

Il nuovo Consiglio  
di Casa Spa

...pag. 2



Il Bilancio Sociale  
2006...pag. 2

Intervista al nuovo  
Assessore regionale  
alla Casa...pag. 3



Pannelli  
fotovoltaici al posto  
di tetti in eternit

...pag. 4

Nuovi  
alloggi a Firenze  
e Bagno a Ripoli...pag. 5



Programma Integrato d'Intervento nel Comune di Vicchio, Castelcistio - 32 alloggi in locazione permanente a canone calmierato e in vendita

## E.R.P. lo sviluppo nella continuità

**Q**uesto numero di Casa Spa Informa, che arriva nelle vostre mani quasi al termine dell'anno in corso, è particolarmente denso di notizie e di avvenimenti.

Provando a fare una sintesi giornalistica, potremmo intitolare questo numero "Sviluppo nella continuità".

Il Governo nazionale e il Parlamento hanno varato, finalmente, un primo pezzo del Programma Straordinario e.r.p. previsto dalla Legge n. 9/2007 e che costituisce, auspicabilmente, il primo gradino di quel programma pluriennale e.r.p., alimentato da risorse certe e costanti, che è stato battezzato, con un consenso pressoché generalizzato, dal Tavolo di Concertazione costituito presso il Ministero delle Infrastrutture e rappresentativo di tutti i soggetti interessati alle politiche abitative (comuni, province autonome, regioni, organizzazioni sindacali degli inquilini e dei proprietari, organizzazioni delle imprese di costruzione e delle cooperative, associazione degli Iacp comunque denominati). Si tratta di uno stanziamento di 550 milioni di Euro destinati prioritariamente a recuperare alloggi pubblici vuoti di proprietà dei comuni o degli ex Iacp, da destinare a famiglie disagiate economicamente e in particolari situazioni sociali, con sfratto esecutivo, rientranti nelle graduatorie dell'e.r.p. e con un reddito complessivo annuo non superiore a 27.000 Euro.

Accanto ai programmi edilizi "innovativi" per la realizzazione di alloggi in affitto permanente a canone calmierato e concordato, la collettività nazionale riprende a finanziare l'e.r.p. classica per le famiglie più disagiate economicamente e socialmente.

In questo numero diamo conto anche di alcuni programmi "innovativi", che ci apprestiamo a varare, per la realizzazione di alloggi in affitto, e con caratteristiche avanzate anche sul piano della efficienza energetica e del basso consumo di risorse non rinnovabili.

L'intervista al nuovo Assessore alla Casa della Regione Toscana delinea quelle che saranno gli assi portanti e i provvedimenti principali della politica per la casa della Regione, con importanti novità che seguiremo con partecipe interesse e spirito di

collaborazione.

Presentiamo poi una iniziativa per la sostituzione delle coperture in cemento amianto, presenti in alcuni dei fabbricati del patrimonio e.r.p. gestito, con nuove coperture coibentate e la contestuale realizzazione di campi fotovoltaici, che costituisce la sintesi migliore della nuova operatività delle società di gestione costituite in attuazione della Legge di riforma regionale dell'e.r.p.: nel programma da noi proposto, totalmente finanziato dalla società, noi vediamo la continuità dell'attenzione al patrimonio e.r.p. gestito, coniugata con l'invenzione di modalità di intervento in grado di canalizzare risorse economiche nell'e.r.p. senza gravare sui bilanci dei comuni. E' fondamentale sostituire i manti di copertura in cemento amianto, ma non è meno importante, grazie alla messa in opera dei campi fotovoltaici sulle nuove coperture, realizzare una produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile che consentirà di non immettere in atmosfera qualcosa come 1.950.000 kg di anidride carbonica/anno!

Con la presentazione del Bilancio Sociale anno 2006 offriamo a tutti una fotografia, speriamo chiara e trasparente, della nostra attività.

Sempre a proposito di noi, chi scrive è il Presidente, confermato dall'Assemblea dei soci della società, riunita il 31 ottobre u.s., che ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione, diminuendo il numero dei componenti, in attuazione di quanto previsto dalla Legge Finanziaria vigente, da 9 a 5.

Dicevamo di sviluppo nella continuità; anche il nuovo Consiglio di Amministrazione vuole muoversi in tale ambito, continuando e valorizzando il lavoro del precedente Consiglio e aprendosi ancora di più alle idee nuove e al "vento" che tutti noi auspichiamo possa davvero gonfiare le vele dell'edilizia residenziale pubblica.

E' con questo auspicio, che formulo a tutti i lettori di Casa Spa Informa i migliori auguri di Buon Natale e Felice Anno Nuovo.

Il Presidente  
Giovanni Pecchioli

# CONTINUITÀ E COERENZA OPERATIVA

## I "CARDINI" DEL BILANCIO SOCIALE

È stato presentato il Bilancio Sociale anno 2006 di Casa Spa. Si tratta del secondo Bilancio Sociale dopo quello d'esordio anno 2005 e sarà anche l'ultimo in versione "normale", in quanto è inteso il prossimo Bilancio Sociale relativo all'anno 2007 secondo quanto previsto dalla norma di certificazione "AA 1000" sottoponendosi alla relativa verifica ed esame da parte dell'apposito organismo di certificazione.

