 agosto 2007 saranno chiusi.

CASA SPA E I FORNITORI

Importantissimi interlocutori in tema di Responsabilità Sociale

Casa Spa prosegue nel suo impegno per la diffusione della cultura della Responsabilità Sociale presso i suoi fornitori, ai quali è stata recentemente inviata una comunicazione informativa sul contenuto della norma SA8000. Inoltre, nei mesi scorsi, la nostra Società ha effettuato alcune verifiche sui cantieri gestiti anche per i profili riguardanti il rispetto della stessa norma SA8000, ottenendo la più ampia collaborazione delle imprese interessate. Tale collaborazione ha già dato i suoi primi risultati positivi che sono stati, fra l'altro, riconosciuti nella recente verifica di mantenimento per la Certificazione Etica da parte di Bureau Veritas (Ente certificatore). Questo, peraltro, è solo l'inizio: infatti, le verifiche interesseranno, a rotazione, tutti i cantieri in corso con lo scopo di ottenere un monitoraggio pressoché completo delle imprese edili sotto contratto con la nostra Società, in quanto fornitori riconosciuti particolarmente significativi ai fini della Responsabilità Sociale. Altro impegno per i nostri fornitori è costituito dall'adozione, da parte di Casa Spa, del nuovo codice etico alle cui regole ciascun interlocutore della Società sarà tenuto, in varia misura, ad adeguarsi. E' nella consapevolezza, quindi, delle sinergie sempre più strette, travalicanti il mero rapporto contrattuale, che si stanno creando, Casa Spa ha inserito a pieno titolo tra i propri principali interlocutori, tutti i suoi fornitori, dedicando loro una parte del prossimo Bilancio Sociale 2006 nella quale si descriveranno i rapporti e le iniziative intraprese nello sforzo congiunto di incrementare sempre più un valore sociale aggiunto all'attività di Casa Spa.



QUALITÀ E RESPONSABILITÀ SOCIALE CONFERMATE

È recente la conferma della certificazione di qualità e della certificazione etica di Casa Spa. A metà luglio la visita ispettiva dell'Ente Certificatore, Bureau Veritas, che è andata a verificare ed analizzare le attività della Società, ha dato esito positivo evidenziando che l'organizzazione è pienamente conforme ed ampiamente consapevole delle

modalità di gestione del sistema integrato (qualità e responsabilità sociale). Si tratta di un risultato più che soddisfacente sia per i vertici della Società, che per il personale totalmente coinvolto e determinante per l'efficace ed effettivo funzionamento di un sistema integrato che è in continua evoluzione sia quantitativa che qualitativa.

ALCUNI DATI DELLA POPOLAZIONE DI E.R.P. LO.D.E. FIORENTINO

NUMERO ABITANTI*	29.070
MASCHI	13.250
FEMMINE	15.820
*n.b. dato comprensivo degli ospiti di cui non viene calcolato il reddito	
NUCLEO MEDIO	2,54 PERSONE
CANONE MEDIO	€ 117,76

FASCE ETÀ

MENO DI 18 ANNI	3.388
TRA 18 E 35 ANNI	5.900
TRA 36 E 50 ANNI	5.793
TRA 51 E 65 ANNI	6.181
OLTRE 65 ANNI	7.803
ETÀ MEDIA	47 ANNI

REDDITI (escluso ospiti)

REDDITO MEDIO PER INQUILINO OCCUPATO	€ 11.164,00
REDDITO MEDIO PER INQUILINO	€ 7.251,00
N. INQUILINI CON REDDITO	18.678
N. INQUILINI SENZA REDDITO	10.081

SEGNALAZIONI - SUGGERIMENTI DELL'UTENTE

LE RISPOSTE AL SEGUENTE QUESTIONARIO E GLI EVENTUALI SUGGERIMENTI CHE VORRÀ FORNIRCI, IN FORMA ANONIMA, TRAMITE QUESTA SCHEDA SARANNO PER NOI UN PREZIOSO CONTRIBUTO PER MIGLIORARE IL NOSTRO SERVIZIO DI INFORMAZIONE AGLI UTENTI. GRAZIE!

