

anno 3
numero 1
marzo
2005



CASA SPA i n f o r m a

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



Alloggi
e.r.p. recuperati
a Bagno a Ripoli
e Impruneta...pag. 4



Intervista a
Fiorella Alunni
Sindaco del
Comune di Campi
Bisenzio...pag. 2

Protocollo d'intesa
Casa Spa
e sindacati
degli inquilini
Un nuovo rapporto
con l'utenza...pag. 4



Novità
nella
raccolta redditi
...pag. 2



Il complesso edilizio recentemente realizzato nell'ambito del P.R.U., Via Canova a Firenze

Risposte chiare all'emergenza abitativa: servono risorse e idee

Anche il 2005 sarà un anno molto, molto difficile sul fronte dell'emergenza casa.

Il ruolo dell'edilizia residenziale pubblica continua ad essere strategico, anche se il settore pubblico è il primo, e non solo per la casa, a patire la progressiva carenza di risorse finanziarie disponibili.

Per risolvere il problema dell'emergenza abitativa e per assicurare piena efficacia all'intervento pubblico non vi sono (o almeno noi non ne conosciamo) ricette decisive, c'è invece da sviluppare un lavoro complesso, articolato e coordinato tra tutti i soggetti coinvolti.

Siamo convinti che servano e che siano decisive due pre-condizioni:

1) *Il tema della "casa" e dell'edilizia residenziale pubblica deve ritornare ad essere iscritto nell'agenda politico-amministrativa del governo nazionale e di tutte le ulteriori articolazioni amministrative dello Stato. E' stato dimostrato che le politiche incentrate sulla semplice espansione del mercato e dello stock edilizio non hanno risolto il problema dell'accesso all'alloggio per i diversi gruppi sociali, anzi oggi assistiamo al fenomeno dell'ingresso nell'area della necessità di sostegno anche di fasce sociali che in precedenza riuscivano a sostenere con il loro reddito il costo dell'alloggio. La "casa" è un tema di governo, e a tale tema serve il contributo di idee, risorse e di esplicite e coerenti volontà politiche.*

2) *L'edilizia residenziale pubblica ha necessità di venire alimentata e sostenuta da risorse finanziarie, erogate secondo flussi economici certi. E' ora di riprendere il cammino interrotto all'indomani della abolizione della trattenuta GESCAL sulle buste paga dei lavoratori dipendenti. Occorre cioè passare da un prelievo fiscale riservato ad una sola categoria (i lavoratori dipendenti) come era la trattenuta GESCAL, ad un contributo, anche minimo, proveniente dalla fiscalità generale. A scanso di equivoci, riteniamo che tale contributo per l'e.r.p. dovrebbe venire trasferito in sede locale secondo rigorosi criteri di verifica dell'efficienza e dell'efficacia dell'utilizzo; cioè verificando tempi e qualità della trasformazione dei finanziamenti in mattoni, in alloggi pubblici costruiti ex novo o recuperati.*

Aggiungiamo un terzo punto di metodo; potrà apparire come una banalità, ma riteniamo utile esplicitarlo: in sede locale la risoluzione dell'emergenza casa può avere qualche possibilità di successo se tutti i soggetti interessati lavorano, beninteso nel rispetto e nella distinzione dei ruoli, facendo sistema, collaborando in maniera coordinata all'attuazione delle politiche concrete. Cooperative d'abitazione e di produzione e lavoro, imprese private, artigiani, soggetti pubblici come Casa Spa, associazioni di categoria, ecc., è bene che si confrontino e

competano sulla qualità delle idee e sulla capacità di tradurle in pratica, facendo però crescere le potenzialità e le energie di ciascuno in un quadro di lavoro condiviso e coordinato con le politiche nazionali, regionali e comunali. Casa Spa ha lavorato, lavora e lavorerà in tale ambito.

Nel territorio di competenza dei 33 Comuni soci, abbiamo praticamente trasformato in cantieri aperti tutti i finanziamenti dei progressivi programmi regionali. Restano da iniziare i lavori solo degli interventi più complessi (52 + 94 alloggi a Firenze) che necessitano della stipula di accordi di programma e che verranno appaltati nel corso del 2005, così come (nell'anno 2004) abbiamo recuperato, rimesso a norma e riconsegnato ai Comuni soci per l'assegnazione, circa 150 alloggi provenienti dal patrimonio e.r.p. gestito. Stiamo lavorando con i Comuni soci per varare un programma di costruzione di alloggi da affittare a canoni concordati (alloggi a locazione sostenibile) finanziati con risorse direttamente reperite da Casa Spa e da trasferire in proprietà ai Comuni al termine del ciclo di ammortamento dell'investimento. In adesione totale al Programma Regionale di Edilizia Residenziale Pubblica 2003-2005 stiamo lavorando all'attuazione dei Programmi Integrati, abbiamo dato la piena disponibilità per utilizzare la nostra esperienza in materia di realizzazione/gestione di patrimoni e.r.p. per i programmi "20.000 abitazioni in affitto", per la sperimentazione di modalità innovative di intervento tipo "acquisizione di nude proprietà", per "forme auto-organizzate di reperimento e recupero di abitazioni" e per tutti gli ulteriori programmi di nuova costruzione, di recupero e di riqualificazione urbana che le Amministrazioni Comunali e gli operatori del settore vorranno attivare; stiamo infine preparandoci all'utilizzo, con proposte mirate, del Fondo regionale di rotazione, una volta che il medesimo sarà concretamente attivato.