Alla certificazione di qualità ISO 9001, ottenuta nell'anno 2005 e confermata negli anni 2006 e 2007,



si è aggiunta, agli inizi di quest'anno la certificazione di Responsabilità Sociale secondo la norma SA 8000. E' questo un modo di lavorare che riteniamo utile per raggiungere e implementare i livelli di qualità del nostro operare, perseguendo canoni di eccellenza, ma anche doveroso per una società, come la nostra, chiamata ad operare nel settore ad alto valore sociale dell'edilizia residenziale pubblica e partecipata totalmente dai 33 Comuni dell'area Fiorentina.

Il Bilancio Sociale 2006 si muove

in continuità e coerenza operativa con quello dell'anno precedente; riproponiamo la nostra storia (breve, siamo operativi dal 2003), confrontiamo i dati significativi della nostra attività con quelli degli anni precedenti e diamo conto delle novità e degli sviluppi operativi. I numeri, intesi come dati del bilancio economico e come i principali indicatori dell'attività, ci confortano anche nel 2006, ma continuiamo ad essere convinti che l'indice più veritiero dell'efficacia e utilità dell'operare di una società come la nostra è data dalla capacità di dare risposte alle politiche per la casa dei Comuni soci e nelle ricadute che essa ha sulla vita concreta della collettività di riferimento.

Il Bilancio Sociale è anche una occasione di fare un po' di vetrina, di mettere in mostra, presentandola nella miglior luce possibile, l'intera gamma delle attività della società. Speriamo di essere riusciti a illustrare la nostra attività senza indulgere ad abbellimenti o ad "arrotondamenti" dei possibili spigoli. Luci e ombre quindi, le une e le altre interpretabili, speriamo, sulla base dei dati e delle informazioni che sono presenti nel Bilancio Sociale 2006. Ognuno è libero naturalmente di pensare e valutare di testa sua, esprimiamo l'auspicio che comunque la lettura del Bilancio Sociale anche quest'anno produca critica, interesse, confronto, partecipazione.

Una copia del Bilancio Sociale è a disposizione di coloro che lo richiedono ed è consultabile sul sito web della società, all'indirizzo [www.casaspa.it](http://www.casaspa.it) cliccando il pulsante "Documenti" dalla schermata iniziale.

STAKEHOLDER	OBIETTIVI	POLITICHE E AZIONI
COMUNE AZIONISTA e AFFIDANTE DEL SERVIZIO	Remunerazione del capitale	Politiche di investimento Servizi aggiuntivi (consulenze normative e contabili)
	Accrescimento valore Patrimoniale	Valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà (ristrutturazioni, nuovi servizi) Ottimizzazione uso delle risorse
	Miglioramento del rapporto collaborativo	Assistenza e consulenza
UTENTI	Miglioramento del servizio agli utenti	Qualità del servizio Accessibilità (eliminazione barriere architettoniche) Decentramento dei servizi Agevolazioni e rateizzazioni dei debiti Agevolazioni tariffarie servizi (gas, ecc.) Assistenza adempimenti (es. raccolta redditi)
		Protocolli di intesa Collaborazione nelle singole pratiche Disponibilità al confronto
		Coinvolgimento nelle politiche aziendali Crescita professionale (formazione, responsabilità) Valorizzazione dei rapporti sindacali
SINDACATI DELL'UTENZA	Ottimizzazione del servizio	Pari opportunità Contratti a tempo indeterminato Orario di lavoro agevolato (part time, flessibilità, aspettative) Sicurezza e salubrità del luogo di lavoro
	Fidelizzazione delle risorse umane	Protocolli d'intesa e operativi
		Apertura agli incontri
PERSONALE	Ambiente lavoro soddisfacente	Diffusione informazioni Revisione contratti Percorso sicurezza Collaborazione
	Sicurezza	Diffusione informazioni Collaborazione
	Elaborazione strategie comuni Collaborazione nella risoluzione delle problematiche	Diffusione informazioni Collaborazione Archivio storico Sito Internet Giornalino "Casa Spa Informa"
SINDACATI DEI LAVORATORI	Diffusione ed osservanza cultura responsabilità sociale	Realizzazione di immobili inseriti adeguatamente nel contesto urbano esistente
FORNITORI	Scambio e condivisione delle esperienze	
	Supporto all'attività di programmazione	
	Trasparenza	
ISTITUZIONI	Immagine aziendale	
	Clima di fiducia	
	Relazioni ottimali con stakeholder	
COLLETTIVITÀ		

Obiettivi e politiche di intervento

## INTERVISTA AL NUOVO ASSESSORE REGIONALE ALLA CASA EUGENIO BARONTI «DALLA TOSCANA UN SEGNALE FORTE PER IL RILANCIO DELL'E.R.P.»

**Sig. Assessore, Lei ha assunto la responsabilità delle politiche abitative della Regione Toscana da pochi mesi: come ha trovato il settore? Quali sono le principali problematiche sulle quali intende incentrare l'attenzione?**

La situazione delle politiche abitative in Toscana è assolutamente insoddisfacente, ben al di sotto delle necessità e ben lontana dal soddisfare un crescente bisogno di casa.

