

anno 4  
numero 3  
Dicembre  
2006



# 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 Casa Spa via Fiesolana 5, 50122 Firenze, detentore del conto, che si impegna a pagare la relativa tariffa.



Inaugurazione  
Sesto Fiorentino:  
**30 nuovi alloggi...** pag. 2

Intervista multipla  
agli Assessori  
alla Casa... pag. 2-3



Scarperia:  
**consegnati 12 alloggi**  
... pag. 4

Le famiglie  
immigrate  
nell'e.r.p. ... pag. 6

## della



Interventi  
in corso... pag. 4-5



Accordo  
di collaborazione:  
**Consiag** ... pag. 7



Sesto Fiorentino - Chini  
30 alloggi e.r.p.

# L'edilizia residenziale pubblica e l'incognita Finanziaria

*Mentre mandiamo in tipografia questo ultimo numero dell'anno 2006 di Casa Spa Informa non sappiamo ancora quali saranno i contenuti della legge Finanziaria 2007 per il settore dell'edilizia residenziale pubblica. Un'idea compiuta sarà possibile averla quando saranno noti e definitivi i numeri contenuti nella manovra di bilancio 2007; già da ora ci pare però che ancora una volta nel bilancio statale non vi siano risorse destinate all'edilizia pubblica, e pertanto, molto probabilmente, anche nel prossimo anno il nostro settore sarà affetto dai problemi ormai cronici, tutti quanti comunque riconducibili alla carenza di risorse finanziarie.*

*Per quanto ci riguarda, vogliamo comunque continuare a dare conto delle attività che svolgiamo correntemente, vedasi le consegne di importanti interventi di e.r.p. sovvenzionata a Scarperia e a Sesto Fiorentino, e aprire anche una finestra, illustrata per immagini, sui cantieri in corso che, auspicabilmente, pur tra le note difficoltà dei cantieri e.r.p., affetti da un perdurante e ormai patologico scollamento dei massimali di costo da quelli "normali" di mercato, in un prossimo futuro diventeranno edifici finiti e alloggi consegnati agli inquilini aventi titolo.*

*Avrete notato che Casa Spa Informa cerca sempre di parlare e di illustrare i vari temi partendo dai dati di fatto. E' con questo taglio che abbiamo riservato il consueto spazio dedicato alle Autogestioni per trattare di un tema che è ben presente nell'operare delle autogestioni stesse: la presenza negli 11.690 alloggi di e.r.p. sovvenzionata gestiti da Casa Spa di nuclei dove l'assegnatario non è nato in Italia. La riflessione che su questo tema svolge*

*la Fondazione Michelucci ci pare utile a consentire di iniziare ad approfondire tale fenomeno partendo dai dati reali e senza inutili e pericolosi preconcetti.*

*Questo numero, infine, si occupa anche della nostra operatività, dando conto di due atti importanti, quali l'assegnazione, a seguito di gara d'appalto, del servizio di lettura dei consumi idrici a condizioni migliori per gli inquilini di quelle precedentemente praticate e l'accordo di collaborazione tecnica in tema di impiantistica, gestione energetica e telefonica tra la Società e Consiag. Non spetta a noi, ma saranno soprattutto gli inquilini del patrimonio e.r.p. gestito da Casa Spa a dare il giudizio sul miglioramento in termini di efficienza e di costi che ci attendiamo, tra gli altri, da questi due importanti atti.*

*Per rimanere in tema di concretezza, per il prossimo anno stiamo lavorando per conseguire la certificazione etica SA 8000, per qualificare la Società nel campo della certificazione energetica dei fabbricati e.r.p. e non, per sviluppare ancora di più i rapporti con le realtà associative, imprenditoriali, sindacali del nostro territorio, a partire da un importante accordo sui temi della sicurezza nei cantieri che speriamo di firmare presto con l'A.S.L., l'Ufficio Provinciale del Lavoro e i Sindacati dei lavoratori edili. E' anche con queste premesse che formuliamo a tutti i lettori di Casa Spa Informa i nostri migliori auguri di Buon Natale e Felice anno nuovo.*

Giovanni Pecchioli e Vincenzo Esposito  
Presidente e Amministratore Delegato di Casa Spa

**postatarget**

Tariffa Pagata P.D.I.

Autorizzazione DCO/DM  
FIRENZE 1/SP/0091/2003  
valida dal 13/10/2003

Posteitaliane

# Intervista multipla agli Assessori alla Casa dei Comuni di Greve in Chianti e di Rufina

I Comuni della Società della salute dell'area socio sanitaria Firenze Sud-Est, comprendente le aree della Val di Sieve, Valdarno e Chianti, hanno istituito un tavolo "Casa Immigrazione" dove, con il supporto della Fondazione Michelucci e la partecipazione delle associazioni di categoria, sindacati, terzo settore e Casa Spa, i temi dell'attivazione di politiche abitative e dell'inclusione sociale sono stati esaminati e dibattuti con spirito concretamente operativo e in una ottica comune.

Agli Assessori alla Casa del Comune di Greve in Chianti, Marco Lazzarini e del Comune di Rufina, Stefano Passiatore, che sono delegati dalla Giunta della Società della Salute, assieme all'Assessore del Comune di Incisa Valdarno, Nilo Sani, a rappresentare i Comuni delle tre aree territoriali al tavolo "Casa Immigrazione", abbiamo formulato alcune domande sull'attualità del loro operare.

**Come si presenta il problema Casa visto dall'osservatorio di Amministratori di Comuni piccoli?**

**M.L.** A differenza di quanto alcuni potrebbero essere portati a pensare, anche per i nostri Comuni la questione casa costituisce una vera emergenza. Governate le normali dinamiche demografiche (compresi i flussi ormai storici città-campagna) attraverso gli strumenti urbanistici e affrontata con successo, sacrificio, e solidarietà la prima consistente ondata migratoria determinata dalla crisi balcanica, oggi non siamo più in grado di garantire, se non efficacemente supportati, adeguate risposte alle nuove esigenze abitative, nuove sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo.