Un ultimo accenno lo vorremmo dedicare al tema del peso (eccessivo, anzi sproporzionato) assunto dalla rendita fondiaria sul costo finale degli alloggi, anche di quelli di e.r.p., e alla necessità per i Comuni di disporre di nuovi strumenti urbanistici in grado di arginare e regolare tale aspetto. Non ci pare che sia ancora totalmente evidente ed operante nella consapevolezza diffusa la necessità di dar vita ad una nuova generazione di strumenti urbanistici più efficaci per arginare il peso eccessivo della rendita fondiaria. Qui occorre davvero una ragione supplementare di fantasia, innovazione e di "feroce" determinazione.

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

RACCOLTA BIENNALE REDDITI ANNO 2004

Come ogni biennio, quest'anno Casa Spa sta raccogliendo i redditi dell'anno 2004 di tutti gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica posti sul territorio dei 33 Comuni del L.O.D.E. fiorentino; rispetto ai precedenti accertamenti abbiamo introdotto importanti novità nell'organizzazione della raccolta, nell'ottica di fornire un servizio sempre più efficiente per gli assegnatari e di ottimizzare l'operatività degli uffici. Ecco le principali novità:

• Lo scaglionamento e la personalizzazione delle lettere

L'invio delle lettere di richiesta è stato scaglionato a seconda del tipo di reddito percepito dai componenti della famiglia, (pensione, lavoro dipendente, lavoro autonomo) tenendo conto dei tempi di disponibilità della documentazione fiscale. Così con il bollettino di gennaio 2005 le richieste sono state inviate alle circa 3.400 famiglie che percepiscono redditi da pensione. Ogni lettera è stata "personalizzata" con l'indicazione specifica, per ciascun componente del nucleo destinatario, dei documenti che sono necessari alla

compilazione dell'autodichiarazione.

• L'appuntamento e la delega

Per ogni nucleo familiare è fissato un appuntamento: il giorno e l'ora sono indicati nella lettera di richiesta. Questo nuovo servizio vuole da un lato ridurre ulteriormente i tempi di attesa - già non particolarmente lunghi, secondo le rilevazioni effettuate in occasione del precedente accertamento del 2003 - e dall'altro favorire la presentazione di persona delle autodichiarazioni con l'assistenza del personale di Casa Spa, eliminando così oneri di spedizione e rischi di errore nella compilazione. Come di consueto, all'appuntamento può presentarsi qualsiasi componente maggiorenne del nucleo; nell'eventualità in cui nessun componente del nucleo possa presentarsi, c'è l'opportunità di delegare, anche un parente non residente nell'alloggio, o eccezionalmente anche una terza persona (amico o vicino di casa) purché sia a piena conoscenza della situazione anagrafica reddituale del nucleo. Se poi è proprio impossibile presentarsi personalmente o per delega nel giorno ed all'ora fissati, si può chiamare Casa Spa al numero 055 22.624.300 nei giorni di lunedì e mercoledì

dalle ore 9.30 alle ore 12.30, per concordare una nuova data.

• Il servizio presso il Quartiere 4

Anche lo sportello aperto lo scorso settembre presso il Quartiere 4 a Firenze è inserito nell'operazione di raccolta redditi mediante appuntamento: infatti dall'11 febbraio, ogni venerdì, sono stati posti in calendario gli appuntamenti per i residenti del Quartiere 4 che avranno così la possibilità di presentare la dichiarazione presso tale sportello nella sede del Consiglio di Quartiere.

• Il supporto delle organizzazioni sindacali dell'utenza

Come in passato la raccolta redditi è un momento in cui si valorizzano le sinergie con i sindacati dell'utenza che informano i propri iscritti per questo importante adempimento. La novità di quest'anno è costituita dal fatto che i sindacati potranno usufruire di un collegamento via Internet, ovviamente limitato ai propri iscritti, con gli archivi informatici di Casa Spa questo permetterà agli addetti al sindacato di fornire un maggior numero di informazioni ed un più approfondito e rapido servizio ai loro iscritti.