Il diritto ad un tetto per tutti coloro che vivono, studiano e lavorano in Toscana, è il primo tra i diritti fondamentali dell'uomo, elemento essenziale per l'affermazione della dignità umana, fondamento di ogni politica di integrazione e coesione sociale.

La società oggi ha subito mutamenti profondi dovuti ad una situazione economica difficile che ha prodotto nuove povertà e marginalità sociali, ci sono intere generazioni di giovani tagliati fuori dalla possibilità di costruirsi un progetto di vita autonomo, costretti a vivere nella precarietà, non come momento transitorio, ma come condizione esistenziale prolungata nel tempo. C'è una mobilità forte del mercato del lavoro a cui corrisponde una rigidità assoluta nel sistema abitativo italiano fondato per l'80% sulla proprietà, con un patrimonio del tutto insufficiente di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata, siamo una anomalia rispetto a tutti gli altri paesi europei dove la proprietà degli alloggi è attorno al 50% in alcuni paesi al 60%. C'è infine, un mercato delle abitazioni che ha raggiunto prezzi, sia in locazione che per l'acquisto, che sono proibitivi e inaccessibili per la stragrande maggioranza del popolo italiano. Una situazione intollerabile, profondamente ingiusta, dovuta al fallimento della politica abitativa seguita in questi ultimi 20 anni quando si è pensato che la casa fosse un problema ormai risolto e che si poteva addirittura procedere alla svendita del patrimonio pubblico. Per fortuna la politica torna ad interessarsi di nuovo della casa e questo governo ha varato un programma straordinario e.r.p. finalizzato a recuperare alloggi pubblici, questo rappresenta un primo passo nella giusta direzione. Guai però a fermarsi qui.



**Per la nostra esperienza diretta c'è una esigenza pressante di rinnovare e adeguare il quadro operativo dell'edilizia pubblica. Ci riferiamo al sistema dei massimali di costo (da adeguare negli importi al fine di non rischiare, come ora, di stare fuori mercato, e da integrare nella struttura per conformarli al nuovo assetto dell'e.r.p. toscano dopo la riforma della Legge Regionale n. 77/1998 e per metterli in grado di accogliere le novità legislative - che hanno una influenza diretta sui costi - in materia di efficienza energetica, benessere acustico e sicurezza) e alla normativa tecnica regionale, di fatto mai adeguata dal 1992. Che ne pensa?**

I massimali di costo è solo uno dei tanti problemi da risolvere, io penso che vada completamente reimposta, o se volete rifondata, la politica abitativa, con coraggio e determinazione.

Io ci sto provando, datemi qualche mese ancora, tra un anno ne riparliamo e vedremo se ci sarò riuscito o meno, ma se fallirò, sarà un dramma non per me, ma per le migliaia di cittadini toscani che sognano una casa e che si vedono negato un diritto fondamentale. Quali sono le priorità? Una nuova legge a cui stiamo lavorando, un testo unico a supporto di una politica articolata dell'edilizia sociale che semplifichi l'attuale complesso quadro legislativo, che ridefinisca criteri, requisiti di accesso e decadenza per l'assegnazione

della casa popolare, snellisca e acceleri i percorsi autorizzativi e amministrativi, costituisca un sistema di controlli rigorosi per evitare che un diritto si trasformi in odioso e intollerabile privilegio, ridefinisca i parametri per la determinazione dei canoni di locazione, ottimizzi l'uso del patrimonio esistente, evitando fenomeni di sovraffollamento e di sottoutilizzo, stabilisca un sistema di norme tecniche e parametri di controllo qualità modificando i massimali che oggi, concordo con voi, sono del tutto anacronistici. Tutto



questo, che è già tanto, non basta, ci sono ancora due punti fondamentali da prioritari su tutti quelli che ho elencato: la necessità di incrementare il patrimonio di alloggi e.r.p. e di edilizia agevolata a canone concordato, secondo punto, il più urgente di tutti, bloccare il piano delle vendite, o meglio delle svendite a prezzi stracciati, del patrimonio e.r.p. che ci priverebbe di migliaia di alloggi impedendoci di fare qualsiasi politica abitativa degna di questo nome. Bisogna agire subito, prima che sia troppo tardi, bisogna in futuro limitare le vendite esclusivamente a situazioni particolari dettate da esigenze di razionalizzazione e ottimizzazione.

Stiamo lavorando alla costruzione di un osservatorio regionale della casa, un sistema informatico interfacciato con i sistemi locali dei Comuni e dei gestori che tenga costantemente sotto monitoraggio l'intero patrimonio pubblico regionale fornendoci tutti i dati essenziali per avere sempre un quadro della situazione aggiornato che è il presupposto necessario per costruire una buona politica che restituisca efficienza ed efficacia al sistema.



