

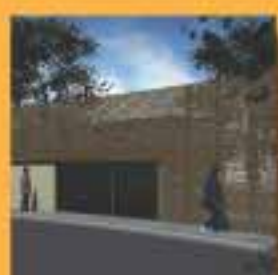
anno 2
supplemento
al numero 1
marzo 2004



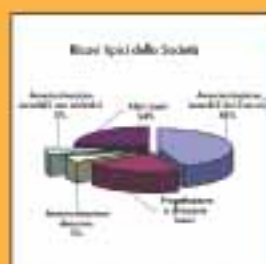
CASA SPA i n f o r m a

**SPECIALE
BILANCIO**

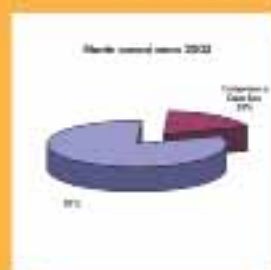
QUADRIMESTRALE DI CASA SPA - DIRETTORE RESPONSABILE: FRANCO D'ARDANELLI - Reg. Trib. di Firenze n° 5294 del 28/78/2003
In caso di mancato recapito si prega di voler restituire a Casa Spa via Fiorentina 5, 50122 Firenze, debitore del conto, che si impegna a pagare la relativa tariffa.



**San Piero
a Sieve**
undici milioni di euro
per l'area stazione,
al via il programma di
recupero urbano ...pag. 2



Consuntivo 2003
Il bilancio
del primo anno
di Casa Spa ...pag. 4



**Archivio Storico
delle Case Popolari**
quasi un secolo
di storia di Firenze
e provincia ...pag. 7



Programma urbano di riqualificazione area ex Gover a Firenze
Nuovi complessi residenziali ed attrezzature pubbliche

Un Bilancio Approvato all'unanimità il consuntivo 2003 in Positivo

Il bilancio consuntivo è per una società il passaggio fondamentale perché è l'occasione di verificare con i numeri, e non solo, quello che è stato un anno di attività. Nel nostro caso poi il Consuntivo 2003 assume un'importanza tutta particolare, comprendendo al suo interno i risultati operativi di Casa Spa per il primo periodo della sua operatività.

E' per noi motivo di grande contentezza, quindi, aver portato all'approvazione unanime dell'Assemblea dei Soci, un risultato economico molto soddisfacente, con un utile che sfiora il milione di euro, ma soprattutto essere stati capaci di sviluppare una gestione efficace del patrimonio immobiliare che i Comuni ci hanno consegnato.

Nel resto della pubblicazione entreremo più dettagliatamente nel merito delle varie voci, comunque a me preme sottolineare quelle che ritengo più significative: 3.340.000 euro di interventi per manutenzione ordinaria e pronto intervento, - 4.000 per la manutenzione straordinaria, 3 alloggi di risulta recuperati dal patrimonio e.r.p., - 00 nuovi alloggi messi in programma e finanziati.

E' vero che i numeri non sono tutto, ma è altrettanto vero che dati di questa importanza danno un'idea precisa di quello che è stato il nostro lavoro sulle indicazioni dei Comuni proprietari.

Abbiamo fra l'altro chiesto ed ottenuto che i Soci ci lasciassero tutto l'utile operativo, cosa assolutamente non scontata, in modo da poterlo

convogliare per interventi sul patrimonio e perché la Società fosse ancora più salda e capace di muoversi con sempre maggiore efficacia.

E' nostra ferma intenzione investire quanto più possibile, perché l'obiettivo economico di Casa Spa è il pareggio e, soprattutto, perché vogliamo anche noi cercare di dare una risposta al problema del caro affitti, partecipando alla costruzione di alloggi da locare a canone calmierato con prezzi inferiori del circa il 20/30% rispetto alle indicazioni dei patti territoriali.

Permettetemi poi di esprimere tutta la soddisfazione per esserci lasciati alle spalle le polemiche e le accuse, in verità al quanto strumentali, che hanno accompagnato i nostri primi passi, dimostrando che le varie previsioni apocalittiche erano totalmente fuori luogo.

Per ultimi, ma non certo in ordine di importanza, i ringraziamenti: al Consiglio di Amministrazione, all'Amministratore e legato, ai nostri consulenti e a tutti i dirigenti e dipendenti di Casa Spa che con il loro prezioso lavoro hanno permesso di raggiungere questi risultati.

Nella convinzione che ci siano tutti i presupposti per continuare al meglio il lavoro intrapreso al servizio dei Comuni, vi invito alla lettura del resto del periodico e vi porgo un cordiale arrivederci.