Intervista al Sindaco di Campi Bisenzio, Fiorella Alunni



Il Suo è per molti versi un osservatorio privilegiato. E' stata Assessore alla Casa e componente dell'esecutivo L.O.D.E. fino alla primavera 2004, vivendo direttamente la fase di attuazione della riforma regionale dell'e.r.p. e la costituzione di Casa Spa; oggi è Sindaco. Come vede il problema "casa" anche alla luce delle politiche nazionali e nel quadro della riforma regionale e.r.p.?

Ritengo che la scelta coraggiosa dell'area fiorentina di applicare, per primi in Toscana, la L.R. 77/98 e costituire il nuovo soggetto gestore abbia rappresentato una pietra miliare nella nuova organizzazione dell'edilizia residenziale pubblica. La legge, che, già di per sé, enfatizza il ruolo dei Comuni nella gestione dal basso della materia, rientra, a mio avviso, in un'ottica coerente di federalismo, nello spirito della modifica del titolo V della Costituzione attuata dai governi di centrosinistra.

E' chiaro che una riforma come quella regionale ha bisogno di tempi mediamente lunghi e, a mio avviso, non si è ancora del tutto applicata. Ci sono difficoltà dei Comuni ad appropriarsi, in materia concettuale, del loro nuovo ruolo, c'è la difficoltà, da parte della Regione, a cambiare il sistema di relazione.

Ma, nonostante i passaggi non ancora compiuti, ritengo che questa sia la strada giusta, vista l'assenza totale di politiche nazionali prima che di finanziamenti in questo settore. Ritengo che non sia possibile sostenere, in queste condizioni, l'impatto delle problematiche relative alla casa. I Comuni non possono essere lasciati da soli a fronteggiare le nuove emergenze causate dall'impossibilità di fami-

glie, anche a medio reddito, di poter sostenere affitti che, ormai, non hanno più nessun legame con gli stipendi.

Il Comune di Campi Bisenzio ha partecipato direttamente al bando per i finanziamenti finalizzati alla realizzazione di alloggi in affitto permanente, il cosiddetto bando per "20.000 alloggi in affitto". Qual è lo stato di attuazione del programma e come intende muoversi il Comune per riuscire ad incidere significativamente anche in questo segmento del problema "casa", dove si colloca la cosiddetta "fascia grigia" del bisogno abitativo? (cioè di coloro che sono troppo ricchi per concorrere all'assegnazione di alloggi e.r.p. e troppo poveri per poter accedere all'abitazione a costi di mercato).

Il Comune di Campi Bisenzio ha presentato una

proposta per realizzare 40 alloggi, purtroppo il nostro progetto, ad oggi, non è finanziato. Comunque è nostra ferma intenzione proseguire su questa strada con l'apporto di soggetti che potranno diventare nostri partners. La continua diminuzione del fondo relativo al contributo affitto farà precipitare nel disagio sociale cittadini che invece avrebbero la capacità di sostenere canoni "calmierati". Se a questo aggiungiamo l'esaurimento dei finanziamenti per l'e.r.p., il quadro diventa a tinte fosche, nel contesto generale che le politiche abitative sociali non possono trovare risposta nella concessione di e.r.p. inteso in senso tradizionale, ma in una "governance" mirata al coinvolgimento di tutti i soggetti interessati al fine di costruire, per quanto sia possibile, un nuovo welfare abitativo. Casa Spa potrebbe essere l'ente gestore, e non solo, di politiche abitative di e.r.p. così rinnovate.

Ritiene che l'e.r.p. abbia un futuro? Quali sono a Suo parere i settori dove si potrebbe operare per migliorare l'attuale assetto dell'edilizia residenziale pubblica?

Occorre innovare l'intero sistema di intervento pubblico, con soluzioni più rispondenti alle nuove emergenze. L'analisi delle nuove esigenze: ceto medio in crisi economica, anziani, immigrati, studenti, ecc., ci porta a dover costruire nuove soluzioni che anche Campi Bisenzio individua nel nuovo regolamento urbanistico (ad esempio rapporti con il mondo cooperativo per alloggi in affitto "calmierato") e che anche la Regione ha tracciato in alcuni recenti provvedimenti.

Premesso

Che le Parti, dando seguito a quanto previsto dall'art. 5 dello Statuto di Casa Spa e dal Protocollo di intesa stipulato tra L.O.D.E. fiorentino ed i Sindacati degli Inquilini il 26.02.2003, hanno verificato gli spazi utili di collaborazione, che hanno ritenuto opportuno precisare e formalizzare con apposito atto;

1) Principi generali

I rapporti tra le Parti si conformano a principi di buona fede e di lealtà. Le Parti si danno reciproco riconoscimento dei rispettivi ruoli nell'ambito della prestazione del servizio casa, le cui finalità sociali condividono e sono impegnati a sviluppare.

In particolare i Sindacati si impegnano a riferire correttamente ai propri rappresentanti che siano in dissenso con l'operato di Casa Spa anche le ragioni giuridiche, economiche e/o operative evidenziate dalla Società; corrispondente atteggiamento sarà tenuto dai funzionari di Casa Spa, nel rapporto con gli utenti portatori di istanze sostenute dai Sindacati; resta peraltro ovviamente piena la libertà delle Parti di agire in conformità alle proprie scelte e valutazioni.