**Il Governo e il Parlamento nazionale, dopo anni di immobilismo, si stanno di nuovo occupando dell'edilizia residenziale pubblica. Prima i timidi segnali contenuti nella Finanziaria dell'anno scorso, poi la Legge n. 9/2007 e il D.L. n. 159/2007, ora in fase di conversione in Parlamento, che stanziava 550 milioni di Euro quale primo stralcio del Programma Straordinario e.r.p., finalizzati a recuperare alloggi pubblici vuoti o di proprietà degli ex IACP e/o Comuni da destinare a famiglie disagiate o perché sotto sfratto esecutivo. Si tratta di spendere bene e presto queste risorse, ma occorre anche non fermarsi, attuare davvero il piano pluriennale di e.r.p. che è stato varato dal tavolo nazionale di concertazione, riunito presso il Ministero delle Infrastrutture e rappresentativo di tutti i soggetti istituzionali, sociali e operativi delle politiche abitative. In tale quadro, ritiene utile e necessario che anche le regioni, e la Regione Toscana in particolare, apportino un suo specifico contributo con la previsione sin dai prossimi bi-**

**lanci di stanziamenti significativi in grado di supportare e radicare tale politica?**

La Toscana farà la sua parte, darà il suo contributo per perseguire gli obiettivi sopra detti. Le risorse del Piano straordinario per la casa varato dal governo Prodi, 1 31,5 milioni, che sono stati assegnati alla Toscana, devono essere spesi bene e soprattutto devono essere spesi subito. Queste sono le condizioni con cui sono stati assegnati. Comuni e gestori hanno dichiarato che gli interventi proposti erano tutti immediatamente cantierabili. Bene, personalmente controllerò in ogni L.O.D.E. che questi impegni siano rispettati in caso contrario provvederemo alla revoca del finanziamento e lo riaffideremo a coloro che garantiranno una immediata cantierabilità dell'intervento.

La questione di gran lunga più critica, più grave e intollerabile è proprio quella degli attuali tempi biblici per la realizzazione delle case popolari. E' inaccettabile che nel 2007 siano ancora in ballo finanziamenti assegnati nei primissimi anni '90 e riprogrammati per ben tre volte. La nuova Legge sarà chiara e drastica su questo punto, chi non rispetta i tempi si vedrà ritirare i finanziamenti. E' finito il tempo delle proroghe infinite che annullano e mortificano le speranze e il sogno di una casa, l'affermazione di un diritto per migliaia di famiglie.



**Il nostro Paese ha finalmente varato una concreta politica di sostegno e sviluppo dell'efficienza energetica degli edifici. Lei ha già avuto modo di sottolineare come l'e.r.p. debba caratterizzarsi per tali aspetti, anche varando interventi sperimentali, evidentemente da supportare con specifici finanziamenti. Casa Spa, di concerto con i Comuni soci, ha partecipato al bando regionale per la realizzazione e riqualificazione di distretti energetici abitativi. Ritiene possibile, e in caso affermativo, con quali strumenti, passare in tempi brevi dagli interventi sperimentali alla estesa applicazione nell'e.r.p. di criteri costruttivi per il raggiungimento di profili di altissima efficienza energetica?**

Vi ringrazio di avere partecipato al bando regionale dimostrando attenzione e sensibilità rispetto alla questione dell'edilizia sostenibile e dell'efficienza energetica. Questo sarà il punto forte dell'innovazione delle politiche abitative future.

L'efficienza e la sostenibilità non saranno più un'optional o un'eccezione dovuta alla sensibilità di qualche amministratore, dovrà essere pratica ordinaria diffusa e generalizzata. Le nuove edificazioni e le ristrutturazioni dovranno rispettare i criteri dell'edilizia sostenibile, i condomini e.r.p., la dove è tecnicamente possibile, dovranno essere trasformati in autoproduttori di energia elettrica attraverso l'installazione di impianti fotovoltaici, utilizzando il conto energia e tutte le agevolazioni e incentivi previsti, sia quelli della legge finanziaria del governo, sia quelli regionali. I primi progetti pilota che dovranno partire quanto prima ci serviranno per capire i reali costi di costruzione sulla base dei quali stabilire i nuovi massimali.

Ma non ci fermeremo qui, vogliamo anche portare in Toscana esperienze estremamente positive già consolidate a livello europeo e già presenti in alcune regioni del Nord Italia quali l'autocostruzione attraverso la mutualità e la cooperazione e il co-housing. Alla fine del mese di gennaio 2008 organizzeremo un convegno seminario di approfondimento per conoscere e divulgare queste esperienze che sono insieme percorsi di integrazione e coesione sociale e percorsi attraverso i quali realizzare una abitazione a costi economici e ragionevoli.

## NUOVO CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE "PIÙ SNELLO" PER CASA SPA

L'Assemblea dei 33 Comuni soci di Casa Spa, riunita in data 31 ottobre 2007, ha proceduto alla nomina del nuovo C.d.A. in ottemperanza al comma 729 della Legge Finanziaria, che disciplina il numero e la composizione dei consigli di amministrazione delle società partecipate dagli enti locali.

L'Assemblea dei soci ha provveduto a modificare lo statuto e ha proceduto a nominare il nuovo C.d.A. (portando il numero dei consiglieri da 9 a 5) che risulta così composto: Giovanni Pecchioli (Presidente), Pietro Barucci, Rolando Sorri, Alessandro Bolognesi e Mauro Pratesi (Consiglieri).

Il Consiglio di Amministrazione, nel corso della prima seduta, ha provveduto a nominare l'Arch. Vincenzo Esposito, che sin dalla costituzione della società ha svolto le funzioni di Amministratore Delegato, Direttore Generale, con mandato coincidente con quello triennale del nuovo C.d.A..