Iovanni Pecchioli, Presidente di Casa Spa

SAN PIERO A SIEVE:

OLTRE 11 MILIONI DI EURO PER IL PROGRAMMA DI RECUPERO URBANO DELL'AREA STAZIONE

L'area adiacente alla stazione ferroviaria di San Piero a Sieve si candida a diventare la vera e propria porta attrezzata del Mugello, luogo riqualificato di scambio intermodale e polo attrezzato di residenza e servizi. L'Amministrazione comunale, in collaborazione con i privati, fin dal 1996 ha dato il via ad un articolato programma di recupero, riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'intera area. Il programma prevede un investimento di oltre 11.600.000 euro, di questi oltre 9 milioni di euro provengono da risorse private e 2 milioni e mezzo da risorse pubbliche. Sono già stati realizzati gli interventi finanziati nell'ambito dei lavori per la realizzazione della tratta Firenze-Bologna della linea ferroviaria di Alta Velocità: la sistemazione paesaggistico-ambientale del torrente Garza, il parcheggio intermodale, il verde pubblico, la nuova scuola materna. E' prossimo l'avvio dei lavori di recupero dell'area "Lisi" per residenze e servizi. Casa Spa, su incarico del Comune, gestirà i finanziamenti pubblici, per complessivi



981.228 euro, destinati al recupero di 5 alloggi e.r.p., su progetto degli architetti Vincenzo Esposito e Miranda Ferrara, ed alle opere di urbanizzazione primaria per il rifacimento della piazza della Stazione, della viabilità di Prg e dei parcheggi pubblici. Il primo lotto dei lavori consiste nella sistemazione dell'area antistante la Stazione, con

l'obiettivo di dotare la piazza di una geometria compiuta, del corredo funzionale di un belvedere alberato, di un ampio camminamento in quota che ospita panchine, della illuminazione e di un piccolo volume destinato a centro di assistenza turistica. Una scultura d'arte contemporanea, in esito di un concorso pubblico, completerà la piazza.



"UN CONTRIBUTO PER FRONTEGGIARE L'EMERGENZA ABITATIVA E PER RIQUALIFICARE PARTI IMPORTANTI DELLA NOSTRA CITTA"

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA A COLLOQUIO COL SINDACO DI FIRENZE LEONARDO DOMENICI

"L'edilizia residenziale pubblica è uno strumento importante per fronteggiare l'emergenza abitativa, il problema degli sfratti, il caro-affitti ed è il 'motore' nel processo di rigenerazione urbana". Ne è convinto il Sindaco di Firenze Leonardo Domenici, anche nella sua qualità di presidente nazionale dei Comuni italiani. Firenze negli ultimi cinque anni ha cambiato volto. Molti i cantieri aperti che hanno riqualificato, rigenerato e riabilitato intere parti di città, sia nel centro storico che in periferia. Interventi di qualità che vanno a dare una risposta, purtroppo solo parziale, ad un problema importante come quello della casa.

Sindaco Domenici, che ruolo riveste l'edilizia residenziale pubblica in una città come Firenze?

"Per tutte le città metropolitane rappresenta un ruolo insostituibile, anche perché va a dare risposte a soggetti deboli che difficilmente possono accedere al mercato dell'affitto o dell'acquisto. Per quanto riguarda Firenze poi, l'edilizia residenziale pubblica è stata il motore per una serie di programmi di rigenerazione e riqualificazione urbana di parti importanti della nostra città: sia nelle periferie che nel centro storico. Le periferie sono state investite da un forte flusso finanziario, basti ricordare l'area delle Piagge e del complesso di via Rocca Todalga a Rovezzano o le nuove realizzazioni a San Bartolo a Cintioia e San Lorenzo a Greve. Interventi che, a differenza del passato, si sono caratterizzati per la qualità e la capacità di supportare questi insediamenti con servizi per migliorare la vivibilità".

Importanti sono stati anche gli interventi sul centro storico.

"Fra le nostre priorità c'era quella evitare lo svuotamento del centro storico e quindi di

mantenere la residenza. Per questo sono stati messi in atto interventi importanti che ci hanno permesso di realizzare alloggi all'interno di immobili in disuso da anni. Mi riferisco alle ex Leopoldine in piazza Tasso, all'ex Convento del San Gaggio, all'ex Gasometro in via Pisana, in via Fienza fino al capoluogo delle Murate, un luogo storicamente 'chiuso' alla città e che invece diventerà dimora per giovani coppie e, con la piazza pedonalizzata, spazio di aggregazione per il quartiere di Santa Croce".

Nel corso del suo mandato amministrativo l'edilizia residenziale pubblica è stata oggetto di una profonda riforma.