I flussi migratori dall'estero nel giro di una manciata di anni hanno raggiunto percentuali a due cifre della popolazione residente, la precarizzazione dei rapporti di lavoro ha interessato, qui come altrove, soprattutto i giovani, il numero di anziani soli che non riescono a rimanere nel mercato dell'affitto è aumentato in maniera costante. In questa situazione, risulta singolare che Comuni in questa situazione non vengano considerati a forte tensione abitativa.

Dopo una campagna elettorale dove i temi della casa e dell'edilizia residenziale pubblica erano tornati ad interessare i programmi dei due schieramenti politici, nella Legge Finanziaria 2007 non sembra esservi traccia visibile di tale interesse.

Che ne è del documento presentato dall'ANCI nell'aprile 2006 al futuro governo, contenente la richiesta per una politica abitativa radicalmente nuova? (vedi intervista pubblicata sul n. 1/2006 di Casa Spa Informa).

**M.L.** Non possiamo che ribadire la necessità espressa dall'ANCI di individuare fonti di finanziamento stabili finalizzate all'emergenza abitativa. Assolutamente condivisibile, nel documento presentato dall'Associazione dei Comuni, è la sottolineatura del principio che si possa procedere a parziali alienazioni del patrimonio pubblico solo a prezzi congrui, e il mantenimento di due priorità delle politiche abitative: il fondo per il contributo affitti e, soprattutto, il rilancio della costruzione di alloggi pubblici. Esigenze di questo tipo non sembrano al momento avere trovato una risposta adeguata, perciò ci auguriamo un recupero forte di queste tematiche nel prossimo futuro. Riteniamo che il nuovo Governo non possa eludere una richiesta così pressante formulata dai Comuni.

La Regione Toscana ha recentemente presentato una bozza di documento per l'avvio della discussione per la stesura dello Statuto dell'Edilizia Sociale, con il quale confrontarsi con quanti operano a vario titolo nel settore. Che ne pensate?



**M.L.** Le linee guida del documento dell'ANCI sono in buona misura convergenti con la bozza per uno Statuto dell'Edilizia Sociale stilato dalla Regione. Non stiamo a ribadire ulteriormente la nostra condivisione su molte delle questioni affrontate. Riteniamo tuttavia utile osservare che, dal nostro punto di vista, lo Statuto dell'Edilizia Sociale rischia di essere tagliato in maniera quasi esclusiva sulle esigenze e le possibilità di risposta delle città più grandi, non offrendo soluzioni realmente praticabili ai piccoli Comuni, così come è successo anche con gli ultimi bandi regionali, rispetto ai quali avremmo ritenuto opportuno, ad esempio, che fossero contemplati interventi per numeri ridotti di unità abitative, più facilmente inseribili nei particolari contesti urbani dei piccoli centri. Un'altra caratteristica che potrebbe configurarsi come un limite per i nostri Comuni in quanto poco coincidente con la prassi da noi riscontrata, è la scommessa sulla diffusione anche nel nostro Paese e su

ampia scala di modelli abitativi, in effetti diffusissimi in altre realtà, caratterizzati da frequenti cambi di dimora e quindi orientati soprattutto al mercato dell'affitto con contratti della durata di non molti anni. Nel nostro territorio, infatti, l'orientamento prevalente continua ad essere indirizzato verso la proprietà dell'abitazione e comunque, nei casi in cui ciò non sia possibile, verso situazioni contrattuali stabili: quando non è così si è, in genere, in presenza di una situazione non scelta ma subita.

L'esperienza del Tavolo dei Comuni dell'area Firenze Sud-Est nasce anche per provare ad affrontare problemi comuni, come quello della casa, in maniera territorialmente associata. Come valutate l'esperienza fino ad oggi maturata? Emergono proposte e modalità operative innovative?

**M.L.** Il tavolo casa della Sud-Est da una parte ci conferma quanto sia importante che le politiche abitative, per essere veramente efficaci, si differenzino in base alle specifiche caratteristiche dei territori, dall'altra evidenzia l'utilità di condividere le esperienze non solo per mutare soluzioni adottate con successo da altri, ma soprattutto per ipotizzare percorsi innovativi comuni. Per fare questo c'è bisogno, tra l'altro, anche di un adeguamento degli strumenti finalizzato a favorire ulteriormente soluzioni di area.

**Ritenete che l'e.r.p. abbia un futuro?**

**M.L.** Se è importante favorire con politiche adeguate l'accesso alla proprietà dell'abitazione, se per l'emergenza immediata sono utili risorse sul fondo del contributo affitti, per dare risposte significative sul piano strutturale alle famiglie con redditi bassi e bassissimi, è imprescindibile pensare ad interventi importanti di edilizia residenziale pubblica per i quali i Comuni devono essere adeguatamente appoggiati e sostenuti.

**Come si presenta il problema Casa visto dall'osservatorio di Amministratori di Comuni piccoli?**

**S.P.** Il problema della casa, nel tempo, credo sia cambiato radicalmente. All'inizio della mia esperienza come Assessore alla Casa (2003) i soggetti che si rivolgevano all'amministrazione comunale per chiedere aiuto erano prevalentemente extracomunitari o anziani, spesso soli, che non riuscivano con la pensione minima a sostenere le spese per l'affitto. Negli ultimi anni però la situazione si è modificata facendo emergere anche situazioni di difficoltà non immaginate prima. Molte volte ho accolto nel mio ufficio giovani coppie under 35 che non riescono più a sostenere le spese per l'affitto, oppure persone sole, magari con un figlio a carico, in piena età lavorativa che pur lavorando vivono con difficoltà. Sono tipologie di bisogni che, seppur esistendo, prima non emergevano... forse perché aiutate, da una rete sociale all'interno della propria comunità, a far fronte alle proprie difficoltà.