## IN OLTRE 1000 ALLOGGI IN 12 COMUNI PANNELLI FOTOVOLTAICI AL POSTO DEI TETTI IN ETERNIT

Pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica "pulita" e da fonte rinnovabile, al posto delle coperture in fibro-cemento, meglio conosciuto come eternit. L'operazione, studiata per 1.039 alloggi (397 a Firenze) in 12 Comuni (Campi Bisenzio, Figline Valdarno, Firenze, Greve in Chianti, Lastra a Signa, Pelago, Reggello, Rignano sull'Arno, San Casciano, Scandicci, Sesto Fiorentino, Signa), per un totale di 22.116 metri quadrati di coperture, potrà essere attuata da Casa Spa, la società interamente pubblica che gestisce il patrimonio di edilizia residenziale pubblica di 33 Comuni dell'area fiorentina. Ciò sarà possibile a seguito della normativa di attuazione e incentivazione introdotta dal Decreto Ministeriale 10 febbraio 2007 del Ministero dello Sviluppo Economico, di concerto con il Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio, che ha stabilito i criteri e le modalità per incentivare la produzione di energia elettrica da impianti solari fotovoltaici, in attuazione del Decreto legislativo n. 387/2003: "Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità". La sostituzione delle coperture in eternit con pannelli fotovoltaici consentirà una produzione di energia elettrica pu-

lita e da fonte rinnovabile pari a circa 2.888.000 kwh/anno, che corrispondono ad una mancata immissione in atmosfera di circa 1.950.000 kg di anidride carbonica/anno. "Abbiamo provato - ha spiegato il presidente di Casa Spa Giovanni Pecchioli - a verificare la fattibilità tecnico-economica di interventi di sostituzione delle coperture in eternit con installazione di campi fotovoltaici sulle nuove coperture, in equilibrio economico di costi-ricavi. Dove cioè i costi dell'operazione fossero coperti dai ricavi derivanti dagli incentivi ex Decreto Ministeriale 10 febbraio 2007 per l'installazione di impianti fotovoltaici e dalla vendita dell'energia elettrica così prodotta. E' stato quindi condotto un approfondito studio di fattibilità tecnica ed economico-finanziaria su un caso concreto. Si è così studiata e concretamente verificata la possibilità di attuare da parte di Casa Spa una manutenzione straordinaria per lo smantellamento, smaltimento e quindi sostituzione delle coperture in cemento-amianto di alcuni degli immobili del patrimonio e.r.p. gestito". L'intervento di smontaggio-rimontaggio delle coperture con relativo smaltimento e la messa in opera dei pannelli fotovoltaici avrà un costo complessivo di 15 milioni di Euro. Per finanziare l'investimento sarà acceso un mutuo a tasso fis-

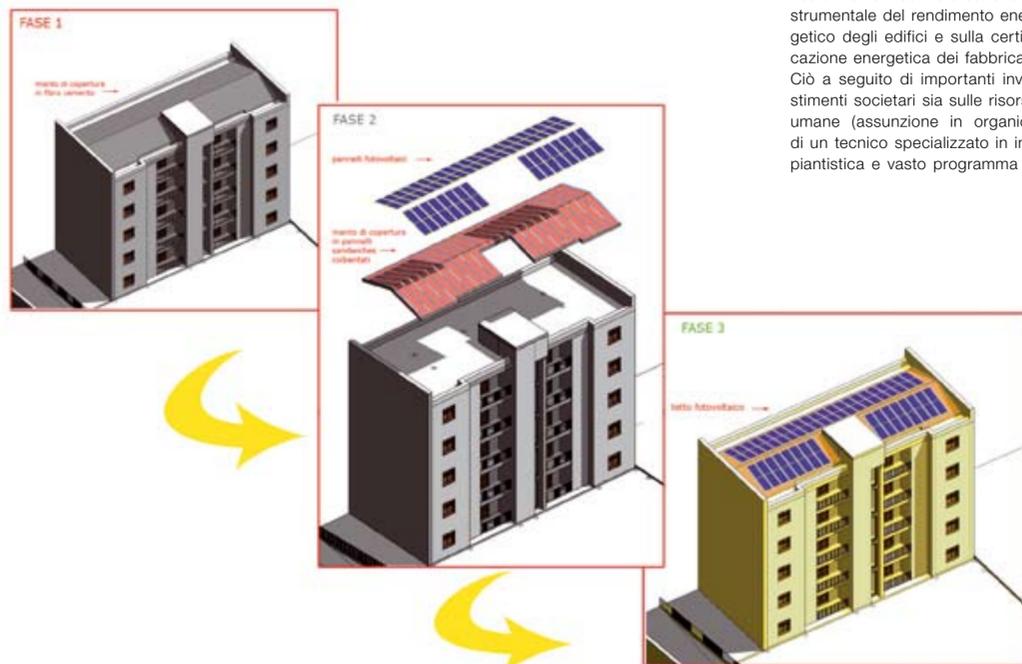


so per 18-20 anni e gli introiti derivanti dalla somma dell'incentivo ministeriale per la produzione elettrica così realizzata e dalla vendita dell'energia elettrica prodotta, garantiscono il pareggio annuale. In termini di valore del patrimonio e.r.p. di proprietà dei Comuni occorre inoltre valutare che la durata garantita degli impianti fotovoltaici

