

anno 3
numero 3
2005



CASA SPA i n f o r m a

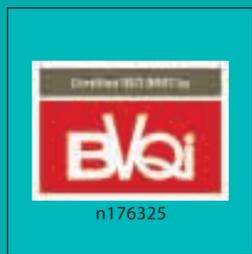
QUADRIMESTRALE DI CASA SPA - DIRETTORE RESPONSABILE: FRANCO DARDANELLI - Reg. Trib. di Firenze n° 5294 del 2878/2003
In caso di mancato recapito si prega di voler restituire a CasaSpa via Fiesolana 5, 50122 Firenze, detentore del conto, che si impegna a pagare la relativa tariffa.



Intervista a
Marco Mairaghi:
Sindaco del Comune
di Pontassieve...pag. 2

Le risorse per l'edilizia residenziale pubblica: questione centrale

Firenze:
realizzazione di 52 alloggi
in Via del Pesciolino
...pag. 3



Certificazione ISO
per Casa SPA
...pag. 4



Ferrone:
Inaugurazione di
13 nuovi alloggi...pag. 5



Firenze
Via Erbosa:
quattro alloggi
a locazione...pag. 6

Spazio
alle autogestioni
...pag. 7



L'intervento residenziale del contratto di Quartiere II "La Porta del Parco" a Calenzano (FI)

L'ultimo numero di questo anno di "Casa Spa Informa" può costituire l'occasione per fare qualche riflessione sullo stato del settore dell'edilizia residenziale pubblica nel paese e nel nostro ambito locale.

Se l'orizzonte della nostra Società può risultare abbastanza sereno, altrettanto non possiamo dire delle prospettive del settore, che oggi sta consumando, senza fondata speranza di rinnovo, le ultime risorse provenienti dal mondo che fu del fondo GESCAL. Diciamo allora con tutta la chiarezza e la sincerità possibile: o si cambia o il mondo dell'edilizia residenziale pubblica è destinato a scomparire, almeno come settore in grado di avere un ruolo attivo e non marginale nella vera e propria battaglia per assicurare una abitazione adeguata a chi ne ha bisogno e che da solo non ce la fa.

Quella dei finanziamenti è la questione centrale. Il problema che avvertiamo come particolarmente urgente è quello di decidere ora e non domani cosa fare per modificare l'attuale situazione. Il processo istituzionale di delega dallo Stato alle Regioni delle competenze e delle funzioni in materia di edilizia residenziale pubblica è praticamente completato; in Toscana siamo andati ancora più avanti, e con la legge regionale di riforma n. 77/98 la titolarità della gestione è in capo ai Comuni, che sono i proprietari unici del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Però c'è un piccolo particolare: assieme alle competenze non sono state trasferite le risorse economiche e oggi, in assenza di una normativa nazionale che assicuri un flusso certo di risorse per l'e.r.p. l'onere di reperire tali risorse ricade interamente sulle spalle delle Regioni e dei Comuni, che non hanno strutturalmente la capacità di far fronte alle esigenze. Su questo occorre essere chiari: l'e.r.p. sovvenzionata, che è finalizzata a dare un alloggio alle persone con redditi bassi e bassissimi, e quindi con canoni che possono essere anche di €12,00 al mese, non può che essere a totale carico della collettività. E' giusto e possibile razionalizzare il settore, accrescere, così come è stato fatto in Toscana con la costituzione delle nuove società di gestione ex L.R. 77/98, l'efficienza, l'efficacia e l'economicità dell'intervento, ma il problema delle risorse rimane insoluto e insolubile a livello locale.

Il Programma Regionale di edilizia residenziale pubblica 2003/2005 e la recente Conferenza Regionale sulla Casa, hanno posto al loro centro il tema dell'edilizia sociale, superando gli storici steccati tra edilizia sovvenzionata e agevolata/convenzionata. Giustamente propongono e promuovono concrete politiche abitative incentrate sulla risposta alle varie forme del disagio abitativo, ivi compresa la cosiddetta "fascia grigia", propongono la costituzione di un fondo regionale di rotazione, da utilizzare come volano per l'attivazione degli interventi, ecc., ma in tema di edilizia per le fasce più disagiate della popolazione, di fatto si alza bandiera bianca e si indicano come uniche fonti di finanziamento o il riutilizzo delle risorse già localizzate e non spese, i proventi delle vendite del patrimonio e.r.p. e gli avanzi dai canoni degli alloggi e.r.p. dopo che con i medesimi si sia fatta la manutenzione ordinaria, il pronto intervento e si sia pagata l'attività di gestione delle nuove società costituite ai sensi della L.R. 77/98.

Il reperimento delle risorse per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata deve ritornare ad essere tema della politica nazionale, fatto questo che costituisce anche condizione indispensabile per poter intercettare i finanziamenti che la Comunità Europea destinerà alla Casa, riconosciuta quale servizio di interesse generale. Il diritto all'abitare costituisce uno degli obiettivi delle politiche comunitarie, in grado quindi di attivare finanziamenti dei fondi strutturali. Non può essere il Sindaco del Comune o il

"Governatore" della Regione che interloquisce e dialoga con l'Europa, è il Governo Nazionale, che, forte di una politica abitativa compiuta, propone occasioni e strumenti per intercettare i finanziamenti comunitari. Siamo ancora nel campo di cogliere una opportunità: rispetto al nulla attuale sarebbe molto, ma non ci si può accontentare. Il tema centrale è quello di assicurare il finanziamento ordinario, continuativo e certo al settore e.r.p.. La soluzione è semplice e immediata: istituire un fondo alimentato da un prelievo fiscale generalizzato e contenuto. Abbiamo abolito il fondo GESCAL, che operava solo sulle buste paga dei lavoratori dipendenti, ripristinando un fondo, anche con un prelievo ulteriormente contenuto, che operi però sulla fiscalità generale. Qualcuno potrà obiettare che questa è una questione di prospettiva. No, guardate che questo è il momento giusto. Siamo alla vigilia della campagna elettorale per le elezioni politiche del 2006, ed è necessario che la questione stia nel programma di uno o di ambedue gli schieramenti che si candidano a guidare il paese per il quinquennio 2006/2011, in modo che gli elettori possano valutare e, dopo il voto, se lo schieramento vincitore aveva nel programma questa opzione, si passi alla sua concreta applicazione.