DATA RICEVIMENTO
(riservata all'ufficio)

Firenze li,

COME VALUTA LA CARTA DEI SERVIZI IN TERMINI DI:

1 - Qualità delle informazioni disponibili	SCARSA <input type="checkbox"/>	SUFFICIENTE <input type="checkbox"/>	BUONA <input type="checkbox"/>	OTTIMA <input type="checkbox"/>
2 - Completezza dell'informazione	SCARSA <input type="checkbox"/>	SUFFICIENTE <input type="checkbox"/>	BUONA <input type="checkbox"/>	OTTIMA <input type="checkbox"/>
3 - Leggibilità - chiarezza espositiva	SCARSA <input type="checkbox"/>	SUFFICIENTE <input type="checkbox"/>	BUONA <input type="checkbox"/>	OTTIMA <input type="checkbox"/>
4 - Rintracciabilità delle informazioni	SCARSA <input type="checkbox"/>	SUFFICIENTE <input type="checkbox"/>	BUONA <input type="checkbox"/>	OTTIMA <input type="checkbox"/>
5 - Maneggevolezza	SCARSA <input type="checkbox"/>	SUFFICIENTE <input type="checkbox"/>	BUONA <input type="checkbox"/>	OTTIMA <input type="checkbox"/>
6 - Impostazione grafica	SCARSA <input type="checkbox"/>	SUFFICIENTE <input type="checkbox"/>	BUONA <input type="checkbox"/>	OTTIMA <input type="checkbox"/>

COMMENTI E SUGGERIMENTI:

LA SCHEDA COMPILATA PUÒ ESSERE CONSEGNA A MANO A CASA SPA IN VIA FIESOLANA, 5 O ALLA SEDE DECENTRATA PRESSO IL QUARTIERE 4 (VILLA VOGEL) NEGLI ORARI DI APERTURA DEGLI UFFICI. IN ALTERNATIVA PUÒ ESSERE INVIATA IN BUSTA CHIUSA (INDIRIZZO: CASA SPA - VIA FIESOLANA 5 - 50122 FIRENZE) OPPURE PER POSTA ELETTRONICA (INFO@CASASPA.IT) UTILIZZANDO IL DOCUMENTO ON-LINE SCARICABILE DAL NOSTRO SITO INTERNET WWW.CASASPA.IT ALLA VOCE DOCUMENTI.

CASA SPA ORARI DI RICEVIMENTO DEL PUBBLICO

PRESSO LA SEDE
Via Fiesolana, 5

Gli uffici che si occupano di:

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

martedì e venerdì
ore 9.00 - 12.30

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

Tutti gli uffici ricevono
anche per appuntamento

PRESSO LO SPORTELLO DECENTRATO
NEL QUARTIERE 4
in Via delle Torri, 23
(villa Vogel)

- VARIAZIONE CANONE
- SUBENTRO
- AUTORIZZAZIONE ALL'OSPITALITÀ
- INCREMENTO FAMILIARE

venerdì
ore 9:00 - 12:00

- STIPULA CONTRATTI DI LOCAZIONE
- CONSEGNA CHIAVI

venerdì
9:00 - 12:00 (su appuntamento)

PRESSO L'ARCHIVIO DI CASA SPA
in via Toti, 4

- DOCUMENTAZIONE STORICA

mercoledì
9:00 - 12:00

QUESTO NUMERO È STATO
CHIUSO IN TIPOGRAFIA
IL 25 LUGLIO 2007

CASA SPA
informa

quadrimestrale di Casa Spa

Direttore:
Giovanni Pecchioli
Direttore Responsabile:
Franco Dardanelli
Comitato di Redazione:
Giovanni Pecchioli
Vincenzo Esposito
Pietro Barucci
Alessandro Bolognesi
Leonardo Bencini
Sara Berni
Letizia Di Marco
Piero Poggesi
Alessio Romagnoli

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 Modulari, la casa a modo mio



Mutui Modulari BT. Più soluzioni, più opportunità

La tua casa parla di te, ti corrisponde, è il ritratto della tua personalità. Per questo hai tutta la libertà di poter scegliere la tipologia di tasso (fisso o variabile) da applicare al mutuo e di poterlo cambiare nel tempo adattandolo alle tue esigenze di oggi e di domani. Inoltre, scegliendo il mutuo modulare della linea LTV 100%, puoi finanziare interamente l'acquisto della tua prima casa. Sono i mutui modulari BT, per la tua casa decidi tu.

www.bancatoscana.it


BANCA TOSCANA
 GRUPPOMPS