installati è più lunga dei 20 anni. Una volta esaurito il ciclo di rientro economico dell'investimento, i pannelli fotovoltaici continueranno cioè a produrre energia elettrica pulita almeno per ulteriori 5/8 anni, con i relativi benefici totalmente a favore della proprietà comunale. L'equilibrio dell'operazione è condizionato dalla possibilità di percepire al 100% gli incentivi ministeriali: è cioè necessario realizzare e mettere in funzione gli impianti entro il 31 dicembre 2008. "L'operazione - ha detto ancora Pecchioli - sarà possibile anche grazie alla nuova linea di servizi ai Comuni soci in campo energetico messa a punto da Casa Spa, particolarmente incentrata sull'analisi strumentale del rendimento energetico degli edifici e sulla certificazione energetica dei fabbricati. Ciò a seguito di importanti investimenti societari sia sulle risorse umane (assunzione in organico di un tecnico specializzato in impiantistica e vasto programma di

formazione e qualificazione professionale del personale dipendente) che sulla strumentazione (acquisto di termocamera a infrarossi per l'analisi energetica dell'edificio e di termoflussimetro per la misura della trasmittanza delle pareti in opera) sia utilizzando e finalizzando la collaborazione in essere con le società fornitrici di gas ed energia elettrica". I 397 alloggi nel Comune di Firenze sono così ripartiti: via Val d'Ombrone 8-14 (32), via Canova 25/22-24 (48), via Signorelli 11-17 (72), via Canova 166/1-3 (48), via Canova 102-104, 100/1-3 (128), via Nave di Brozzi 13/1-5 (50), via Calabria 18-20 (19). "Dall'analisi e dallo studio compiuto - ha osservato il Direttore Generale Esposito - si è potuto individuare l'elenco dei fabbricati con coperture in eternit sui quali potenzialmente è possibile realizzare l'operazione in condizioni di equilibrio economico e finanziario. I tetti in eternit sono presenti in 17 Comuni del L.O.D.E. Fiorentino per complessivi 1.405 alloggi pari a circa 31.000 metri quadrati di coperture. Non è possibile infatti realizzare l'operazione su quelle coperture o di dimensioni troppo limitate per garantire l'installazione di un campo fotovoltaico di potenzialità produttiva adeguata a far fronte ai costi, oppure nelle coperture la cui morfologia e irraggiamento solare non è compatibile con il livello di produttività di energia elettrica stabilito. Per il 2008 puntiamo a effettuare dai 10 ai 14/15 interventi, che dovranno essere terminati e funzionanti entro il 31 dicembre, ciò al fine di poter usufruire del 100% degli incentivi previsti. Se le condizioni economiche lo permetteranno, dopo il 2008 si procederà con gli altri interventi, sperando anche in nuovi incentivi".

**OUT** copertura in cemento amianto  
**IN** fotovoltaico nel patrimonio e.r.p. dei Comuni del L.O.D.E. Firenze



## 12 NUOVI ALLOGGI A BAGNO A RIPOLI

Il 15 dicembre saranno consegnati, alla presenza del Sindaco, Luciano Bartolini, dell'Assessore alle Politiche per la Casa, Annalisa Papini, e del Presidente di Casa Spa, Giovanni Pecchioli, 12 alloggi di edilizia residenziale pubblica in località Capannuccia, Via Mondeggi, 16 a Bagno a Ripoli. L'edificio e.r.p. si inserisce nel contesto urbano del piccolo nucleo di Capannuccia, in un'area lungo strada con caratterizzazione analoga a quella della restante edificazione con edilizia isolata su lotto.

La tipologia è a "torre" con un ampio vano scala centrale con ascensore a servizio dei tre piani fuori terra, con quattro alloggi per piano. Gli alloggi sono di dimensioni medio-piccole, con otto unità abitative per due persone e quattro alloggi per quattro persone. La caratterizzazione architettonica è prevalentemente di tipo tradizionale, con coperture a falde inclinate con manto in cotto, studio della diversificazione delle facciate con logge e balconi e con l'utilizzo di misurati elementi di modernità,

risultando così ben risolto il tema dell'inserimento del nuovo manufatto di edilizia economica e popolare nel contesto paesaggistico ed edificato circostante. La dotazione degli alloggi è quella dello standard abitativo corrente. Tutti gli alloggi sono dotati di cantina, posta al piano interrato e di posto auto di esclusiva pertinenza. Al piano terra è presente inoltre un ampio locale comune per riunioni e attività di socializzazione, raggiungibile direttamente dall'esterno e comunicante con il vano scala condominiale.



## 52 NUOVI ALLOGGI A FIRENZE

Il 15 dicembre saranno consegnati, alla presenza del Sindaco, Leonardo Domenici, dell'Assessore alle Politiche per la Casa, Paolo Coggiola, e del Presidente di Casa Spa, Giovanni Pecchioli, 52 alloggi di edilizia residenziale pubblica nell'area ex Gover, lotto 3°, Via del Pesciolino, 11 a Firenze.