"Il Comune di Firenze ha avviato negli ultimi due anni, dando attuazione alla legge regionale 77 del '98, un percorso di riforma dell'edilizia residenziale pubblica. Una legge innovativa che prevedeva lo scioglimento delle vecchie Ater e il passaggio del patrimonio di edilizia residenziale pubblica ai Comuni che hanno acquisito, oltre alla proprietà, titolarità per la gestione, per la programmazione, per la realizzazione di nuovi immobili e per l'attivazione delle politiche abitative. In virtù di questa legge i Comuni dovevano dar vita a un soggetto per la gestione, in forma associata, di questo patrimonio che nei 35 Comuni dell'area fiorentina conta quasi 12mila alloggi. E' nato così un soggetto gestore sotto forma di società per azioni, interamente pubblica dove il Comune di Firenze detiene il 59%".

Qual è il suo giudizio sull'operato di Casa Spa, nata fra mille polemiche?

"Gli scettici e coloro che prevedevano aumenti di canone o addirittura 'deportazioni', come era stato scritto, sono stati smentiti. In molti pensavano che questa società fosse il dramma assoluto e creasse solo speculazioni. Dopo

poco più di un anno invece posso affermare che il bilancio di Casa Spa è molto positivo e non mi riferisco ovviamente all'aspetto economico. La società si è dimostrata un soggetto agile, che è riuscito ad intervenire in modo più preciso e spedito per il recupero e la manutenzione degli immobili ed ha instaurato un rapporto importante coi Comuni e con le forze sociali e sindacali nella programmazione. Anche per quanto riguarda la scelta del consiglio di amministrazione, possiamo ritenere più che soddisfatti".

Quali sono gli obiettivi futuri?

"E' necessario rafforzare ancor più i forti legami fra Comuni e Casa Spa. I Comuni devono aver chiaro quello che può diventare l'edilizia residenziale pubblica, che dovrà continuare ad essere il motore della rigenerazione urbana e caratterizzarsi sempre più con interventi che vanno a migliorare la qualità del vivere. Il compito di Casa Spa dovrà essere quello di progettare di gestire cantieri di edilizia residenziale pubblica, di aiutarci nella programmazione degli interventi e soprattutto di continuare ad avere un rapporto positivo con l'inquilinato e con le forze sociali. Un rapporto spesso non semplice perché i bisogni sono tanti e le risorse che possiamo mettere in campo sono sempre più limitate, viste le scelte politiche governative. Ritengo che il ruolo di Casa Spa possa essere importante anche per svolgere compiti operativi per dare una risposta al bisogno abitativo, su mandato dei Comuni, nei programmi complessi di riqualificazione



urbana, in presenza di una pluralità di operatori e con la possibilità di agire anche con risorse economiche direttamente reperite".

Una nuova stagione di politiche pubbliche per la casa

INTERVENTO DEL SINDACO DI CALENZANO

Il problema della casa costituisce uno dei punti più critici che ci troviamo a fronteggiare come amministratori locali, in un contesto quale l'area metropolitana fiorentina in cui le pressioni speculative sono elevatissime.

Giovani coppie e immigrati costituiscono l'anello più debole della catena sociale e sono le figure che più di tutte patiscono le storture del mercato dell'affitto e dell'acquisto della prima abitazione.

I prezzi, come sappiamo, sono inarrestabili anche per situazioni familiari che si basano su due redditi da lavoro dipendente. Le ragioni sono evidenti: la capacità di risparmio, con l'inflazione strisciante, si è ulteriormente ridotta; al tempo stesso la caduta dei mercati finanziari ha determinato uno spostamento ingente di capitali verso il "mattoni", determinando l'impennata dei prezzi che tutti conosciamo.

Il censimento 2001 ha messo in evidenza un brusco calo demografico del Comune di Firenze, dell'area fiorentina, dell'intera provincia. In dieci anni la cosiddetta area omogenea ha perso 50 mila abitanti, la provincia circa 30 mila. Dopo Genova, Firenze è la provincia del centro-nord che consegue la maggiore perdita percentuale di abitanti. In tre aree metropolitane e altre provincie, soprattutto del nord-est, realizzano performance demografiche di tutt'altro segno, con incrementi che arrivano anche al

Si è molto parlato in questi anni del rischio di spopolamento di Firenze, con un occhio di riguardo al centro storico. Una preoccupazione condivisibile e deve dar luogo a politiche coerenti di sostegno alla permanenza della residenza in città, quale funzione prioritaria contrastando la progressiva terziarizzazione, e tuttavia dobbiamo renderci conto che il fenomeno di una riduzione degli abitanti dei comuni capoluogo, per i processi in atto e per la saturazione degli spazi, è una tendenza fisiologica di tutte le grandi città. In quello che non è fisiologico è la riduzione su area più vasta.