2) Informazione e confronto

Casa Spa, anche per le finalità di cui al n. 1, fornisce ai Sindacati le opportune informazioni sull'andamento della Società e sulle tematiche interessanti l'utenza gestita. Tra ognuno dei Sindacati e Casa Spa è assunto l'impegno al reciproco invito a partecipare alle iniziative pubbliche promosse sulle tematiche cui il presente accordo si riferisce.

A richiesta, e compatibilmente con gli spazi disponibili, vicendevolmente Casa Spa ed i Sindacati sono disponibili ad ospitare sulle proprie pubblicazioni i rispettivi interventi. Le Parti dichiarano la propria disponibilità a condurre insieme studi e produrre eventuali elaborazioni comuni in materia di edilizia residenziale pubblica.

3) Trasparenza ed accesso

Subordinatamente al rispetto pieno della normativa sulla privacy di cui al successivo punto n. 4) Casa Spa consentirà ai Sindacati, in adempimento dell'incarico di patrocinio

conferito loro dal proprio iscritto, di accedere alla documentazione cartacea agli atti della Società, utile all'espletamento dell'incarico stesso.

Casa Spa consentirà altresì ai Sindacati l'accesso all'archivio informatico dell'utenza, limitatamente ai propri iscritti, con utilizzo dell'area Intranet e con conseguente attribuzione di password riservata. Resta ovviamente nella piena responsabilità dei Sindacati il corretto utilizzo delle facoltà di accesso di cui al presente punto.

4) Riservatezza

Le Parti valorizzano e perseguono la riservatezza come obbligo di legge e come costume necessario per condurre al meglio la delicata gestione dell'utenza di edilizia residenziale pubblica. A tal fine i Sindacati si doteranno, al momento dell'iscrizione di un nuovo aderente, di atto di consenso al trattamento di tutti i dati relativi alla posizione del proprio nucleo familiare, quale utente di e.r.p., con autorizzazione espressa al Sindacato per il trattamento anche informatico di tutti i dati necessari. Ai fini di cui al precedente punto n. 3) l'aderente dovrà altresì conferire al Sindacato un mandato di patrocinio. L'esistenza, la validità e la vigenza attuale degli atti di consenso e patrocinio di cui sopra sono attestate, sotto la propria piena responsabilità, dai Sindacati in occasione dell'utilizzo dei servizi forniti e delle facoltà di accesso riconosciute da Casa Spa.

5) Sinergie nei rapporti con l'utenza

Ribadita ulteriormente la piena libertà di iniziativa dei Sindacati nella tutela dei diritti ed aspettative dell'utenza, le Parti riconoscono che vi sono spazi ed occasioni nelle quali i Sindacati possono intervenire facendosi anche, trasparentemente, portavoce delle posizioni, orientamenti ed aspettative di Casa Spa; in particolare ciò può avvenire presenziando ad assemblee di Autogestione ed a riunioni di carattere informativo all'utenza sulle norme di legge e di regolamento vigenti. Nella prospettiva di sviluppo di attività e servizi all'utenza, Casa Spa è disponibile a valutare rapporti di collaborazione con i Sindacati, anche nella forma del patronato, nei modi e tempi che si riveleranno praticabili ed opportuni e ferma restando l'assenza di possibili conflitti di interessi.

6) Raffreddamento dei conflitti

E' comune volontà delle Parti perseguire il raffreddamento dei conflitti, sia tra utenti, sia tra l'utenza ed il gestore. In particolare le Parti intendono diffondere la conoscenza del Regolamento di Utenza e del Regolamento di Autogestione, come modo per attenuare l'insorgere di conflitti, attraverso la consapevolezza dei diritti e doveri e sono impegnate ad operare per la messa in funzione e la successiva gestione del Nucleo arbitrale per la risoluzione delle controversie tra assegnatari di cui all'art. 4 del Regolamento di Autogestione. Relativamente ai conflitti tra utenza e gestore, e/o proprietà degli immobili e L.O.D.E., i Sindacati si impegnano a perseguire il preventivo chiarimento sulle materie in discussione e ricercare l'accordo, prima di avviare un eventuale contenzioso stragiudiziale o giudiziale. Le Parti condividono la consapevolezza dell'insostenibilità per la corretta gestione dell'edilizia residenziale pubblica e per le stesse Autogestioni, del fenomeno della morosità; conseguentemente le Parti operano per rimuovere le cause di tale fenomeno.

7) Riscossione di quote sindacali su delega

Casa Spa fornisce ai Sindacati, contro un corrispettivo concordato, il servizio di riscossione delle quote associative, previo consenso al trattamento di tutti i dati personali, come indicato al punto n. 4).