Il complesso edilizio è costituito da un edificio in linea sviluppato lungo la viabilità condominiale a comune con un complesso di edilizia agevolata. La tipologia dell'edificio è stata sviluppata realizzando un basamento compatto, con paramento esterno in laterizio faccia-vista per i primi tre piani e gli ulteriori tre piani con finitura ad intonaco e trattamento delle facciate teso ad alleggerire l'immagine complessiva dell'edificio. L'edificio, che ospita 52 alloggi di dimensioni medio-piccole (taglio medio di 55 mq. di superficie utile) è completato da un piano interrato adibito a garage e cantine/soffitte ubicate nel sottotetto. Al piano copertura sono presenti alcune lastrici solari condominiali dai quali si gode una vista panoramica sulla città. Il piano terra del fabbricato è adibito a Centro assistenza diurna. I lavori, tutt'ora in corso verranno completati entro l'inizio del prossimo anno.



**Progetto**  
Arch. Gabriele Balli

**Direzione Lavori**  
Arch. Laura Biagini con  
Geometri Stefano Cappelli e Giovanni Piellucci

**Appaltatore**  
Impresa Delfino Costruzioni s.r.l.  
Gruppo Italsud di Napoli

**Costo Globale**  
dell'intervento € 4.016.000,00  
di cui € 2.741.000,00 per costo di costruzione

**Costo Medio**  
per ciascuno dei 52 alloggi è di € 77.232,00  
(€ 923,00 a mq. di superficie complessiva)

**Progetto**  
Arch. Antonio Bugatti

**Direzione Lavori**  
Geom. Marco Elci e P.E. Oriano Iacomelli

**Appaltatore**  
EDILROMA S.r.l. di S. Maria Capua Vetere (CE)

**Costo Globale**  
dell'intervento € 800.508,00  
di cui € 536.925,00 per costo di costruzione

**Costo Medio**  
per ciascuno dei 12 alloggi è di € 66.709,00  
(€ 877,00 a mq. di superficie complessiva)



# CARTA DEI SERVIZI:

## SOTTO CONTROLLO I TEMPI DI RISPOSTA

Con la pubblicazione e distribuzione della Carta dei Servizi, Casa Spa, oltre a svolgere una doverosa funzione divulgativa circa i servizi prestatigli agli assegnatari, ha assunto degli impegni nei confronti dei medesimi per il rispetto dei tempi in essa dichiarati.

E' per assolvere e mantenere nel tempo questi impegni che, nell'ambito del proprio Sistema di Qualità, la Società ha approntato un "cruscotto" di monitoraggio per ciascuna voce contenuta al capitolo 15 della Carta. Il controllo, il cui studio e messa in opera è stato realizzato nel primo semestre dell'anno, è effettuato co-

statemente attraverso il sistema di gestione informatico di Casa Spa che garantisce così un risultato serio ed attendibile e che viene valutato su base trimestrale. Possiamo così in questo numero, pubblicare i primi risultati del monitoraggio relativi al terzo trimestre del 2007.

Si tratta di risultati piuttosto soddisfacenti, specie se si considera che, anche dove la percentuale non raggiunge il 100% il gap è dovuto solo in minima parte ad effettivi ritardi nella risposta all'interessato ma si riferisce spesso all'oggettiva complessità della pratica, che ha richiesto adempimenti straordinari

(quali nulla osta, verifiche supplementari da parte dei Comuni, ecc.) prima del suo completamento. E' quasi superfluo dire che, alla luce di questi primi dati, il primo obiettivo di Casa Spa è quello di mantenere il risultato ottenuto, con l'intento, ove possibile, di migliorare ancora.

### INDICATORI CARTA DEI SERVIZI

ATTIVITÀ	MODALITÀ DI EFFETTUAZIONE	OBBIETTIVO (GG)	MODALITÀ DI MISURAZIONE	RISULTATO RAGGIUNTO (3° TRIMESTRE)
Consegna chiavi alloggi	Giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune	2	Dato gestito informaticamente Verifica trimestrale dei dati estratti e su quelli per i quali viene rilevato uno scostamento dal valore obiettivo	100,00%
Stipula contratto di locazione	Giorni dalla ricezione della comunicazione dell'assegnazione da parte del Comune, completa di tutti i dati necessari	30	Dato gestito informaticamente Verifica trimestrale dei dati estratti	100,00%
Effettuazione riduzione canone locazione	Mese utile successivo alla presentazione completa della richiesta	60	Dato gestito informaticamente. Verifica trimestrale dei dati estratti	99,68%
Emissione bolletta mensile	Prima decade di ogni mese	Prima decade di ogni mese	Dato gestito attraverso la rilevazione di Non Conformità Analisi trimestrale	100,00%
Effettuazione voltura del contratto	Mese utile successivo alla presentazione completa della richiesta	60	Dato gestito informaticamente Verifica trimestrale dei dati estratti	98,21%
Incremento del nucleo familiare	Mese utile successivo alla presentazione completa della richiesta	40	Dato gestito informaticamente Verifica trimestrale dei dati estratti	97,65%
Autorizzazione all'ospitalità	Mese utile successivo alla presentazione completa della richiesta	30	Dato gestito informaticamente Verifica trimestrale dei dati estratti	100,00%
Risposta a richiesta autorizzazione esecuzione lavori	Giorni dalla ricezione della richiesta completa	30	Dato gestito informaticamente. Verifica trimestrale dei dati estratti	100,00%
Verifica necessità o urgenza interventi manutenzione	Giorni dalla ricezione della segnalazione	2	Dato estrapolato informaticamente con riferimento agli interventi classificati come urgenti	93,55%
Addebito servizi a rimborso	Prima bolletta utile successiva alla registrazione della fattura	Prima bolletta utile successiva alla registrazione della fattura	Dato gestito informaticamente Verifica trimestrale dei dati estratti	100,00%