In questo numero della rivista diamo conto, fra l'altro, dell'ottenimento da parte di Casa Spa della certificazione di qualità UNI ISO 9001:2000, dell'attività in attuazione della deliberazione GRT 93/2005 e dello stato di attuazione del programma regionale, ex delibera GRT 94/2005 per l'assegnazione di contributi destinati alla realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione. Si tratta di attività che si collocano, in coerenza, sotto lo stesso segno della gestione, al meglio, del patrimonio e.r.p. e dello sviluppo delle possibilità operative nella situazione data.

Il raggiungimento della certificazione di qualità, che ha richiesto un rilevante impegno di tutta la Società anche in considerazione del fatto che lo scopo certificativo ha coperto la totalità dei processi riguardanti le attività svolte dalla Società per conto dei Comuni Soci, è stato considerato strategico da Casa Spa per la propria politica aziendale. Ciò in quanto si è ritenuto che la conformità dell'organizzazione societaria alla normativa UNI EN ISO 9001:2000 potrà garantire un adeguato e costante standard dei servizi prestati nonché assicurare quel miglioramento nell'ottica della soddisfazione del cliente richiesto dalla normativa medesima. E' quindi conseguenziale che l'ottenimento della certificazione è solo il primo, ancorché importante passo, verso una sempre maggiore crescita qualitativa dei servizi che Casa Spa fornisce ai Comuni Soci per la gestione del delicato settore dell'edilizia residenziale pubblica.

I finanziamenti della delibera 93, così come sono stati gestiti secondo le priorità operative di L.O.D.E. Fiorentina, garantiscono l'adeguamento impiantistico di un buon numero di alloggi e.r.p., costituendo anche una piattaforma operativa da sviluppare in futuro.

Il programma ex Delibera GRT 94/2005 verrà agito da Casa Spa di concerto con alcune amministrazioni Comunali, con un ruolo della Società di realizzatore degli alloggi a canone sostenibile e di finanziatore della quota non coperta dal contributo regionale. Dopo tante parole (e anche qualche polemica di troppo) stiamo finalmente per passare ai fatti.

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

L'e.r.p. ha un futuro, servono nuovi progetti per adeguare le risposte alle attuali esigenze socio-economiche

Dal giugno 2004 Marco Mairaghi è Sindaco di Pontassieve. Giovane, ma già esperto di questioni amministrative e istituzionali, anche lui, come altri colleghi della L.O.D.E. Fiorentina, si trova ad affrontare i problemi legati all'emergenza abitativa, alle politiche di edilizia residenziale pubblica ed a cercare soluzioni in un settore che, con sempre minori finanziamenti da parte dello Stato, necessita sempre di idee nuove. Ecco il suo pensiero.



Secondo la Sua esperienza, quali sono oggi le maggiori difficoltà da superare per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica di nuova costruzione o recupero?

Tra le difficoltà maggiori riscontro innanzitutto gli elevati costi di realizzazione al cui aumento va aggiunto purtroppo la contrazione dei finanziamenti pubblici. Di fatto sono ormai diversi anni che lo Stato non finanzia interventi di edilizia residenziale pubblica. A riguardo la nostra amministrazione sta portando avanti una politica innovativa che non si limita soltanto agli interventi di edilizia residenziale pubblica. Nel nuovo regolamento urbanistico recentemente adottato prevediamo la costruzione di circa 30 alloggi in due diverse aree del Comune da destinare ad alloggi a canone d'affitto convenzionato con Casa Spa.

Con la stessa Casa Spa abbiamo infatti siglato un protocollo d'intesa che prevede la realizzazione di case su aree comunali, questo provvedimento consiste nel far cedere gratuitamente all'amministrazione comunale - dai privati che realizzano i comparti - porzioni di aree, per poi costruire con Casa Spa case con affitti calmierati da destinare a quella fascia di utenti che escono - come reddito - dalla possibilità di accedere all'e.r.p.. Vengono così eliminati i procedimenti di esproprio e al tempo stesso viene fatto un importante passo nella gestione e nel controllo del problema casa. Inoltre, ci tengo a sottolineare che stiamo partecipando anche ad un bando regionale per ottenere finanziamenti da destinare sempre ad affitti convenzionati. In tal senso per ottenere il finanziamento e per accelerare le tempistiche di intervento abbiamo - con la redazione del Nuovo piano Regolatore

Generale - già individuato e reso "cantierabili" le possibili aree di intervento.

Nel Comune di Pontassieve ci sono programmi, progetti o intendimenti per andare alla realizzazione di nuovi interventi e.r.p.?

Sì, in questo momento stiamo realizzando nuovi alloggi nella frazione di Sieci; a breve 12 alloggi, saranno destinati per l'e.r.p..