Il rischio di un declino demografico che a catena si porti dietro anche un declino economico, per il naturale processo di invecchiamento della popolazione e la conseguente riduzione della forza lavoro attiva, non è assolutamente da sottovalutare. Inzi cr edo costituisca uno degli scenari che più deve indurre preoccupazione in chi ha responsabilità di governo sul territorio. Le amministrazioni locali e la regione devono farsene carico, mettendo in campo politiche di offerta abitativa in grado di conseguire almeno l'equilibrio demografico, compensando la progressiva riduzione della dimensione media dei nuclei familiari.

Il processo di erosione del nucleo familiare è tutt'altro che assestato ed è dunque presumibile che continui anche



negli anni a venire. Prendiamo l'esempio di Calenzano: in dieci anni la popolazione è rimasta sostanzialmente stabile (15 mila abitanti) mentre il numero dei nuclei familiari è aumentato del 12% (+ 600 unità). Non è certamente ipotizzabile che tale fenomeno possa arrestarsi nel decennio in corso, considerando che la dimensione media è ancora di 2,8 unità per nucleo, ben superiore alla media provinciale.

Una politica dell'offerta abitativa può essere praticata senza determinare un'ulteriore cementificazione del territorio, se si orienta prioritariamente verso interventi di recupero e riqualificazione del territorio già urbanizzato. Abbiamo in quest'area un consistente patrimonio edilizio, soprattutto industriale, che risale agli anni '60 e '70, che comincia in gran parte a sentire i segni del tempo, che si presenta in alcune situazioni particolarmente fatiscenti o collocato in contesti urbanistici impropri, a ridosso della residenza o in aree di particolare pregio ambientale e paesaggistico.

Con la legge regionale 5/5 per il governo sostenibile del territorio, le politiche di recupero hanno avuto un ulteriore impulso. Le nostre continue ad intervenire sulle aree di degrado, puntando su una nuova concezione del costruire, orientata all'applicazione della bioarchitettura e delle tecnologie che massimizzano l'efficienza energetica degli

edifici. L'esperienza dell'insediamento e.r.p. di Carraia a Calenzano, progettato e in via di realizzazione a cura di Casa Spa, costituisce io credo un validissimo esempio di come possa coniugarsi sostenibilità sociale, ambientale e anche economica.

Una nuova fase di politiche abitative non può fare affidamento solo sul mercato. Anzi è necessario una nuova stagione di politiche pubbliche dell'abitazione, che agevolino la mobilità territoriale e consentano di dare risposte alle fasce deboli della domanda, che nel nostro territorio ormai non si coniugano con i costi prettamente sociali classici di edilizia residenziale pubblica, ma investono anche settori di reddito medio, che il mercato costringe ai margini.

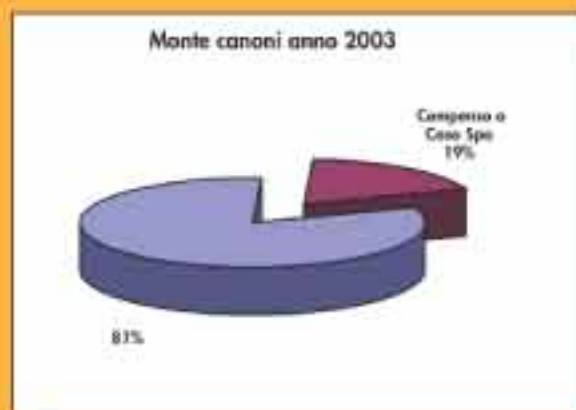
I piani strutturali e i regolamenti urbanistici, se utilizzati con l'obiettivo oltreché di pianificare razionalmente il territorio, anche di conseguire uno sviluppo socialmente sostenibile, potranno costituire un'occasione irripetibile per massimizzare i benefici sociali. Nel piano strutturale del Comune di Calenzano, analogamente a quanto si appresta a fare Firenze, abbiamo inserito la norma generale di indirizzo che obbliga a destinare almeno il 20% della superficie utile lorda residenziale ad affitti agevolati o a edilizia sovvenzionata o convenzionata.

In questi anni, dopo l'esaurirsi delle possibilità di inter-

vento pubblico con i fondi GESCAL, sono state messe in campo politiche nuove varate dai governi di centrosinistra, dal sostegno al reddito familiare per il pagamento di affitti troppo elevati, all'attivazione di programmi di edilizia ad affitto agevolato. Si tratta di proseguire con convinzione sulla strada intrapresa, puntando a realizzare nel medio lungo periodo, una quota consistente di alloggi che permangano stabilmente sul mercato dell'affitto a prezzo calmierato, analogamente a quanto avviene in altri paesi europei, meno caratterizzati dalla proprietà diffusa dell'abitazione.