## CASTELCISTIO:

### PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

È stato presentato alla Regione Toscana il Piano Operativo del Programma Integrato di intervento di Castelicistio nel Comune di Vicchio, relativo alla costruzione, a cura di Casa Spa, di 16 alloggi in locazione permanente a canone controllato e calmierato, di 12 alloggi in vendita e 4 alloggi in permuta per l'area oggetto dell'intervento, in attuazione del programma regionale ex Delibera G.R.T. n. 94/2005 finalizzato all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione.

Il Programma Integrato è comprensivo anche della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e della ristrutturazione del fabbricato dove ha attualmente sede il circolo ricreativo, per adibirlo ad attrezzature e spazi pubblici collettivi (centro servizi Parco della Memoria di Monte Giovi).

I lavori inizieranno entro la metà dell'anno prossimo, non appena ottenuta la conferma dei contributi regionali per gli alloggi in affitto e per le attrezzature pubbliche.



1 - 2 - 3 - I nuovi fabbricati costituiscono il completamento in continuità del tessuto edilizio esistente

4 - Vista da valle del nuovo centro servizi Parco della Memoria di Monte Giovi



Nella foto Ugo Bandoni ritratto in una recente occasione di festeggiamento tra colleghi

## UNA BORSA DI STUDIO IN RICORDO DI UGO BANDONI

Solo pochi mesi dopo la cessazione dal servizio, a 65 anni di età, è morto il Dott. Ugo Bandoni, già Dirigente del Servizio Patrimonio, Utenza, Risorse Manutentive di Casa Spa. Ha lavorato per oltre trenta anni per le case popolari, prima al Consorzio regionale, poi allo IACP-ATER ed infine in Casa Spa, alla cui nascita ed avvio ha dato un contributo insostituibile, per intelligenza e creatività. Ugo era un collega di grande esperienza, dotato di spiccato spirito pratico e di capacità di soluzione dei problemi, di profonda umanità e capace di ascoltare, di motivare e far crescere professionalmente i propri collaboratori. Nel delicato settore gestionale

che dirigeva non ha mai smarrito il senso di quell'impegno civile e sociale che ha acquisito in gioventù e non ha mai considerato gli utenti come numeri, ma come soggetti con cui interloquire e lavorare per rendere il servizio casa sempre più rispondente alle finalità di benessere che perseguiva. In suo nome i colleghi hanno sottoscritto un significativo aiuto all'organizzazione di solidarietà da lui seguita, per l'alfabetizzazione e l'istruzione dei bambini delle favelas brasiliane; da parte sua Casa Spa ha deciso di ricordare il Dott. Bandoni con una borsa di studio a lui intitolata per incentivare ricerche, studi e progetti di carattere sociale.

## RACCOLTA REDDITI: ULTIMO AVVISO

La raccolta redditi dell'anno 2006 è alle sue battute finali. Quasi tutti gli assegnatari hanno provveduto a far pervenire a Casa Spa l'autodichiarazione anagrafica reddituale che servirà per calcolare il nuovo canone di affitto a partire dal 1.1.2008. Invitiamo ancora i pochi ritardatari, ad affrettarsi a presentare la dichiarazione, ricordando loro che il mancato adempimento comporterà una pesante sanzione amministrativa (fino a € 1.032,00) e l'applicazione del massimo del canone previsto dalla legge Regionale sempre a partire dal prossimo gennaio.

## IN ALLEGATO IL CODICE ETICO

In allegato al giornalino c'è il Codice Etico di Casa Spa! Come già anticipato nel precedente numero di "Casa Spa Informa", il Codice Etico forma parte integrante ed essenziale delle obbligazioni assunte dalla Società e si inserisce 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.



## 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 12 DICEMBRE 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**

# Festeggiare è d'obbligo

Grazie alla detrazione del 55% per la riqualificazione energetica, per la tua casa più risparmio e meno consumo.



SOSTITUZIONE CALDAIA



INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI



ISOLAMENTO TERMICO

Adesso puoi attuare gli interventi di riqualificazione energetica della tua casa e usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla legge Finanziaria 2007, detraendo il 55% dal costo lordo della spesa complessiva. In questo modo potrai sostituire la vecchia caldaia, installare pannelli solari, intervenire su pareti e finestre per migliorare l'isolamento termico e fare interventi di riqualificazione. Tutto ciò rivolgendoti a ConEnergia. **Scopri come migliorare la tua casa e risparmiare con il Gruppo Consiag, chiama il Numero verde o collegati al sito [www.consiag.it](http://www.consiag.it) per informazioni.**

NUMERO VERDE CONSIAG  
**800 532 932**

**gruppo  consiag**

SEMPRE CON TE