Nei circa 260 alloggi di proprietà comunale c'è ricambio, tra vecchi e nuovi assegnatari, oppure, una volta entrati nell'alloggio pubblico non se ne esce più?

La situazione al momento appare molto statica, per il futuro stiamo già lavorando per una attenta verifica del mantenimento dei requisiti e quindi dei relativi provvedimenti da applicare. Il Comune di Pontassieve ha recentemente pubblicato la graduatoria definitiva relativa all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica; tale graduatoria è stata così completamente aggiornata in base ai nuovi criteri di assegnazione.

Le politiche abitative stanno tornando al centro dei pensieri e delle azioni delle amministrazioni comunali. Ricevete molte richieste di aiuto da parte dei cittadini: sono in aumento rispetto al passato? Ci sono richieste qualitativamente nuove?

Le richieste sono senz'altro in aumento, come

in aumento sono i bisogni dei nostri cittadini; c'è da constatare ormai la difficoltà di molti all'accesso al mercato privato ed a sostenere affitti esosi se proporzionati al relativo reddito pro-capite. Nonostante Pontassieve sia caratterizzato da un'alta percentuale di famiglie con casa di proprietà, c'è da sottolineare come stia crescendo una fascia di reddito intermedia verso la quale l'amministrazione si sta dimostrando sensibile, come dimostrano i progetti che ho già esposto in precedenza. Siamo pronti a promuovere la partecipazione e selezionare le proposte dei soggetti attuatori e gestori degli interventi di edilizia residenziale.

Il Comune di Firenze, nell'ambito del processo di redazione del Piano Strutturale, ha deliberato di recente l'obbligo per chi realizza interventi di nuova costruzione (o recupero) con una superficie utile lorda complessiva superiore a 2.000 mq., di destinare almeno il 20% della s.u.l. complessiva ad alloggi ad affitto convenzionato. Pensate anche Voi ad un provvedimento simile?

Come ho già illustrato, alle politiche della casa è stata riservata grande attenzione nella redazione del Piano Strutturale. In questo senso l'impegno della Amministrazione propone - nell'ottica di uno sviluppo concreto - una importante diversificazione dell'offerta abitativa. L'accordo con Casa Spa rappresenta una grande novità anche rispetto a Firenze.

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?

Il nostro Comune possiede un numero elevato di alloggi di edilizia residenziale pubblica e sicuramente per noi l'e.r.p. ha un futuro e continueremo a seguire questi progetti, ma ormai questo tipo di proposta non può più bastare ed è necessario studiare e proporre nuovi progetti per adeguare la nostra risposta alla domanda che deriva dall'attuale situazione socio-economica della nostra area. Siamo pronti, dunque, a convogliare all'interno dei procedimenti e.r.p. nuove proposte ed idee che siano adeguate sia per la nostra utenza sia per far sussistere criteri di sostenibilità all'interno del perimetro comunale.

IL PROGETTO PER 52 ALLOGGI IN VIA DEL PESCIOLINO A FIRENZE

UNA PROVA DI MATURITÀ BRILLANTEMENTE SUPERATA

L'intervento che presentiamo in queste pagine, che per la sua "storia" (si tratta di un finanziamento programmato fin dal 1993, con incarico a Paolo Portoghesi per il progetto, poi non realizzato) e per la localizzazione (si tratta di un'area oggetto in questi ultimi anni di importanti trasformazioni urbane) è particolarmente problematico, è stato interamente progettato da giovani tecnici dipendenti della Società. Si è trattato di una sorta di prova di maturità direi brillantemente superata.

E' con una punta di orgoglio che presento questo risultato, perché la nuova generazione di progettisti dipendenti da Casa Spa, che inizia a dare buona prova, si muove in continuità con quella che ho avuto più volte modo di definire "la scuola toscana dei progettisti dell'edilizia pubblica" (al lavoro per cooperative, imprese, enti comunque denominati di edilizia pubblica) la quale, di fatto, negli ultimi 15/20 anni, ha costituito la trama coerente e riconoscibile, almeno a livello di linguaggio e di impegno e motivazione professionale che ha contribuito a caratterizzare il volto di tante nuove parti di città. Le forti motivazioni politiche, sociali e di impegno civile

che hanno mosso i progettisti della mia generazione, oggi cinquantenni, non necessariamente si devono ritrovare anche nella nuova generazione, che ha metabolizzato propri originali percorsi e motivazioni: quello che conta è il risultato, l'attitudine al lavoro sul versante sociale e la capacità (che spesso è anche una necessità) di maturare in corsa e "sui mattoni" dell'edilizia residenziale pubblica progettata e costruita.