Se questo obiettivo sarà possibile realizzarlo con il concorso dei privati, meglio. Tuttavia ritengo sia utile sperimentare anche forme di coinvolgimento diretto delle amministrazioni locali, anche mediante la costituzione di società immobiliari a totale o prevalente capitale pubblico che realizzino o acquisiscano alloggi al solo costo di costruzione, puntando a recuperare l'investimento attraverso l'affitto, senza gravare sui bilanci comunali, mantenendo ben distinto l'intervento di natura patrimoniale da quello puramente sociale. Casa Spa dal canto suo, in quanto strumento dei Comuni, potrebbe svolgere un ruolo importante nella realizzazione e nella gestione di questo patrimonio di abitazioni orientate all'affitto agevolato.

Giuseppe Carovani
Sindaco di Calenzano



2003 - BILANCIO D'ESERCIZIO DI CASA SPA

Il 27 aprile si è tenuta l'Assemblea dei soci di Casa Spa con l'approvazione del Bilancio d'esercizio 2003. Un bilancio che costituisce il primo resoconto relativo all'effettiva attività operativa della società, peraltro riferita ad un intervallo temporale di soli dieci mesi: dal 1 marzo al 31 dicembre 2003. Il risultato economico conseguito è di particolare interesse, attestandosi a 968.657 euro. Il bilancio 2003, sebbene particolarmente positivo sotto il profilo dei risultati raggiunti, risente in maniera significativa degli effetti delle operazioni straordinarie intervenute ed accoglie in sé dinamiche gestionali che non sono destinate a riprodursi nei futuri esercizi. Numerose poste economiche hanno natura straordinaria e sono direttamente collegate alla complessa procedura di estinzione dell'Ater di Firenze ed al conferimento di quota parte del suo patrimonio aziendale in Casa Spa. Si intende in particolare fare riferimento alle componenti

straordinarie quali le sopravvenienze attive e la minusvalenza da verifica del conferimento ex art. 2343 c.c., Talune poste di ricavo presenti nel bilancio chiuso al 31/12/03 non sono destinate a riprodursi affatto o comunque non nelle misure ad oggi rilevate nei successivi esercizi, come il picco dei ricavi per attività tecniche realizzato grazie alla concentrazione dei finanziamenti pregressi e i proventi derivanti dalla gestione del ramo empolesse dell'ex Ater. Una parte significativa del risultato economico conseguito deriva dalla gestione finanziaria della società: i mutui a suo tempo accessi dall'Ater di Firenze e destinati al finanziamento dell'edilizia residenziale pubblica sono stati oggetto di conferimento nella società, mentre gli immobili costruiti con tali finanziamenti sono di proprietà dei Comuni. Pur in presenza delle sopra menzionate e dovute precisazioni, resta il fatto che l'esercizio appena

concluso ha presentato risultati assai lusinghieri e pone basi interessanti per il futuro sviluppo dell'attività sociale. Per quanto attiene alle iniziative che la società sta portando avanti per consolidare la propria posizione si segnalano in particolare modo la qualificazione della propria attività di gestore di patrimonio di edilizia residenziale, mediante la costante ricerca di migliori e più convenienti modalità operative e la realizzazione, anche mediante l'utilizzo di risorse direttamente reperite, di alloggi da destinare all'affitto a canone calmierato. Un punto importante di valutazione del bilancio della società è costituito dal "peso" del compenso percepito da Casa Spa per la sua attività sul monte canoni. Ebbene, tale incidenza è del 19%, molto più bassa rispetto alla media nazionale, attestata intorno al 30%. Tutto ciò significa che dal monte canoni rimangono più risorse da dedicare agli interventi di pronto intervento,

manutenzione ordinaria e per gli interventi di manutenzione straordinaria, recupero e nuova costruzione. I grafici, qui riportati, sono un utile strumento in grado di focalizzare l'attenzione su: 1) composizione dei ricavi tipici della società, dalla quale emerge che essi in prevalenza derivano dall'amministrazione degli immobili dei Comuni Soci; 2) risultati della gestione derivanti dall'attività tipica della società, dalla gestione finanziaria e quella straordinaria; 3) incidenza del compenso di Casa Spa per la gestione degli immobili dei Comuni: pari al 19% rispetto al monte canoni dell'anno 2003; Sono inoltre riportate alcune tabelle nelle quali si evidenziano gli interventi di manutenzione straordinaria in corso e/o conclusi nel 2003, le ristrutturazioni terminate o in corso di ultimazione al 31 dicembre 2003, la situazione cantieri e progetti del servizio tecnico.