8) Agibilità

Casa Spa garantisce ai Sindacati l'agibilità della sede sociale per l'esercizio di proprie attività istituzionali. In particolare Casa Spa consente l'affissione in appositi spazi di comunicati sindacali; consente altresì l'inserimento di comunicazioni, utili allo svolgimento del rapporto di utenza, nel sito Internet della Società. Su richiesta - e compatibilmente con la disponibilità degli spazi esistenti - Casa Spa metterà a disposizione di operatori dei Sindacati locali nella sede sociale, come punto di riferimento per gli assegnatari che, in occasione dell'effettuazione di pratiche presso Casa Spa, richiedano ai Sindacati assistenza e consulenza.

9) Autocertificazione dei redditi anno 2005 e seguenti

Le Parti ritengono opportuno definire un quadro di rapporti e sinergie che agevolino l'utenza e gli stessi uffici nella delicata fase dell'accertamento biennale dei redditi ai sensi della L.R.T. 96/96, nell'anno 2005. Casa Spa riconosce l'utilità dell'apporto di consulenza dei Sindacati, in quanto ispirato a principi di tutela dell'assegnatario ma anche di rispetto pieno delle disposizioni di legge in materia, secondo i principi esposti al punto n. 1). Casa Spa darà preventiva comunicazione a ciascun Sindacato del calendario di convocazione dei rispettivi aderenti per il rilascio delle autocertificazioni, così da consentire ai Sindacati stessi di attivarsi nei confronti degli iscritti per informazione ed attività di supporto. A tal fine gli incaricati dei Sindacati saranno invitati ad apposite riunioni informative e formative presso Casa Spa, la quale si rende altresì disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti ed approfondimenti. Nel caso in cui l'autocertificazione venga rilasciata dall'assegnatario presso i Sindacati, che provvederanno alla consegna a Casa Spa, quest'ultima, all'atto della consegna dei moduli di autocertificazione, procederà immediatamente alla verifica della correttezza e completa compilazione, segnalando eventuali carenze che potranno così essere sanate prima della definitiva consegna; restano ovviamente impregiudicate le successive verifiche di merito da parte di Casa Spa sulle autocertificazioni di cui si tratta.

Si conviene che in caso di errori materiali nella compilazione che emergessero dopo il calcolo del nuovo canone, ove i Sindacati attestino con propria comunicazione scritta che la difformità è effettivamente stata causata dai propri addetti, Casa Spa equiparerà il trattamento delle successive rettifiche a quello praticato in caso di errore compiuto da addetti della Società. Durante tutto il periodo dedicato alla raccolta delle autocertificazioni dei redditi potrà operare il servizio di consulenza ed assistenza di cui al precedente punto n. 9); analoga possibilità di presenza - nei limiti delle condizioni logistiche - sarà offerta anche nel caso in cui venga provveduto alla raccolta delle autocertificazioni reddituali in sedi decentrate. Anche sulla base dell'esperienza che sarà fatta con la raccolta dei redditi del 2005, le Parti verificheranno e metteranno a punto le opportune ulteriori forme di collaborazione per il futuro.

PROTOCOLLO D'INTESA CASA SPA-SINDACATI ASSEGNATARI

UN NUOVO RAPPORTO CON L'UTENZA

Pubblichiamo in questo numero il testo del Protocollo d'intesa sottoscritto il 13 dicembre 2004 tra Casa Spa ed i Sindacati degli assegnatari Conia, Sicet, Sunia, Uniat e Unione Inquilini. E' un accordo che rappresenta una novità, prima di tutto perché impegna il gestore del patrimonio comunale di edilizia residenziale pubblica dell'ambito L.O.D.E. fiorentino e tutte, nessuna esclusa, le Associazioni sindacali di assegnatari presenti sul nostro territorio.

Il Protocollo si occupa di tutte le materie proprie di quelle che si definiscono come "relazioni sindacali": tra queste, le modalità e le garanzie per l'esercizio del patrocinio dei propri iscritti da parte del Sindacato, il diritto di accesso agli atti del Soggetto gestore, la tutela della riservatezza dei dati personali degli utenti, il servizio di riscossione delle quote sindacali mediante delega, nuove forme

di assistenza agli utenti in occasione del censimento reddituale e delle altre pratiche presso Casa Spa. Il Protocollo va però anche oltre questi aspetti, pur importanti, per registrare anche un accordo di ampio respiro tra le parti che lo hanno sottoscritto, un accordo che parte dal reciproco pieno riconoscimento e legittimazione.

Chi avrà la pazienza di leggere il testo, vedrà che le parti hanno previsto la reciproca partecipazione alle iniziative pubbliche che interessano l'edilizia residenziale, l'ospitalità di interventi dell'altra parte nelle rispettive pubblicazioni, l'interesse a fare insieme studi ed elaborare documenti comuni; Casa Spa garantisce l'agibilità degli spazi della Società per comunicazioni ed attività sindacali e di supporto all'utenza, fino a prefigurare in futuro possibili attività di patronato svolte dal Sindacato nei confronti dell'utenza stessa.