Arch. Vincenzo Esposito
Amministratore Delegato di Casa Spa

FINANZIAMENTO:
Legge n. 457/1978

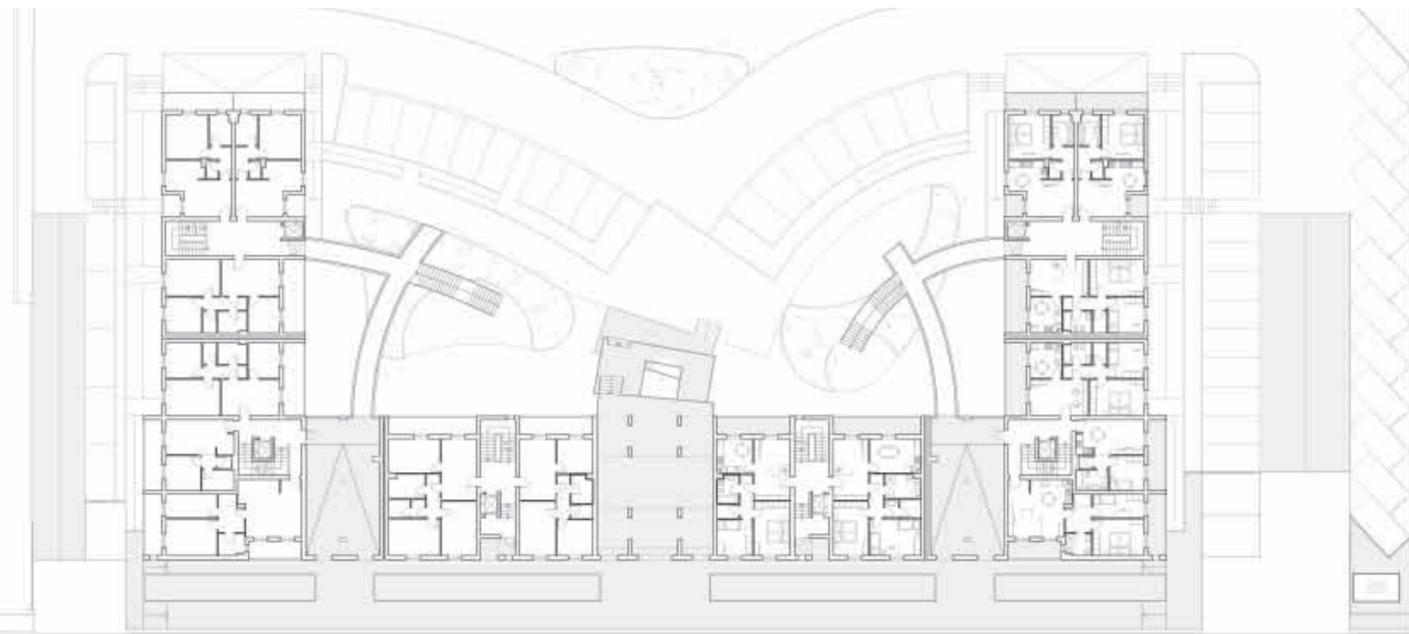
RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO:
Arch. Laura Biagini

PROGETTO:
Arch. Marco Barone
Geom. Stefano Cappelli

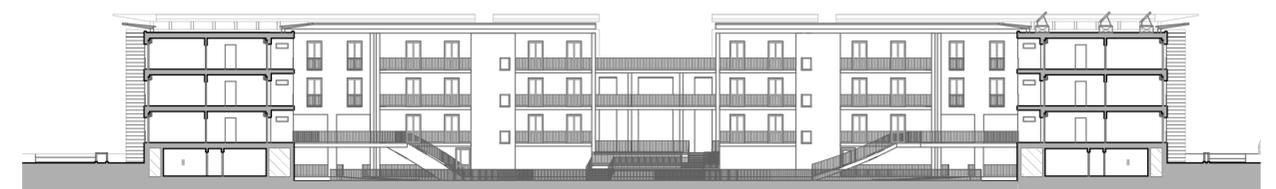
COLLABORATORI:
P.E. Giovanni Piellucci
Arch. Rosanna De Filippo

N. ALLOGGI: 52 di cui
6 di mq. 35
12 di mq. 45
28 di mq. 60
6 di mq. 70

IMPORTO DI PROGRAMMA:
€ 4.518.998,00



VIA DEL PESCIOLINO





Il nuovo Consiglio di Amministrazione di Casa Spa al lavoro.
Da sinistra si riconoscono: **Rolando Sorri, Mauro Pratesi, Alessandro Zingoni, Alessandro Bognesi, il Presidente Giovanni Pecchioli, l'Amministratore Delegato Vincenzo Esposito, Pietro Barucci, Claudio Tonarelli, Pasquale De Luca.**



IMPRUNETA, CONSEGNATI 13 ALLOGGI DI ERP IN LOCALITÀ FERRONE

Sabato 8 ottobre 2005, alle ore 11,00, alla presenza di Ida Beneforti Gigli, Sindaco di Impruneta, Giovanni Pecchioli e Vincenzo Esposito, rispettivamente Presidente e Amministratore Delegato di Casa Spa, è stato inaugurato l'intervento di ristrutturazione dei 13 alloggi di edilizia residenziale pubblica in località "Ferrone", nel Comune di Impruneta. Il complesso edilizio oggetto del recupero, originariamente adibito a scuola elementare, era ormai inutilizzato da tempo. Casa Spa, su incarico del Comune di Impruneta, ha provveduto a sopraelevare di

un piano l'edificio esistente, originariamente di un solo piano fuori terra con sei aule, creando complessivamente 13 appartamenti: 7 a piano terreno e 6 al primo piano, con tagli variabili da 30 mq. (monolocali per una persona), a 40 mq. (bilocali per due persone), a 50-60 mq. (trilocali per tre persone). I percorsi esterni sono raccordati con rampe, con caratteristiche rispondenti alla normativa per il superamento delle barriere 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, che sono state armonizzate con quelle dell'intera zona: facciate intonacate o rifinite a facciavista di mattoni, tetto il laterizio. L'intervento è stato finanziato con i fondi di cui alla L. 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:
Impresa Massini & Gori S.n.c. di Montevarchi (AR)
Costo totale del recupero:
€ 785.000,00
Costo dei lavori di recupero:
€ 520.000,00