STATO PATRIMONIALE 2003

ATTIVO	
Crediti v/soci per vers. dovuti	0
Immob. immateriali	246.350
Immob. materiali	13.251.512
Immob. finanziaria	31.971
Totale immobilizzazioni	13.529.833
Crediti	11.138.519
Liquidità	8.909.309
Totale attivo circolante	20.047.828
Rischi e risconti	22.891
TOTALE ATTIVO	33.600.552
PASSIVO	
Capitale	12.394.000
Riserva da sovrapprezzo azioni	492
Utili/perdita a nuovo	-17.779
Utili/perdita d'esercizio	968.657
Totale patrimonio netto	13.345.370
Fondi per rischi e oneri	180.000
Trattamento di Fine Rapporto	134.416
Debiti	19.182.288
Rischi e Risconti passivi	758.478
TOTALE PASSIVO	33.600.552

CONTO ECONOMICO 2003

Valore della produzione	15.677.418
Costo materie prime	17.956
Costo servizi e canoni	11.159.205
Costo per godimento beni di terzi	73.366
Costi del personale	2.675.196
Ammortamenti e svalutazioni	521.287
Oneri diversi	145.189
Costo della produzione	14.592.199
REDDITO OPERATIVO	1.085.219
RISULTATO GESTIONE FINANZIARIA	835.137
RISULTATO GESTIONE STRAORDINARIA	444.417
Risultato ante imposte	2.364.774
Imposte	-1.396.117
RISULTATO D'ESERCIZIO	968.657

NUOVE COSTRUZIONI ANNO 2003				
INTERVENTI CONCLUSI, CANTIERI IN CORSO, PROGETTAZIONI IN CORSO				
COMUNE	TOT. ALLOGGI	N. ALLOGGI	LOCALIZZAZIONE	NOTE
Bagno a Ripoli	12	12	Lappano	Progettazione in corso
Barberino di Mugello	12	12	Carallino	Progettazione in corso
Borgo San Lorenzo	18	18	Loro	Intervento concluso
Calenzano	36	12	Carrolo	Progettazione in corso
Campi Bisenzio	12	12	Carrolo	Progettazione in corso
Figline Valdarno	18	18	San Piero a Perti	Intervento concluso
Firenze	334	20	Via F.B. Cervi	Cantieri in corso
		52	Via Corvino	Cantieri in corso
		10	ex GORER	Cantieri in corso
		26	PRU S. Maria e Cintia - LOTTO 4	Progettazione in corso
		94	PRU S. Maria e Cintia - LOTTO 6	Progettazione in corso
Impruneta	20	52	ex SMI	Progettazione in corso
		80	Via del Piccinino	Progettazione in corso
		80	PIRE Leopolda	Progettazione in corso
Loro	4	12	Sassi Neri	Progettazione in corso
		8	Via No. G. Min.	Progettazione in corso
Marradi	12	12	Barbiano	Progettazione in corso
Polago	12	12	Valteriva	Cantieri in corso
Portofino	12	12	Capalago	Progettazione in corso
Rogorosso	12	12	La Stia	Progettazione in corso
Rignano	15	15	San Clemente e San Donato in Tronconi	Progettazione in corso
San Casciano	12	12	Tegoli	Cantieri in corso
San Godenzo	12	12	San Pancrazio	Cantieri in corso
Scandicci	90	28	Torre	Progettazione in corso
		32	Gidi - lotto 1/2 1/3/1	Cantieri in corso
		30	Gidi - lotto 1/2 1/3/1	Intervento concluso
Scarpeta	24	20	Baldi e Sottano	Progettazione in corso
		12	Tipo Guazzarini	Intervento concluso
Sesto Fiorentino	105	24	S. Agata	Progettazione in corso
		39	Chini - lotto 1a	Cantieri in corso
		30	Chini - lotto 1c	Cantieri in corso
Signa	18	36	Chini - lotto 1b	Intervento concluso
		18	S. Mauro	Progettazione in corso
Torrevaldia Val di Pesa	12	12	San Donato in Poggio	Progettazione in corso
Totale alloggi	798	798		

EMPOLESE IN GESTIONE			
RECUPERO EDILIZIO ANNO 2003			
INTERVENTI CONCLUSI, CANTIERI IN CORSO, PROGETTAZIONI IN CORSO			
COMUNE	N. ALLOGGI	LOCALIZZAZIONE	NOTE
Empoli	18	Azzano	Cantieri in corso
Vinci	5	Vinci	Progettazione in corso
Totale alloggi	23		