Nei nostri comuni il rapporto con la persona in difficoltà è umano, spesso non mediato da burocrazia o da uffici preposti. Questo aiuta a comprendere meglio la dimensione del problema e a volte anche a ridimensionare situazioni specifiche.

Dopo una campagna elettorale dove i temi della casa e dell'edilizia residenziale pubblica erano tornati ad interessare i programmi dei due schieramenti politici, nella Legge Finanziaria 2007 non sembra esservi traccia visibile di tale interesse.

Che ne è del documento presentato dall'ANCI nell'aprile 2006 al futuro governo, contenente la richiesta per una politica abitativa radicalmente nuova? (vedi intervista pubblicata sul n. 1/2006 di Casa Spa Informa)?

**S.P.** Credo sia opinione comune che oggi, la casa, è un problema non più circoscritto a determinate zone del nostro paese ma che si estende su tutta la nostra penisola. Bene ha fatto l'ANCI con lo studio "Una nuova politica abitativa sociale" ad indicare alle forze politiche che si candidavano a guidare il paese l'esigenza di porre il problema della casa ai primi posti dell'agenda politica. Credo che ancora non sia maturata pienamente la consapevolezza della priorità che rappresenta la questione casa tanto che, fra le molte misure previste nella finanziaria, non ve ne è traccia. Dobbiamo, come amministrazioni pubbliche e come rappresentanti dei cittadini, riportare con forza questo problema e pretendendo misure concrete.

Dobbiamo però fare attenzione a non cadere nella tentazione di aspettare dall'alto ogni tipo di risposta. Le amministrazioni oggi, che pure vivono in situazioni drammatiche sotto il punto di vista economico (e in questo i comuni piccoli sono maggiormente penalizzati) possono ancora svolgere un ruolo importante. I Comuni possono, oltre alle funzioni proprie istituzionali, stimolare il privato sociale, il terzo settore, le associazioni di volontariato ad essere attori più presenti e attivi su questo tema. Sempre di più la richiesta che viene espressa da chi vive in situazioni di difficoltà è di non essere lasciato solo in questo percorso, di sapere che ci sono persone, associazioni, enti che seguono tutto il percorso.

La Regione Toscana ha recentemente presentato una bozza di documento per l'avvio della discussione per la stesura dello Statuto dell'Edilizia Sociale, con il quale confrontarsi con quanti

operano a vario titolo nel settore. Che ne pensate?

**S.P.** Senza ombra di dubbio, in questo momento serve senz'altro uno sforzo da parte della Regione Toscana di portare ad unitarietà una serie leggi, regolamenti e poi iniziative. Se spesso ci diciamo che i comuni oggi non possono più vivere come delle isole, indipendenti dagli altri, questo è molto più vero sulle politiche per la casa. In questo la Regione Toscana può svolgere un ruolo fondamentale. Accolgo quindi positivamente l'idea di aprire un tavolo di confronto con tutti i soggetti coinvolti nella questione casa, dalle cooperative ai sindacati, dalle amministrazioni al terzo settore. Se quindi l'esperienza dello Statuto dell'Edilizia Sociale servirà per condividere delle grandi linee strategiche di intervento per poi insieme "sporcarsi le mani" per un impegno comune, credo che sarà accolta molto positivamente.

L'esperienza del Tavolo dei Comuni dell'area Firenze Sud-Est nasce anche per provare ad affrontare problemi comuni, come quello della casa, in maniera territorialmente associata. Come valutate l'esperienza fino ad oggi maturata? Emergono proposte e modalità operative innovative?

**S.P.** Non mi soffermo sulle proposte che sono molte ma, ad oggi, non ancora del tutto formalizzate (per questo saremmo grati se potessero venire pubblicate in un futuro numero di questo foglio informativo). Vorrei spendere però due parole sul metodo adottato. Da mesi abbiamo deciso di costituire un tavolo comune fra amministrazioni, associazioni di categoria, sindacati, terzo settore per analizzare insieme il fenomeno casa per poter individuare delle concrete azioni da portare avanti.

L'esperienza è decisamente positiva perché contribuisce ad avere un quadro d'insieme necessario per poter prendere consapevolmente decisioni per un'area come quella rappresentata dalla Società della Salute FI Sud-est. In questo percorso abbiamo condiviso le difficoltà vissute, inevitabile per poter analizzare i bisogni, ma anche le risposte innovative che comuni, associazioni, agenzie per la casa si sono date. Questo è stato un aspetto che ritengo centrale. Il non voler fare i primi della classe ma l'aver voluto analizzare insieme le varie esperienze attuate in realtà più o meno simili alle nostre, è servito per condividere analisi, scelte, difficoltà incontrate. Tutto questo per ottimizzare le risorse e per poter progettare interventi che siano più appropriati.

**Ritenete che l'e.r.p. abbia un futuro?**

**S.P.** Non so se l'e.r.p. come strumento di soluzione di un problema come quello della casa possa avere un futuro nuovo. Questo purtroppo dipende poco dalla volontà delle singole amministrazioni. Quel che so è che se non verranno individuate nuove forme di finanziamento per nuovi interventi, il rischio è quello di sopravvivere, di continuare a gestire un patrimonio estremamente limitato con una normativa poco flessibile che non riesce più a rispondere alle difficoltà. Può darsi che l'e.r.p. come immaginato fino ad oggi non sia più lo strumento migliore, l'importante è che ci sia la volontà concreta di affrontare il problema con una prospettiva di lungo periodo per consentire, anche alle amministrazioni comunali, di poter offrire una orizzonte di serenità a chi si trova oggi ad affrontare situazioni difficili.