UNA SEDE SENZA PIÙ BARRIERE

Con la realizzazione della rampa sul marciapiede di via Fiesolana, si sono conclusi i lavori per abbattere le barriere architettoniche interne ed esterne dell'edificio sede della Società. Il valore storico architettonico dell'edificio dove hanno sede gli uffici della Società e la sua ubicazione nel centro storico della città hanno comportato qualche problema in più per abbattere le barriere architettoniche, ma oggi possiamo finalmente dire che gli uffici di Casa Spa sono pienamente fruibili e agibili. In particolare la realizzazione della rampa esterna ha comportato la necessità di intervenire su area pubblica, realizzando un attraversamento pedonale in corrispondenza del raccordo tra il piano della sede stradale e il marciapiede. E' del tutto evidente che la fruibilità del nuovo accesso dipende ora anche dalla civiltà delle persone, che dovranno astenersi da comportamenti scorretti, come parcheggiare sulle strisce pedonali o lasciare le biciclette lungo il marciapiede, intralciando così la effettiva fruibilità della rampa.



UNA DELIBERA REGIONALE PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI ALLOGGI

La Delibera G.R.T. n. 93/2005, già oggetto di informativa agli assegnatari nel numero del mese di agosto di "Casa Spa Informa", è ora nel pieno della sua attuazione. Con Decreto Dirigenziale n. 4595 del 25/8/2005 la Regione Toscana ha finanziato lavori nell'area del L.O.D.E. Fiorentino per un totale di 1.420.996,56 Euro ed ha approvato le priorità degli interventi da realizzare basate sulle indicazioni date da

L.O.D.E.. Viste le contenute risorse disponibili, decisamente non sufficienti a coprire tutte le richieste degli assegnatari, sono stati autorizzati solo una parte degli interventi detti di "tipologia 1 - dotazione di impianti singoli di riscaldamento alimentati a gas e rispondenti alle norme sul risparmio energetico, di alloggi posti in fabbricati che ne siano originariamente sprovvisti od in quelli con impianti soggetti a disattivazione",

così come riportato nella tabella. Le richieste pervenute a Casa Spa, raccolte anche con il fattivo e determinante contributo dei Patronati delle Organizzazioni Sindacali degli assegnatari, sono state numerosissime: oltre ottocento per un costo complessivo superiore ai quattro milioni di Euro. Il quadro riepilogativo, riportato in questa edizione, specifica le tipologie di intervento finanziabili e il totale delle domande presentate.

Sarà cura della nostra Società mantenere un archivio di tutte le richieste pervenute provvedendo al loro costante aggiornamento nel caso in cui la Regione Toscana reputasse di dare disponibilità di altri finanziamenti correlati al progetto sperimentale avviato con la Delibera G.R.T. n. 93/2005. Nei prossimi numeri daremo notizia dei risultati di questa prima serie di interventi migliorativi delle condizioni abitative nell'erp..

QUADRO RIEPILOGATIVO	
DESCRIZIONE INTERVENTO	TOTALE DOMANDE PRESENTATE PER SINGOLO INTERVENTO
Dotazioni di impianti singoli di riscaldamento alimentati a gas e rispondenti alle norme sul risparmio energetico, di alloggi posti in fabbricati che ne siano originariamente sprovvisti od in quelli con impianti soggetti a disattivazione	306
Adeguamento di impianti singoli di riscaldamento con sostituzione di generatori di calore da tipo "B" (tiraggio naturale) a tipo "C" (tiraggio forzato), comprensivo delle necessarie autorizzazioni edilizie	458
Riqualificazione ed integrazione dei servizi igienici; opere di adeguamento dei servizi igienici per la fruibilità da parte dei portatori di handicap	43
Riqualificazione degli impianti elettrici ai sensi delle vigenti disposizioni	2
Opere di coibentazione degli alloggi allo scopo di migliorare il bilancio energetico dell'alloggio e di eliminare fenomeni di condensa	1
Rifacimento infissi esterni inclusi i portoncini di ingresso	24
Totale domande presentate	834
Costo complessivo da finanziare	€ 4.390.681,95

DOTAZIONE DI IMPIANTI SINGOLI DI RISCALDAMENTO ALIMENTATI A GAS E RISPONDENTI ALLE NORME SUL RISPARMIO ENERGETICO, DI ALLOGGI POSTI IN FABBRICATI CHE NE SIANO ORIGINARIAMENTE SPROVVISTI O IN QUELLI CON IMPIANTI SOGGETTI A DISATTIVAZIONE	
COMUNE	LOCALITÀ
Firenze	via G. Zanella 8-40, via A. Aleardi 32-48 e via Gozzoli 23-27 via C. Piaggia 1-6, via I. Rossellini 1-5, via E. il Navigatore 2-4 via C. del Prete 3-91 e via C. del Prete 24-106
Reggello	via I. Silone 30-32
Scandicci	via del Pellicino 35, via G. Garibaldi 2, via G. Mazzini 3
Sesto Fiorentino	via Guerrazzi 173
Lastra a Signa	via L. B. Alberti 24
San Piero a Sieve	via della Compagnia 3
Barberino Val d'Elsa	via Guidacci 11, via della Villa 21, via di Tangano 12
Tavarnelle Val di Pesa	via Senese 2
Rufina	via Duca della Vittoria 141
San Godenzo	via del Borgo 85-89
Firenzuola	via Bertini 2-6, via L. G. Garibaldi 1
Vicchio	via della Costituzione 6
Totale interventi autorizzati	124
Importo totale finanziato	€ 1.420.996,56