NUOVE COSTRUZIONI ANNO 2003			
INTERVENTI CONCLUSI, CANTIERI IN CORSO, PROGETTAZIONI IN CORSO			
COMUNE	N. ALLOGGI	LOCALIZZAZIONE	NOTE
Empoli	24	Serravalle (LORE Empolese)	Progettazione in corso
Fiesole	12	San Piero	Progettazione in corso
Impruneta	12	Stabbin	Progettazione in corso
Gambassi Terme	18	Baldovino	Progettazione in corso
Totale alloggi	66		

RECUPERO EDILIZIO ANNO 2003				
INTERVENTI CONCLUSI, CANTIERI IN CORSO, PROGETTAZIONI IN CORSO				
COMUNE	TOT. ALLOGGI	N. ALLOGGI	LOCALIZZAZIONE	NOTE
Bagno a Ripoli	18	18	Lappano	Cantieri in corso
Barberino di Mugello	14	14	ex marzilli	Progettazione in corso
Borgo San Lorenzo	11	4	ex marzilli	Progettazione in corso
Firenze	31	3	Via Brocci	Progettazione in corso
		4	PRU S. Maria e Cintia - LOTTO 1	Intervento ultimato
		22	PRU S. Maria e Cintia - LOTTO 2	Progettazione in corso
Impruneta	15	5	Via Erbesa	Progettazione in corso
		13	ex scuola Ferraro	Cantieri in corso
Loro e Signa	15	7	Casella Piccola	Progettazione in corso
Scandicci	52	8	ex Orni	Progettazione in corso
		52	ex scuola Casellina	Progettazione in corso
Scarpeta	2	2	S. Agata	Progettazione in corso
Totale alloggi	156	156		

ELENCO ALLOGGI GESTITI DA CASA SPA (APRILE 2004)	
COMUNE	N. ALLOGGI
Bagno a Ripoli	262
Barberino di Mugello	100
Barbiano nel d'Alto	47
Borgo San Lorenzo	186
Calenzano	96
Campi Bisenzio	525
Dicomano	30
Fiesole	22
Figline Valdarno	129
Firenze	7.634
Firenzuela	72
Greve in Chianti	135
Impruneta	122
Imperia Valdarno	34
Loro e Signa	160
Loro	4
Marradi	31
Palazzuolo sul Senio	14
Polago	41
Portofino	182
Rogorosso	64
Rignano nell'Arno	51
Rufina	32
San Casciano nel di Pesa	142
San Godenzo	40
San Piero a Sieve	70
Scandicci	414
Scarpeta	77
Sesto Fiorentino	633
Signa	137
Torrevaldia nel di Pesa	32
Vigolo	4
Vici in di Via galle	85
Totale	11.634

RISTRUTTURAZIONI CONCLUSE O IN CORSO DI ULTIMAZIONE AL 31.12.2003	
COMUNE	N° ALLOGGI
Bagno a Ripoli	3
Barberino di Mugello	1
Borgo San Lorenzo	4
Calenzano	1
Campi Bisenzio	5
Fiesole	1
Figline	2
Firenze	114
Firenzuela	2
Greve in Chianti	1
Impruneta	2
Marradi	2
Palazzuolo	1
Portofino	4
San Casciano	1
San Godenzo	1
Sesto Fiorentino	2
Totale alloggi	147
Totale importo	€ 3.272.780,00