TRENTA NUOVI ALLOGGI IN VIA SIGNORINI A SESTO FIORENTINO

## UN'ALTRA TAPPA VERSO IL COMPLETAMENTO DEL "TRITICO" E.R.P. DEL P.E.E.P. CHINI

**S**abato 15 luglio 2006 il Sindaco del Comune di Sesto Fiorentino Gianni Gianassi, il Vicesindaco e Assessore alla Casa Giovanni Vignoli e il Presidente e l'Amministratore Delegato di Casa Spa Giovanni Pecchioli e Vincenzo Esposito, hanno inaugurato, consegnando le chiavi agli inquilini, il complesso edilizio di 30 alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata realizzato da Casa Spa nel P.E.E.P. Chini, lotto 1/C, via Signorini 16/20. Dopo la consegna dei 36 alloggi del complesso edilizio contermini,

avvenuta nel novembre 2003, l'edificio di 30 alloggi del lotto 1/C avvicina il completamento del tritico di edifici e.r.p. costituito anche dal complesso edilizio per 39 alloggi del lotto 1/A, attualmente ancora in via di realizzazione. L'edificio per 30 alloggi, articolato in tre corpi edilizi uniti a formare una "L", si relaziona direttamente con il sistema dei complessi edilizi a semi corte realizzati da parte di Casa Spa, Cooperative e Imprese, che contraddistinguono l'intero comparto del P.E.E.P. Chini. Il fabbricato, caratterizzato dal

paramento esterno in laterizio faccia vista, con i prospetti impostati su criteri di linearità geometrica, è del tutto coerente con le scelte progettuali dell'intero insediamento del P.E.E.P., frutto di un lavoro collettivo svolto da tutti gli operatori del comparto mediante un coordinamento progettuale e gestionale unitario. L'edificio, organizzato su tre livelli fuori terra ad uso residenziale e un piano interrato con box auto e servizi, si caratterizza per l'ampia area pedonale pavimentata e attrezzata, che vuole costituire il centro di relazione del condominio



RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:  
Ing. Leonardo Bencini

PROGETTO:  
Architetti Vincenzo Esposito e Riccardo Roda, Geometri Stefano Cappelli, Andrea Masini e Ettore Malenotti

DIREZIONE LAVORI:  
Ing. Angela Bevilacqua

APPALTATORE:  
Impresa Delfino Costruzioni S.r.l. Gruppo Italsud di Napoli

DURATA:  
marzo 2003 - luglio 2006

COSTO GLOBALE DELL'INTERVENTO:  
Euro 2.385.000,00

COSTO DI COSTRUZIONE:  
Euro 1.610.000,00

COSTO MEDIO PER ALLOGGIO:  
Euro 79.500,00 (Euro 918,00 a mq. di superficie complessiva)

e per gli ampi portali realizzati con colonne circolari e travi a doppio "T" metalliche. Le trenta unità abitative contengono 7 diverse tipologie edilizie, dagli alloggi con due posti letto fino a quelli per 5 posti letto, assicurando così la possibilità di ospitare diverse tipologie familiari e componendo un condominio articolato e vivace. La favola di Pinocchio, che ha già costituito uno dei temi unificanti degli interventi realizzati e che è stato interpretato dai contermini complessi di edilizia privata con sculture e installazioni, viene qui realizzato, con le risorse economiche limitatissime proprie dell'edilizia popolare, mediante un affresco dipinto sulla facciata del manufatto che copre la scala di accesso dal cortile centrale al vano garage, raffigurante i personaggi principali della favola di Collodi.



# 12 NUOVI ALLOGGI E.R.P. IN LOCALITÀ SANT'AGATA

Sabato 11 novembre 2006 il Sindaco del Comune di Scarperia, Sandra Galazzo il Presidente e l'Amministratore Delegato di Casa Spa, Giovanni Pecchioli e Vincenzo Esposito, hanno consegnato le chiavi agli inquilini dei nuovi 12 alloggi di edilizia residenziale pubblica realizzati da Casa Spa nella frazione di S. Agata, via Cornocchio n. 4.

L'edificio per 12 alloggi di e.r.p. si pone come completamento del lotto adiacente la strada provinciale per S. Agata, affiancandosi all'edificio esistente realizzato dall'I.A.C.P. negli anni 80.

Il nuovo intervento è diviso in due corpi di fabbrica, uniti a livello dell'interrato, con tre piani fuori terra con due appartamenti per piano e un piano interrato adibito a cantine e parcheggio.

Il tema progettuale perseguito è stato quello

di realizzare, in stretta contiguità con il fabbricato esistente, il nuovo edificio minimizzando i possibili disagi. L'articolazione dell'edificio in due corpi di fabbrica ha consentito di preservare gli affacci del fabbricato esistente verso la campagna circostante, mentre l'effetto "leggerezza" del nuovo fabbricato è garantito dalle grandi aperture vetrate e dai telai in profilati metallici che si estendono per oltre la metà delle facciate e per tutta altezza, girando in parte anche sulle terrazze, con la possibilità di farvi crescere piante rampicanti sempreverdi.

Il fabbricato, pur non utilizzando tecnologie per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solare termico, fotovoltaico), è stato realizzato con particolare attenzione alla conservazione dell'energia prodotta e all'isolamento termico, mediante la realizzazione di pacchetti murari esterni dello spessore di cm. 37.