Il Protocollo, infine, registra e formalizza - pur nel pieno rispetto dei diversi ruoli tra gestore e sindacati - la volontà comune di diffondere fra l'utenza tra conoscenza piena delle normative che regolano l'edilizia residenziale pubblica sul nostro territorio, di favorire l'autogestione dei servizi e degli spazi comuni da parte degli assegnatari, di operare, anche con strumenti innovativi, messi a disposizione dal nuovo regolamento L.O.D.E., per prevenire o raffreddare i possibili conflitti fra assegnatari e quelli che potrebbero insorgere tra assegnatari, soggetto gestore e proprietà, impegnandosi al confronto, aperto e preventivo, delle rispettive posizioni. Del tutto conseguenziale a questo clima di serietà e consapevole collaborazione è anche la comune valutazione negativa del fenomeno della morosità e l'impegno, ognuno nel proprio ruolo, a rimuoverne le cause.

Nel merito dell'accordo, riceviamo e volentieri pubblichiamo un commento di Terenzio Teclene, Segretario Provinciale Sunia Firenze. Naturalmente, quando li riceveremo, pubblicheremo anche i commenti degli altri sindacati firmatari dell'accordo.

I Patronati affondano le loro radici nella storia del movimento operaio. Sono nati come strumento di difesa e tutela dei lavoratori. Sono diventati oggi organismi moderni che non solo tutelano ma consolidano ed estendono i diritti, li rinnovano e ne fanno intravedere il loro sviluppo. Così è accaduto anche nella vicenda politica e sindacale del movimento degli assegnatari delle case popolari, di cui noi siamo stati protagonisti. Gli assegnatari hanno saputo insieme col Sunia costruire strumenti non solo di assistenza e tutela, ma anche di estensione e promozione di diritti. Dalla difesa ed espansione del canone sociale alla qualità edilizia delle abitazioni, allo sviluppo e riqualificazione dei quartieri di edilizia popolare. In tutti questi ambiti l'iniziativa della politica e del sindacato si intreccia con quella, indispensabile, della tutela e dell'affermazione dei diritti dei singoli assegnatari e delle loro famiglie, svolto dai Patronati. Questa forma di autorganizzazione trova ora il riconoscimento formale di Casa Spa nel protocollo sottoscritto con il Sindacato degli assegnatari. Terenzio Teclene, Segretario Provinciale Sunia Firenze

ALLOGGI PUBBLICI RICAVATI DAL RECUPERO E DALLA RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'ESISTENTE



TREDICI ALLOGGI NELLE EX CASE COLONICHE A LAPPEGGI NEL COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

Il complesso edilizio oggetto del recupero è costituito da due edifici facenti parte del patrimonio immobiliare dell'azienda agraria "Lappeggi-Mondeggi" di proprietà della Provincia di Firenze e concessi in comodato gratuito al Comune di Bagno a Ripoli. Partendo da una situazione di avanzato degrado, l'intervento di recupero (affidato ad ATER Firenze e completato da Casa Spa) ha riportato alla piena funzionalità gli immobili, oggi interamente adibiti a residenza, con la realizzazione di n. 13 alloggi e.r.p. di medie

dimensioni. Il criterio progettuale seguito è stato quello del restauro e della ristrutturazione leggera, limitando al minimo gli interventi strutturali e ritagliando le nuove unità abitative aderendo alla preesistente tipologia. La posizione panoramica e la sua qualità edilizia rendono l'intervento di recupero particolarmente significativo, testimonianza concreta di una qualità insediativa di eccellenza che può essere appannaggio anche dell'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.



PROGETTO E D.L.:
Arch. Vincenzo Esposito,
con geometri Ettore Malenotti,
Andrea Masini, Stefano Cappelli,
Giovanni Ricca e Arch. Laura Biagini

APPALTATORE:
Impresa Ediltoscana s.a.s.
di Simonetti Gino & C.
di Campi Bisenzio (FI)

COSTO TOTALE DEL RECUPERO:
€ 1.297.453,00 (IVA compresa)