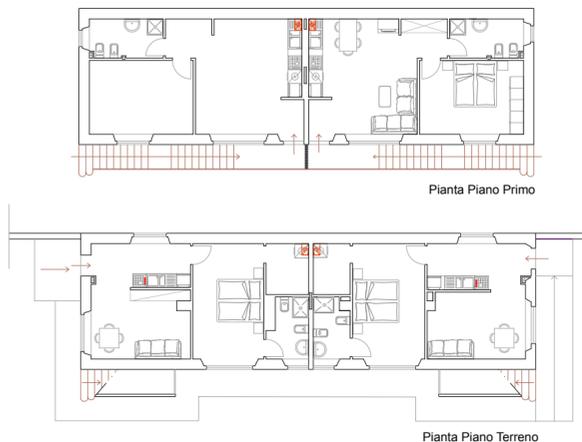
CASA SPA È CERTIFICATA

Il 15.07.2005 la Società ha ottenuto la certificazione di conformità alla norma UNI EN ISO 9001:2000. L'esito positivo della visita ispettiva dei verificatori di BVQI, che si è conclusa con il rilascio del certificato, è stato il

frutto di un notevole impegno di tutto il personale di Casa Spa che, adeguatamente coinvolto dall'Alta Direzione, si è attivato efficacemente e consapevolmente per la costruzione e la messa a regime del Sistema Gestione Qualità. Oggetto della certificazione, così come dal documento pubblicato su questo numero di "Casa Spa Informa", è tutta l'attività svolta dalla Società, infatti testualmente si legge: "erogazione di servizi di: gestione di immobili di proprietà di terzi e propri; gestione della contabilità di terzi proprietari; progettazione e direzione lavori per la realizzazione di interventi di nuova costruzione, recupero e manutenzione straordinaria di immobili pubblici e privati". Il progetto ha avuto inizio nel 2004

con un check-up dell'organizzazione aziendale volto a definire il percorso per l'ottenimento della certificazione, a ciò hanno seguito l'analisi dei processi e, quindi, il coinvolgimento di tutte le risorse dell'azienda. La conformità della struttura societaria alla normativa ISO potrà garantire un adeguato e costante standard dei servizi prestati nonché assicurare quel miglioramento nell'ottica del cliente richiesto dalla normativa medesima. Il conseguimento dell'attestato è solo il primo, ancorché importante passo, verso una sempre maggiore crescita qualitativa dei servizi che Casa Spa fornisce per la gestione del delicato settore dell'edilizia residenziale pubblica.





QUATTRO ALLOGGI A LOCAZIONE SOSTENIBILE

IN VIA ERBOSA A FIRENZE

L'iniziativa di Casa Spa è rivolta anche a supportare i Comuni nella individuazione di soluzioni atte a consentire di dare risposta alla sempre più pressante richiesta di alloggi a canoni sostenibili. Si inquadra in questo contesto la recente trasformazione in alloggi di un bene di nostra proprietà, posto nel Comune di Firenze, precedentemente adibito ad attività artigianali. Nell'ambito del complesso di alloggi e.r.p. di via Erbosa, è stata ristrutturata, utilizzando fondi propri, l'ex falegnameria dell'ATER di Firenze, realizzando quattro alloggi. Della loro disponibilità è stato messo a conoscenza

prioritariamente il Comune di Firenze che ha stipulato con Casa Spa un contratto di affitto biennale (rinnovabile) con la formula di "Comune Garante". Questo vuol dire che i quattro alloggi saranno concessi in sub locazione dallo stesso Comune di Firenze a persone che pur versando in situazione di emergenza abitativa non sono in possesso di tutti i requisiti per l'accesso all'e.r.p., ovvero, pur possedendoli, ancora non sono in idonea posizione in graduatoria per ottenere l'assegnazione di un alloggio popolare. L'operazione non è numericamente rilevante rispetto ai bisogni, ma è evidentemente significativa per caratterizzare la "mission"

essenzialmente sociale di Casa Spa. Le ragioni economiche avrebbero consigliato di porre l'immobile sul mercato con destinazione commerciale, in modo da ottenere un introito da canone maggiore unitamente a minori costi di ristrutturazione. La scelta è stata dunque diversa, pienamente in linea con lo scopo sociale della Società e costituirà costante impegno per il futuro. Gli alloggi a locazione sostenibile di via Erbosa vogliono essere l'apripista di una serie di interventi, attuati in sinergia con i Comuni Soci, per dare soluzioni mirate allo scottante problema dell'abitare nell'area fiorentina.

Lo prevede una delibera della Regione Toscana

Quasi 14 milioni di euro alla L.O.D.E. fiorentina per alloggi a canone controllato

La Conferenza L.O.D.E. area Fiorentina, nella seduta del 6 ottobre 2005 ha provveduto a definire il quadro degli interventi, proposti dai comuni, aventi titolo per partecipare al bando della Regione Toscana, in attuazione della Deliberazione G.R.T. n. 94/2005, per l'assegnazione dei contributi destinati alla realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione. Per L.O.D.E. Fiorentina si tratta di un contributo di complessivi Euro 13.840.466,00 finalizzato al recupero e nuova costruzione di abitazioni da destinare alla locazione a canone controllato per periodi non inferiori a 25 anni (almeno il 50% dell'intero contributo), al concorso alla realizzazione di attrezzature e spazi pubblici collettivi, che, per destinazione d'uso e gestione pubblica, siano finalizzati ad elevare la vivibilità dell'ambito insediativo del programma