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:  
Arch. Laura Biagini

PROGETTO:  
Architetti Paolo Di Nardo e Miranda Ferrara

DIREZIONE LAVORI:  
Arch. Laura Biagini, con Geom. Stefano Cappelli, Arch. Rosanna De Filippo

APPALTATORE:  
Impresa COSTRUCTA S.r.l. di Cesa (CE)

DURATA:  
ottobre 2004 - novembre 2006

COSTO GLOBALE DELL'INTERVENTO:  
Euro 980.000,00

COSTO DI COSTRUZIONE:  
Euro 700.500,00

COSTO MEDIO PER ALLOGGIO:  
Euro 81.660,00 (Euro 930,00 a mq. di superficie complessiva)



BARBERINO DI MUGELLO, CAVALLINA  
12 alloggi - Impresa: Costructa S.r.l. di Caserta - ultimazione lavori a termini contrattuali: giugno 2007



CALENZANO, CARRAIA  
30 alloggi - Impresa: Geom. Pappacena Nunzio di Sarno (SA) - ultimazione lavori a termini contrattuali: marzo 2008



GAMBASSI TERME, BELVEDERE  
18 alloggi - Impresa: CAMI S.r.l. di Poggibonsi (SI) - ultimazione lavori a termini contrattuali: dicembre 2006



LASTRA A SIGNA, EX OMNI  
8 alloggi - Impresa: Oplonde S.a.s. di Firenze - ultimazione lavori a termini contrattuali: giugno 2007



SCANDICCI, EX SCUOLA DI CASELLINA  
52 alloggi - Impresa: Edica S.r.l. di Napoli - ultimazione lavori a termini contrattuali: dicembre 2007



SAN CASCIANO VAL DI PESA, SAN PANCRAZIO  
12 alloggi - Impresa: CEAC S.r.l. di Napoli - ultimazione lavori a termini contrattuali: maggio 2007



BAGNO A RIPOLI, CAPANNUCCIA  
12 alloggi - Impresa: EdilRoma S.r.l. di S. Maria Capua Vetere (CE) - ultimazione lavori a termini contrattuali: dicembre 2006



FIRENZE, PUR EX GOVER  
52 alloggi - Impresa: Delfino Costruzioni S.r.l. di Napoli - ultimazione lavori a termini contrattuali: febbraio 2007



FIRENZE, PRU S. MARIA A CINTOLA, LOTTO N. 6  
26 alloggi - Impresa: Desama S.a.s. di Napoli - ultimazione lavori a termini contrattuali: febbraio 2007



FIGLINE VALDARNO,  
VIA FRATELLI CERVI  
18 alloggi - in corso di riappalto



SESTO FIORENTINO, CHINI, LOTTO N. 1/A  
39 alloggi - Impresa: AF Freda Costruzioni S.r.l. di Roma - ultimazione lavori a termini contrattuali: settembre 2007



SCANDICCI, GRIOLI  
14 alloggi - Impresa: Ciupi Alvaro & C. S.n.c. di Siena - ultimazione lavori a termini contrattuali: febbraio 2007



IMPRUNETA, VIA HO CHI MINH  
8 alloggi - Impresa: Tecno Edil Costruzioni di Giuliano in Campania (NA) - ultimazione lavori a termini contrattuali: giugno 2007



CERRETO GUIDI, STABIA  
12 alloggi - Impresa: AF Freda Costruzioni S.r.l. di Roma - ultimazione lavori a termini contrattuali: luglio 2007



VINCI, EX SCUOLA VIOLINI  
5 alloggi - Impresa: MI.PE. di Firenze - ultimazione lavori a termini contrattuali: dicembre 2006



LASTRA A SIGNA, CASCINA PINUCCI  
3 alloggi - Impresa: Oplonde S.a.s. di Firenze - ultimazione lavori a termini contrattuali: dicembre 2007



IMPRUNETA, SASSI NERI  
12 alloggi - Impresa: Apicella Tonino S.r.l. di Salerno - ultimazione lavori a termini contrattuali: giugno 2007



PELAGO, CASELLINA  
12 alloggi - Impresa: Costructa S.r.l. di Caserta - ultimazione lavori a termini contrattuali: gennaio 2007



FUCECCHIO, S. PIERINO  
12 alloggi - Impresa: CAMI S.r.l. di Poggibonsi (SI) - ultimazione lavori a termini contrattuali: luglio 2007



SIGNA, S. MAURO  
18 alloggi - Impresa: CO.GE.STRA. S.a.s. di Marcanise (CE) - ultimazione lavori a termini contrattuali: dicembre 2007

## LAVORI IN CORSO:

## i nostri interventi sul territorio

Solitamente si pubblicano o i progetti o gli edifici finiti.

Abbiamo ritenuto utile dare conto, per immagini, anche dei cantieri in corso: interventi in fase di realizzazione, a vari stadi di avanzamento.

Come potete vedere dalle immagini, in alcuni casi siamo alle fasi iniziali dell'intervento, ai lavori di fondazione, in altre le fasi lavorative sono più avanzate; alcuni interventi sono in via di ultimazione.

Le immagini di questi cantieri, in corso, vogliono anche significare l'auspicio che nel nostro paese venga assicurato un futuro all'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata!

# AFFIDAMENTO FORNITURA SERVIZIO LETTURA CONSUMI IDRICI

Casa Spa ha recentemente affidato, a mezzo di procedura concorsuale, il servizio di lettura dei consumi idrici dei condomini gestiti direttamente dalla Società.

Tale affidamento, che rientra fra le iniziative da tempo intraprese per garantire il costante rinnovo e verifica, a mezzo di gara d'appalto, dei fornitori di beni e servizi, così come dei lavori, ha consentito di perseguire due obiettivi da sempre all'attenzione della Società:

- La diminuzione dei costi rispetto a quelli di mercato;
- Il miglioramento dei servizi prestati agli assegnatari.