COSTO DEI LAVORI DI RECUPERO:
€ 976.033,00



TREDICI ALLOGGI AL FERRONE NELLA EX SCUOLA NEL COMUNE DI IMPRUNETA

L'intervento consiste nella ristrutturazione dell'edificio in località "Ferrone" nel Comune di Impruneta, già destinato a scuola elementare, non più utilizzata da tempo. L'edificio, originariamente di un solo piano fuori terra con sei aule, è stato sopraelevato di un ulteriore piano, creando complessivamente 13 appartamenti: 7 a piano terreno e 6 al primo piano, con tagli variabili da 30 mq, monocalci per una persona, a 40 mq, bilocali per due persone, a 50+60 mq, trilocali per tre persone. Gli accessi, sulla Via di Calosina, sono due: uno carraio, per l'area di parcheggio sul lato dell'edificio, ed uno pedonale, tramite un cancello in ferro ed alcuni gradini in pietra al centro. I percorsi esterni sono raccordati con rampe, con caratteristiche rispondenti alla normativa per il superamento della barriera architettoniche, e due appartamenti al piano terra sono attrezzati con sanitari ed infissi specifici per i portatori di handicap. Gli impianti sono di tipo civile, tradizionale, con caldaie autonome a gas per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria. Nelle finiture esterne sono state conservate le caratteristiche tipologiche dell'edificio originale, armonizzandole con quelle dell'intera zona: facciate intonacate o rifinite a facciavista di



mattoni, tetto in laterizio. L'intervento è stato finanziato con i fondi di cui alla legge 560/1993, a seguito di un protocollo d'intesa stipulato fra Regione Toscana - Comune di Impruneta ed ex ATER di Firenze in data 15/03/1999. I lavori si sono svolti dal marzo 2003 al dicembre 2004.

Progetto e D.L.:
Ing. Aldo Teotini

Appaltatore:
Massini & Gori S.n.c.
di Montevarchi (AR)

COSTO TOTALE DEL RECUPERO:
€ 785.000,00 (IVA compresa)

COSTO DEI LAVORI DI RECUPERO:
€ 520.000,00



GARA MANUTENZIONE ORDINARIA E PRONTO INTERVENTO

Novembre 2004 si è tenuta la gara per la selezione delle imprese alle quali affidare l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria e di pronto intervento sul patrimonio e.r.p. gestito da Casa Spa. La gara è servita anche a costituire, mediante qualificazione e selezione, l'albo delle imprese di fiducia alle quali Casa Spa, in un quadro di costi e di regole certe e predeterminate, può fare riferimento per eseguire con rapidità tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e di recupero degli alloggi di risulta del patrimonio e.r.p. Al fine di garantire efficienza ed efficacia degli interventi, il territorio dei 33 Comuni Soci e proprietari degli alloggi e.r.p. gestiti da Casa Spa è stato suddiviso in undici zone, tenendo

conto principalmente del numero di alloggi e.r.p. ivi compresi. Ogni zona è affidata alla supervisione di un tecnico dipendente di Casa Spa, che ha il compito di verificare la qualità e le caratteristiche degli interventi manutentivi richiesti, di attivare l'Impresa di zona e di controllare la qualità dell'esecuzione. Sempre a proposito di manutenzione e pronto intervento, si ricorda che nel fine settimana, quando gli uffici di Casa Spa sono chiusi, è attivo un numero di telefono che consente di segnalare direttamente ad un tecnico in reperibilità eventuali emergenze manutentive che richiedono un intervento immediato, senza possibilità di attendere la ripresa dell'attività normale dal lunedì al venerdì.



ELENCO ZONE INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E PRONTO INTERVENTO

ZONE	Località	Tecnico responsabile	Ditta di riferimento
zona 1	Quartiere 1 - Firenze	Geom. A. Daidone	I.V.I.R. S.r.l. di Firenze
zona 2	Quartiere 2 - Firenze	Geom. S. Romano	MI.PE S.r.l. di Firenze
zona 3	Quartiere 3 - Firenze	Geom. S. Romano	Braconi Costruzioni S.r.l. di Campi Bisenzio (FI)
zona 4	Quartiere 4 - Firenze	Arch. M. Badaoui	Baldini Costruzioni S.r.l. di Firenze
zona 5	Quartiere 5 - Firenze	Geom. A. Caioli	Raspanti Vittorino S.r.l. di Sesto Fiorentino (FI)
zona 6	Via Marche - Via Liguria - Via della Sala, 1/a-e, 2/h	Arch. M. Badaoui	Editiscana S.a.s. di Campi Bisenzio (FI)
zona 7	Calenzano, Campi Bisenzio, Lastra a Signa, Scandicci, Sesto Fiorentino, Signa	Geom. A. Daidone	Cenci Costruzioni S.n.c. di Lastra a Signa (FI)
zona 8	Fiesole, Figline Valdarno, Incisa Valdarno, Pelago, Pontassieve, Reggello, Rignano, Rufina	Sig. A. Gensini Geom. A. Romagnoli	Massini & Gori S.r.l. di Montevarchi (AR)
zona 9	Barberino Mugello, Borgo San Lorenzo, Dicomano, Londa, San Godenzo, San Piero a Sieve, Scarperia, Vaglia, Vicchio	Sig. A. Gensini Geom. A. Romagnoli	Edil Poggini S.n.c. di Barberino di Mugello (FI)
zona 10	Firenze, Marradi, Palazzuolo sul Senio	Sig. A. Gensini Geom. A. Romagnoli	Cester Arch. Graziano di Montelupo Fiorentino (FI)
zona 11	Bagno a Ripoli, Barberino Val d'Elsa, Greve in Chianti, Impruneta, San Casciano Val di Pesa, Tavarnelle Val di Pesa	Arch. M. Badaoui Sig. A. Gensini	Edilcavalli S.r.l. di Firenze