integrato di intervento e promuovere più alti livelli di partecipazione e di coesione sociale (massimo il 40% dell'intero contributo) e al recupero o nuova costruzione di abitazioni da cedere/assegnare in proprietà - edilizia agevolata - (finanziamento con quota residua, non superiore al 10% dell'intero contributo). Per gli alloggi da destinare alla locazione a canone controllato, pari al canone "concertato" della Legge 431/1998 scontato del 25% (quindi affitti pari a 6/7 Euro a mq. di Superficie Utile) il contributo della Regione Toscana ammonta, per alloggi in locazione permanente, al 45% del costo complessivo ammissibile, stimato in Euro 1.240 mq./S.C. per gli alloggi di nuova costruzione e in Euro 1.365 mq./S.C. per gli alloggi oggetto di interventi di recupero. Il quadro degli interventi è quello risultante dalla tabella riportata. Entro il 15 dicembre 2005, i comuni selezionati

dovranno presentare alla Regione Toscana le proposte di intervento, e per quelle proposte che saranno ammesse alla fruizione del contributo regionale, i lavori di costruzione degli alloggi dovranno iniziare entro i successivi 14 mesi, per completarsi entro i successivi 24 mesi. Al momento attuale non è ancora possibile dire con certezza a quali programmi parteciperà Casa Spa. Una cosa è certa: la Società si candiderà per realizzare alloggi in affitto permanente, garantendo il finanziamento della quota non coperta da contributo regionale, in tutte quelle situazioni dove il suo intervento verrà richiesto dai Comuni Soci e dove, in termini più generali, si concretano le condizioni per una presenza diretta della Società. Sarà comunque l'Assemblea dei Soci della Società che sarà chiamata a decidere, sulla base delle opportunità che verranno proposte, nel merito dell'intervento di Casa Spa.

PROGRAMMA ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE									
COMUNE DI:	ALLOGGI IN LOCAZIONE			ALLOGGI IN PROPRIETA' AGEVOLATA			ATTREZZATURE		
	NUMERO ALLOGGI	FINANZIAMENTO	PERCENTUALE SUL TOTALE	NUMERO ALLOGGI	FINANZIAMENTO	PERCENTUALE SUL TOTALE	FINANZIAMENTO	PERCENTUALE SUL TOTALE	TOTALE
Calenzano	20	€ 1.004.400,00	54,51%	8	€ 182.528,00	9,91%	€ 655.680,00	35,58%	€ 1.842.608,00
Campi Bisenzio	30	€ 1.506.600,00	77,08%	10	€ 195.920,00	10,00%	€ 252.080,00	12,90%	€ 1.954.600,00
Firenze	40	€ 2.008.800,00	77,00%			0,00%	€ 600.000,00	23,00%	€ 2.608.800,00
Pontassieve	20	€ 1.004.400,00	54,51%	8	€ 182.528,00	9,91%	€ 655.680,00	35,58%	€ 1.842.608,00
Scandicci	30	€ 1.506.600,00	100,00%	0	€ -	0,00%	€ -	0,00%	€ 1.506.600,00
Sesto Fiorentino	20	€ 1.004.400,00	71,52%			0,00%	€ 400.000,00	28,48%	€ 1.404.400,00
Borgo San Lorenzo	20	€ 937.440,00	100,00%			0,00%	€ -	0,00%	€ 937.440,00
Vicchio	20	€ 1.004.400,00	57,61%	4	€ 99.200,00	5,69%	€ 639.808,00	36,70%	€ 1.743.408,00
TOTALE	200	€ 9.977.040,00	72,09%	30	€ 660.176,00	4,77%	€ 3.203.248,00	23,14%	€ 13.840.464,00

SPAZIO ALLE AUTOGESTIONI

Casa Spa viene regolarmente informata sull'attività delle Autogestioni, ma in verità raramente capita di ricevere una nota come quella che pubblichiamo qui sotto in stralcio, dove si esprime pienamente, senza nascondersi i problemi e le difficoltà, lo spirito positivo, critico e fattivo che rende l'esperienza di molte Autogestioni un vero e proprio successo, sia in termini di risultati pratici conseguiti che in termini di democrazia. La lettera sottoscritta dall'attuale responsabile dell'Autogestione di Via Simone Martini 114-116-118-120-122 a Firenze e dai componenti del Comitato di Autogestione è la presentazione di una completa documentazione su quindici anni di attività.

"OGGETTO: Trasmissione documenti contabili e dimostrativi di 15 anni di conduzione Autogestione. Con l'intenzione di fare cosa gradita ed al tempo stesso utile, nonché per dimostrare come il COMITATO di GESTIONE ed i VARI RESPONSABILI succedutisi nella conduzione di questa Autogestione, nei 15 anni successivi alla sua costituzione, nel rispetto della normativa Regionale, del Regolamento per le Autogestioni L.O.D.E. Fiorentina e delle direttive e controllo di Codesta Casa Spa, trasmettiamo a Codesto Ufficio una serie di documenti attinenti al lavoro svolto unitamente ad una documentazione fotografica dimostrante lo stato attuale e quanto è stato fatto per mantenere, migliorare l'immobile nelle sue pertinenze.