Se per il secondo obiettivo, ancorché in sede di appalto si sia provveduto a porre in essere ogni mezzo per garantirci la serietà delle ditte e delle loro possibilità di fornire sviluppi nelle prestazioni del servizio, bisognerà attendere lo svolgimento dell'incarico affidato, per il primo obiettivo già le risultanze della gara hanno fatto riscontrare un miglioramento economico a favore degli assegnatari.

La ditta Barbagli, aggiudicataria dell'appalto, che ha offerto un ribasso del 33,16% sull'importo fissato a base d'asta, svolgerà il servizio di lettura ed esazione dei consumi idrici al costo di Euro 2,64, diminuendo così

il costo fino ad oggi fissato tra Euro 3,05 per gli alloggi posti in Firenze, Scandicci, Lastra a Signa, Signa, Sesto Fiorentino, Calenzano e Campi Bisenzio; ed Euro 4,50 dei restanti Comuni del L.O.D.E. Fiorentino.

Ulteriore importante risultato, quindi, è stato di determinare un unico costo per tutti gli assegnatari di alloggi di e.r.p. gestiti da Casa Spa, eliminando la precedente differenziazione di costo determinata dalla ubicazione degli alloggi.

In sede di gara abbiamo inoltre richiesto ai concorrenti di presentare un'offerta aggiuntiva, rispetto a quella economica, denominata di qualità, che consentisse di poter valutare anche l'affidabilità della ditta.

In particolare, fra le attestazioni presentate, per quanto di più specifico interesse degli assegnatari, la ditta Barbagli ha garantito il pagamento del bollettino senza aggravii per l'utente se effettuato presso l'istituto bancario Banca Sella; la disponibilità a farsi carico temporaneamente di parte delle insolvenze, salvo naturalmente il diritto di rivalsa nei confronti degli inquilini morosi; e l'attivazione di un numero verde per informazioni.

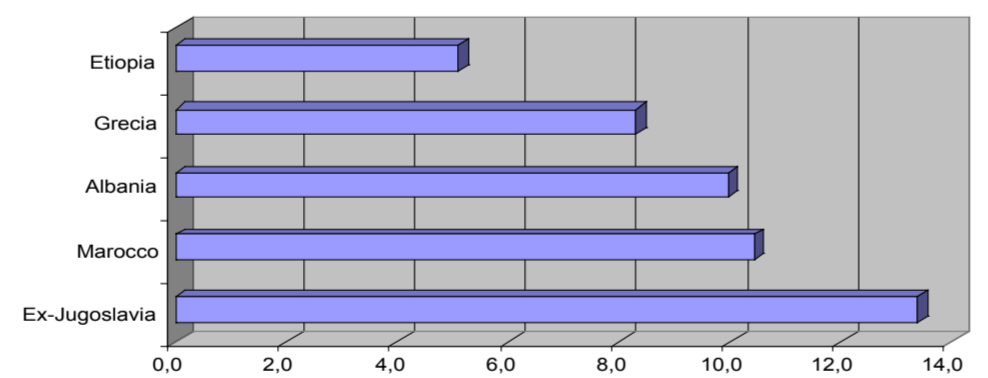
Sarà cura di Casa Spa, garantire che ogni impegno assunto dalla ditta Barbagli in sede di gara venga rispettato, chiedendo anche la collaborazione degli utenti riferendo ai nostri uffici ogni disservizio che dovessero riscontrare.

Ditta Barbagli  
Numero verde: 800/914810 - 800/939494

## AMBITO L.O.D.E. FIORENTINO, DISTRIBUZIONE DEGLI ASSEGNATARI DI ALLOGGI PUBBLICI PER PROVENIENZA E COMUNE (OTTOBRE 2006)

COMUNE	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE
	assegnatari	incidenza %	assegnatari	incidenza %	
Bagno a Ripoli	317	93,80	21	6,20	338
Barberino di Mugello	109	97,30	3	2,70	112
Barberino Val d'Elsa	36	97,30	5	12,20	41
Borgo San Lorenzo	166	87,80	18	9,80	184
Calenzano	99	92,50	8	7,50	107
Campi Bisenzio	502	89,50	59	10,50	561
Dicomano	29	96,70	1	3,30	30
Fiesole	40	90,90	4	9,10	44
Figline Valdarno	132	93,00	10	7,00	142
Firenze	6.598	92,20	562	7,80	7.160
Firenze	63	92,60	5	7,40	68
Greve in Chianti	126	95,50	6	4,50	132
Impruneta	125	92,60	10	7,40	135
Incisa Val d'Arno	33	94,30	2	5,70	35
Lastra a Signa	155	97,40	4	2,60	159
Londa	6	100,00	0	0,00	6
Marradi	61	95,30	2	4,70	63
Palazzuolo sul Senio	13	100,00	0	0,00	13
Pelago	42	95,50	2	4,50	44
Pontassieve	243	95,30	12	4,70	255
Reggello	66	94,30	4	5,70	70
Rignano sull'Arno	48	94,10	3	5,90	51
Rufina	42	100,00	0	0,00	42
San Casciano	138	97,20	4	2,80	142
San Godenzo	35	92,10	3	7,90	38
San Piero a Sieve	63	88,70	8	11,30	71
Scandicci	556	95,50	26	4,50	582
Scarperia	77	98,70	1	1,30	78
Sesto Fiorentino	683	93,40	48	6,60	731
Signa	132	97,80	3	2,20	135
Tavarnelle Val di Pesa	30	93,80	2	6,30	32
Vaglia	4	100,00	0	0,00	4
Vicchio	78	91,80	7	8,20	85

<b>Totale</b>	<b>10.847</b>	<b>92,80</b>	<b>843</b>	<b>7,20</b>	<b>11.690</b>
---------------	---------------	--------------	------------	-------------	---------------