ISCRITTI ALL'ALBO IMPRESE SENZA AGGIUDICAZIONE DI ZONA

- BRACCINI & CARDINI S.r.l. di Firenze
- CENTAURO S.a.s. di Firenze
- CIONI S.a.s. di Firenze
- DANTE MAGGESI & FIGLI S.n.c. di S. Piero a Ponti (FI)
- EDISON 3 S.r.l. di Reggello (FI)
- ENZO MAGNELLI di Firenze
- ERGO PIANI S.r.l. di Firenze
- GRAZZINI CAV. FORTUNATO di Firenze
- OPLONDE S.a.s. di Campi Bisenzio (FI)
- PAVART S.n.c. di Firenze

NOVITÀ SUL SITO INTERNET DI CASA SPA



Da marzo il sito internet di Casa Spa ha cambiato aspetto! Se vi capita di navigare nella rete ed andare all'indirizzo www.casaspa.it vi accorgete dei cambiamenti. Oltre alla nuova veste grafica, ci sono novità sostanziali che riguardano le pagine dedicate ai cantieri aperti, in particolare sono visualizzabili per tipologia gli interventi di nuova costruzione, recupero e manutenzione straordinaria. All'interno di essi è navigabile il singolo intervento; infatti, per ogni cantiere ci sono dettagli che riguardano scheda tecnica, ditta appaltatrice, costi, finanziamenti e stato di avanzamento dei lavori. Ci pare utile ricordare che la parte fortemente qualificante del nostro sito è l'area intranet alla quale possono accedere

non solo i dipendenti autorizzati dei vari Comuni della Provincia di Firenze, ma anche tutti gli inquilini di alloggi gestiti da Casa Spa i quali possiedono i codici di accesso per consultare tale area e visualizzare i dati relativi al proprio alloggio, al contratto di locazione, ai pagamenti, agli interventi di manutenzione e alla composizione del nucleo familiare così come registrati negli archivi della Società. Chi avesse smarrito il codice può richiederlo, anche telefonicamente, all'Ufficio Gestione Procedure Informatiche di Casa Spa. Per garantire la riservatezza, tale codice sarà inserito nel bollettino di successiva spedizione. Il giornalino Casa Spa Informa è pubblicato anche su internet nella sezione notizie.



CASA SPA

orari di ricevimento del pubblico

Gli uffici che si occupano di:

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

ricevono:
martedì e venerdì
ore 9.00 - 12.30

L'ufficio che si occupa del
PAGAMENTO ARRETRATI

riceve:
dal lunedì al venerdì
ore 9.00 - 12.00

Tutti gli uffici ricevono
anche per appuntamento

CASA SPA informa

quadrimestrale di
CASA S.p.A.

Direttore:
Giovanni Pecchioli
Direttore Responsabile:
Franco Dardanelli
Comitato di Redazione:
Giovanni Pecchioli
Vincenzo Esposito
Carla Pieraccini
Paola Scotti
Ugo Bandoni
Leonardo Bencini
Piero Poggini
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

ERRATA CORRIGE: A pagina 7 del numero 2 anno 2 di Casa Spa Informa nella didascalia il nome corretto dello scultore è Paolo Maione.

QUESTO NUMERO È STATO CHIUSO
IN TIPOGRAFIA IL 10 MARZO 2005



PER IL BISOGNO DI ENERGIA FORNITURA DI GAS METANO metano e riscaldamento assicurato

ConsiaGas con oltre 155.000 clienti e 360 milioni di mc di gas distribuito è tra le prime aziende in Toscana, presente nelle province di Firenze, Prato, Pistoia e Pisa. Oggi con la liberalizzazione del mercato tutti possono accedere alle offerte di fornitura gas di ConsiaGas per usi produttivi e per riscaldamento. Per questo motivo l'azienda si è impegnata a contenere il costo del gas e ad offrire una serie di prestazioni per favorire il cliente. I clienti ConsiaGas inoltre hanno la possibilità di accedere ai nuovi servizi per la gestione degli impianti termici e per il risparmio energetico. Il legame con il territorio è particolarmente forte, gli utili vengono destinati ai Comuni soci traducendosi in vantaggi anche per i cittadini.

Vi siamo vicini, investiamo per voi.



consiaGas

**Sostituzione caldaie con pagamento rateizzato in 5 anni.
Progettazione, realizzazione e gestione impianti termici.
Riconversione impianti termici da gasolio a metano.**

Per chi vuole qualità, sincerità e calore.

gruppo  consiag

SEMPRE CON TE