Per quanto attiene al vivere in comunità siamo 60 famiglie la nostra attività conciliativa trova risalto nell'alto numero di presenze alle Assemblee (vedasi elenco allegato). Il nostro operato ha, in un certo qual modo, avuto ragione su quei Condomini abituati ad avere sempre ragione con atteggiamenti e comportamenti arroganti. L'insistere nei richiami verbali e scritti, nell'applicare le penalità sanzionatorie con il pagamento di piccole somme previste dai regolamenti interni che ci siano dati, hanno ricondotto anche i più recalcitranti al rispetto delle cose e delle persone con le quali conviviamo giornalmente. Certo è che non abbiamo mai mollato nei richiami anche a costo di apparire indisponibili. Ciò premesso, un'altra cosa importantissima e altrettanto certa è che, senza l'aiuto e la comprensione delle nostre richieste da parte di Codesti Uffici, non saremmo arrivati ad ottenere quanto rilevati dalla documentazione fotografica." Dopo aver segnalato significativi episodi di buona collaborazione e di disponibilità da parte della dirigenza e degli uffici, sia tecnici, sia amministrativi e legali, la nota prosegue così: "Anche l'Autogestione, grazie ai fondi annuali che ci pervengono dai contributi regionali in quanto ad opere migliorative non ha scherzato. All'inizio dell'Autogestione è stato sostituito tutto l'impianto elettrico dei loggiati, successivamente è stato realizzato l'impianto

elettrico alternativo all'apertura cancelli esterni e portoni d'ingresso, il trasferimento pulsantiere campanelli a lato dei cancelli esterni, la motorizzazione del cancello accesso autoveicoli su Via S. Bartolo, l'acquisto della piccola autoclave, l'acquisto delle pompe per l'autoclave acqua potabile, tutto il quadro elettrico di comando delle stesse, la sostituzione dei motori del cancello, l'automazione dell'impianto fornitura acqua potabile, l'imbiancatura di tutti i vani scala dal piano terreno fino al settimo, la muratura di 60 fioriere all'interno dei loggiati, l'acquisto di 15 lapidini di cemento, l'acquisto di una lapida carrabile per il fognoncino, la sostituzione della tubazione adduzione acqua potabile, la sostituzione di ml 150 di rete della recinzione, la verniciatura delle ringhiere per ml 200 circa lungo le vie di S. Bartolo e S. Martini, le manutenzioni correnti anche se di piccola entità che vanno ad incidere fortemente nei loro costi gestionali, ecc. ecc., ci permettono di dire di avere realizzati e risolti quasi tutti i problemi compresa la parziale costruzione dell'impianto di irrigazione del giardino. (...) Con quanto sopra descritto abbiamo voluto rappresentare che, con della buona volontà personale assommata a quella di un'altra decina di persone si possono affrontare, discutere e risolvere tanti problemi. Se poi gli stessi problemi di convivenza e comportamenti si discutono e risolvono con altre 30 o 40 persone, ci scusi se è poco, ma per noi è un fatto che ci riempie d'orgoglio perché ci consente

di affermare che se vogliamo possiamo mantenere, rispettare, migliorare la proprietà pubblica e vivere anche "assai" decorosamente in quei grossi complessi edilizi cosiddetti Case Popolari." La nota relazione a questo punto dettagliatamente sulla situazione contabile dell'Autogestione e sulla consistenza dei singoli fondi di piccola manutenzione, gestione servizi ed erogazione idrica, per un totale ad oggi di €15.678,30 e giunge così a conclusione: "Con quanto sopra riportato crediamo di avere assolto al nostro compito in maniera corretta e regolare per quanto attiene alle disposizioni che regolamentano il funzionamento della Autogestione così come ci è stato riconosciuto da tutti i Condomini. Vogliamo sperare di essere stati chiari nell'esposizione delle varie realtà, ma se ciò non fosse siamo sempre e comunque a Sua disposizione per ulteriori chiarimenti. Infine, una sola cosa chiediamo e non solo per noi, un piccolo cenno sul nostro operato in una rubricetta riservata alle Autogestioni, nel quadrimestrale "Casa Spa Informa", sarebbe per noi la massima ricompensa che ci possiamo augurare. Ci scusi se le abbiamo rubato tutto questo tempo, ma descrivere 15 anni di Autogestione per noi non è stato facile. Il Responsabile dell'Autogestione I Componenti il Comitato" Che possiamo aggiungere? Solo un complimento e grazie!

**Il Presidente,
l'Amministratore Delegato,
Il Consiglio di Amministrazione
e tutti i dipendenti di Casa Spa**

**AUGURANO
BUONE FESTE**



Foto di gruppo del Comitato di Autogestione del fabbricato di Via Simone Martini 114/122 a Firenze

QUESTO NUMERO È STATO CHIUSO IN TIPOGRAFIA IL 23 NOVEMBRE 2005

CASA SPA

orari di ricevimento del pubblico

- Gli uffici che si occupano di:
- RAPPORTI CON L'UTENZA
 - CANONI DI LOCAZIONE
 - AUTOGESTIONI
 - PATRIMONIO
 - CONDOMINI
 - DOCUMENTAZIONE TECNICA
 - MANUTENZIONE

ricevono:
martedì e venerdì
ore 9.00 - 12.30

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

Tutti gli uffici ricevono
anche per appuntamento

CASA SPA informa

quadrimestrale di
CASA S.p.A.

Direttore:
Giovanni Pecchioli
Direttore Responsabile:
Franco Dardanelli
Comitato di Redazione:
Giovanni Pecchioli
Vincenzo Esposito
Pietro Barucci
Alessandro 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

BANCA CR FIRENZE

ti offre un conto corrente

gratuito



Apri un conto corrente entro il 31-12-2005.
Te lo offriamo gratuitamente fino a Gennaio 2007.

Offerta riservata ai nuovi correntisti BANCA CR FIRENZE
Per informazioni rivolgersi in filiale o chiamare il NUMERO VERDE 840 00 88 66



GRUPPO
BANCA CR FIRENZE



BANCA
CR FIRENZE