Ambito L.O.D.E. area fiorentina: distribuzione % delle principali nazionalità straniere per incidenza sul totale degli assegnatari immigrati

14% del totale degli assegnatari di origine non italiana; il Marocco e l'Albania (circa il 10%); quindi i profughi greci immigrati in periodi non recenti (8%) e l'Etiopia (5%). In generale, la tendenza a partecipare ai bandi e.r.p. è dovuta alla totale mancanza di misure di accompagnamento per chi si misura con il mercato privato dell'affitto: famiglie che se sostenute adeguatamente non si rivolgerebbero all'edilizia popolare (ammesso che ne abbiano i requisiti). Contrariamente al giudizio comune, infatti, la popolazione straniera non è povera, e solo una quota di questa ha necessità di risposte di tipo assistenziale. Per la maggioranza, cioè che servirebbe è piuttosto una serie di interventi di tutela e mediazione sul mercato privato dell'affitto, che la difenda dai noti meccanismi

di discriminazione e speculazione. Quanto ai rapporti di vicinato tra italiani e stranieri all'interno dell'edilizia residenziale pubblica, una recente indagine della Fondazione Michelucci ha evidenziato come questi siano complessivamente positivi e non conflittuali. Vi sono tuttavia alcuni fattori critici: dal sovraffollamento presente in alcune abitazioni (anche a causa del blocco della graduatoria della mobilità), dalla mancata socializzazione ad una corretta conduzione dell'alloggio (più che alle regole di normale convivenza condominiale). Su quest'ultima problematica nello specifico, pesa il "vuoto" di azioni di accompagnamento, che se presenti potrebbero invece facilitare in modo rilevante anche le dinamiche di coabitazione.

# NUOVO ACCORDO DI COLLABORAZIONE

IN MATERIA IMPIANTISTICA, GESTIONE ENERGETICA E TELEFONIA

Casa Spa e Consiag, hanno firmato un nuovo accordo di collaborazione in materia impiantistica, gestione energetica e telefonica, che riconferma e amplia il precedente accordo del 2003. L'esito positivo della esperienza fatta in questi anni ha consentito, nell'ambito della riconferma di tutti quegli aspetti che consentivano di garantire a tutti gli inquilini del patrimonio e.r.p. gestito da Casa Spa benefici economici sulla bolletta del gas e sui servizi per la nuova installazione o l'adeguamento e l'ammmodernamento degli impianti di riscaldamento, di ampliare la gamma dei servizi e delle opportunità da mettere a disposizione degli inquilini, estendendoli, in concomitanza con la liberalizzazione del mercato, anche all'energia elettrica e alla telefonia. Vengono riconfermati i seguenti servizi: Verifica e manutenzione impianti gas, canne fumarie e condotte idriche; Consiag fornirà una serie di servizi rivolti alla verifica della sicurezza degli impianti del gas (comprese le caldaie), delle canne fumarie e per la manutenzione delle condotte per acqua su richiesta di Casa Spa o di suoi assegnatari.

*Rinnovo o nuova realizzazione dell'impianto di riscaldamento:*

Consiag, per il tramite di Casa Spa, propone il finanziamento per il rifacimento degli impianti di riscaldamento (sostituzione della caldaia) con rateizzazione dell'importo in 5 anni. Tale iniziativa è principalmente finalizzata agli alloggi privi di riscaldamento dove si voglia installare un impianto termico. Per gli impianti di riscaldamento centralizzati (sostituzione o nuovo impianto) la rateizzazione dell'impianto è prevista in 7 anni.

*Fornitura di gas naturale:*

Gli inquilini che vogliono rinnovare il proprio contratto di fornitura gas naturale scegliendo Consiag, hanno l'opportunità di usufruire delle nuove tariffe del gas concordate tra Consiag e Casa Spa, ottenendo un risparmio immediato sulla bolletta.

Il contratto del gas non comporta nessun cambiamento: il proprio impianto, l'allacciamento e il contatore non subiscono alcuna modifica.

Le nuove opportunità che si offrono agli inquilini e all'operatività delle due società con l'accordo di collaborazione sono relative allo studio e allo sviluppo di nuove oppor-



tunità operative nel campo dell'innovazione tecnologica e della qualificazione dei servizi, in particolare riferiti alla progettazione e alla realizzazione di impianti termici con tecnologie finalizzate al risparmio energetico (solare termico, fotovoltaico, cogenerazione, ...), alla messa a disposizione, in uno con la

progressiva liberalizzazione del mercato, di un pacchetto integrato di servizi energetici, a condizioni economiche di favore rispetto ai costi di mercato, estesi dal gas all'energia elettrica e alla telefonia, alla fornitura di servizi per la certificazione del rendimento energetico degli edifici.



**Il Presidente  
l'Amministratore Delegato  
e tutti i dipendenti di Casa Spa  
augurano**

## L'IMPEGNO DI CASA SPA PER LA CERTIFICAZIONE ETICA

INFORMATIVA SA8000

Casa Spa è impegnata nella concretizzazione del progetto di ottenimento della Certificazione Etica, così come già descritto nell'edizione n. 2/2006 di "Casa Spa Informa".

Nel percorso di ottenimento di questa certificazione, la società è impegnata, anche attraverso il confronto ed il dialogo, nella diffusione dei principi e concetti che ispirano la norma SA8000 presso tutti i propri interlocutori con particolare riferimento ai fornitori, ai quali verrà richiesta una sempre maggiore attenzione e sensibilizzazione ai temi della Responsabilità Sociale dell'Impresa. L'obiettivo da raggiungere è una gestione dei rapporti incentrata sul reciproco rispetto e sulla condivisione dei seguenti fondamentali valori, sanciti dalla norma SA8000 e fatti propri da Casa Spa:

- divieto di impiego del LAVORO INFANTILE E MINORILE
  - divieto di impiego di LAVORO COATTO
  - obbligo di garantire SICUREZZA E SALUTE NEI LUOGHI DI LAVORO
  - obbligo di garantire dignità e rispetto nelle CONDIZIONI DI LAVORO
  - obbligo di garantire la LIBERTÀ DI ASSOCIAZIONE
  - divieto di impiego della DISCRIMINAZIONE dei lavoratori
  - obbligo di garantire ORARIO DI LAVORO E STIPENDIO conforme alle normative vigenti
- Nell'ottica della condivisione e della diffusione di questi principi Casa Spa dedicherà degli spazi di approfondimento nei prossimi numeri di questo periodico.

## LE FAMIGLIE IMMIGRATE NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

A cura della FONDAZIONE GIOVANNI MICHELUCCI

Abbiamo chiesto alla Fondazione Michelucci di proporre alcune riflessioni sui dati, riferiti al paese di nascita, degli assegnatari degli alloggi di e.r.p. gestiti.

Definita dalla L. 40/1998 come politica "per l'integrazione degli immigrati", la previsione di estendere anche agli stranieri regolarmente soggiornanti in Italia la possibilità di concorrere ai bandi per l'edilizia residenziale pubblica, opera in direzione di almeno due importanti obiettivi: il "disoccultamento" delle condizioni socio-abitative di una fascia di popolazione in posizione marginale, e l'effetto "inclusivo" nella società ospitante che l'assegnazione di un alloggio popolare consente.

Gli immigrati che hanno presentato domanda all'ultimo bando e.r.p. (generale) di Firenze del 2004 sono oltre mille (3.436 il totale delle domande) e costituiscono ben il 30% dei partecipanti alla graduatoria, quasi uno su tre. Nel precedente bando (integrato) del 2000 questa incidenza era inferiore, pari al 19%. Si consideri inoltre che nel 2004 vi sono state oltre 60 domande circa escluse dalla graduatoria a causa della nuova normativa sull'immigrazione, che ha innalzato i requisiti di accesso prevedendo la partecipazione degli immigrati solo se in possesso di un titolo di soggiorno pari o superiore ai due anni.

L'attuale numerosità della popolazione immigrata negli stabili di proprietà pubblica è invece attorno al 7% del totale, sostanzialmente in linea con la proporzione degli immigrati residenti sul totale della popolazione. Questo dato può essere considerato rilevante se solo si pensa agli svantaggi in termini di informazione

e orientamento che gravano sui cittadini di origine straniera; per la stessa ragione, è un indicatore significativo delle tante difficoltà che gli stranieri incontrano sul mercato privato.

Ma da un altro punto di vista fuga i timori di quanti paventano una dinamica di forte spiazzamento a danno degli italiani, anche perché in proporzione ai partecipanti è ben inferiore la presenza di famiglie immigrate tra i punteggi elevati e quindi ai primi posti delle graduatorie. Nell'ambito L.O.D.E. della zona fiorentina, gli assegnatari stranieri di alloggi e.r.p. sono 843 su 11.690 totali. Questa presenza oscilla in misura notevole secondo il comune preso in esame: le punte massime in valori percentuali si registrano a Barberino Val d'Elsa (12,2%), San Piero a Sieve (11,3%), e Campi Bisenzio (10,5%), aree in cui anche la percentuale dei residenti stranieri risulta particolarmente elevata. Quelle minime in comuni in cui non si rileva nessun immigrato assegnatario: Londa, Palazzuolo sul Senio, Rufina, Vaglia. Nel Comune di Firenze gli assegnatari non italiani sono 562, il 7,8% del totale. Nel capoluogo in particolare, la distribuzione nelle case popolari è a macchia di leopardo nella città dell'edilizia pubblica. Le zone più coinvolte sono Le Piagge e Torri Cintoia. Poche e concentrate le assegnazioni a Sorgane. Altre zone sono alle Case Minime e a Rifredi-Novoli. In nessun caso, tuttavia, si registrano fenomeni di concentrazione di molte famiglie straniere in uno stesso stabile.

Quanto alle nazionalità di provenienza, i cinque paesi maggiormente rappresentati sono: l'ex Jugoslavia (preponderante la presenza di famiglie di etnia Rom e Sinti), che rappresenta il

### 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

QUESTO NUMERO È STATO CHIUSO  
IN TIPOGRAFIA IL 30 NOVEMBRE 2006

### 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 Bolognesi**  
**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**



**consiaGas**

La tua energia

# CAMBIO! CALDAIA.

**Rispetto ambientale. Rispetto per il bilancio familiare.**

- Rateizzazione per 5 anni con pagamento in bolletta
- Minori costi di gestione
- Riduzione dei fumi inquinanti
- Il modello della caldaia è a scelta del Cliente
- La sostituzione è fatta dall'idraulico di fiducia

Sostituire la tua vecchia caldaia con ConsiaGas è conveniente!

Cambiare la caldaia, infatti, ti permette di abbassare da subito i costi di gestione della tua casa: una caldaia nuova, infatti, consuma di meno e ti permette di pianificare in modo più intelligente il calore a casa tua.

Convenienza, dunque, ma non solo: anche l'impatto ambientale di una nuova caldaia è più basso, perchè produce meno fumi inquinanti. Con ConsiaGas, poi, paghi la sostituzione della caldaia rateizzata in bolletta in 5 anni, anche se il lavoro lo fa l'idraulico di fiducia e il modello di caldaia lo scegli tu.

NUMERO VERDE CONSIAG

800 532 932

[www.consiagas.it](http://www.consiagas.it)