MANUTENZIONE STRAORDINARIA ANNO 2003 INTERVENTI IN CORSO E/O CONCLUSI

COMUNE	N° ALLOGGI	INDIRIZZO	IMPORTO	NOTE	COMUNE	N° ALLOGGI	INDIRIZZO	IMPORTO	NOTE
Bagno a Ripoli	60	Via Rioni	€ 480.000,00	condono	Firenze	192	Via Garibaldi, 25/31-15 - Via Garibaldi, 25/4-10, Via S. Martino, 14 e 18 facciate, tetti	€ 1.446.879,32	condono
Bagno a Ripoli	87	Via E. De Nicola, 1-3 facciate, tetti e canonie fumarie	€ 1.618.062,07	condono	Firenze	63	complesso villette Via Rioni-Gall ristrutturazione alloggi e sostituzione infissi	€ 489.900,00	appena iniziata
Bucinaso di Mugello	36	Via Cooperazione, 1-3, Via del Lavoro, 31-35 ristrutturazione coperture in eternit	€ 78.198,18	in fase di inizio	Firenze	28	Via Verdi	€ 180.000,00	condono
Empoli Bovereto	29	Via Marconi, 12/14, 16-18, 10 facciate, revisione impianti di copertura e sistemazioni esterne	€ 139.965,00	appaltate	Genova in Chianti	18	Via Lello Basso - Loc. S. Polo facciate, terrazze e tetto	€ 153.635,82	in fase di ultimazione
Firenze, Campo Marzio	132	Via Garibaldi, 25/4-10 - Via Polignone, 33/a-b canonie fumarie, facciate, irregolarmente manto di copertura e sistemazioni esterne	€ 568.102,58	appaltate	Portofino	12	Via Mazzini, 38-32 Loc. Le Savi interventi su copertura e facciate	€ 184.807,93	in fase di inizio
Firenze	24	Via Longo, 201 facciate, eliminazione coperture in eternit, coibentazione termo-acustica pluri, sistemazioni esterne	€ 413.165,52	appaltate	Rapallo sull'Arno	8	Via Veneto, 54 interventi su copertura facciate	€ 102.291,38	appena iniziata
Firenze	40	Via Spalato e Via Martini rifornimento facciate	€ 490.000,00	condono	San Geronzo	12	Via Campanini	€ 90.000,00	condono
Firenze	26	Via del Borgo, 2-8 rifornimento facciate	€ 380.000,00	in gara	Scandicci	48	Via dei Gigli, 25 rifornimento canonie fumarie	€ 200.000,00	appena iniziata
					Scandicci	42	Via Franchi, 4-4-B intesa facciate e recupero parti in c.a., irregolarmente manto copertura	€ 425.789,55	in gara
					Vicchio	12	Via Turchini	€ 90.000,00	appaltate

A proposito di privacy

Pubblichiamo in questa pagina l'informativa agli utenti sul trattamento dei dati. È un importante adempimento richiesto dalla legge (il D.Lgs. 30/6/2003 n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati", la cosiddetta "privacy") e ci è parso utile riportare il testo anche su

"Casa Spa Informa". Gli utenti che verranno alla sede ne troveranno copie affisse, che potranno anche richiedere; i singoli uffici, inoltre, potranno fornire agli interessati altre notizie sul trattamento dei dati nei vari procedimenti.

INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DATI UTENZA ai sensi del D.Lgs. 30.6.2003 n. 196

1) Casa Spa, soggetto costituito ed interamente partecipato dai Comuni del LODE fiorentino, è titolare del trattamento dei dati relativi all'utenza, necessari per adempiere ai propri obblighi di legge (L.R.T. 20/12/1996 n. 96) in qualità di gestore del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

2) Tali trattamenti previsti dalla vigente normativa sono finalizzati a:

- calcolare il giusto canone di locazione, aggiornarlo e rivederlo;
- verificare l'adeguatezza dell'alloggio alle esigenze del nucleo familiare;
- verificare che l'assegnatario conservi i requisiti previsti dalla legge per restare nell'alloggio;
- verificare che l'assegnatario che richieda qualche ulteriore beneficio abbia i requisiti per ottenerlo;
- verificare e supportare l'attività degli organi delle autogestioni;
- partecipare alla gestione dei condomini costituiti;
- istituire e definire le pratiche di autorizzazione a lavori da parte degli assegnatari.

3) Subordinatamente al consenso degli interessati, rilasciato espressamente alle organizzazioni di utenti di appartenenza, Casa Spa gestisce il servizio di riscossione delle quote associative.

4) Casa Spa non raccoglie dati relativi allo stato di salute e, in generale, dati considerati sensibili, che

non devono pertanto essere trasmessi.

5) Fermo restando quanto sopra, è precisato che nell'ambito della raccolta dei dati per il riconoscimento dei benefici di legge possono pervenire a Casa Spa elementi dai quali è possibile evincere notizie come l'avvenuto riconoscimento da parte degli organi competenti dello stato di invalidità o di disabilità, od anche l'assistenza prestata da soggetti pubblici agli assegnatari richiedenti il beneficio.

6) I dati vengono trattati in forma manuale e/o automatizzata da persone autorizzate, opportunamente istruite ed informate dei vincoli imposti dal D. Lgs. 196/2003, con l'adozione delle misure di sicurezza necessarie.

7) I dati sono conservati limitatamente al tempo necessario della raccolta e del trattamento; dopo tale termine vengono distrutti.

8) La comunicazione da parte dell'assegnatario dei dati richiesti dalla legge è necessaria per conservare il rapporto di locazione alle migliori condizioni normative previste.

Il rifiuto a fornire i dati richiesti comporta la mancata attribuzione di eventuali benefici di legge e può provocare per l'assegnatario l'applicazione di provvedimenti negativi previsti dalla stessa legge, come

determinazione del canone nella misura massima, sanzioni pecuniarie ed avvio di procedimento di decadenza.

9) Casa Spa, in quanto soggetto gestore di edilizia residenziale pubblica per conto dei Comuni, condivide con ogni singolo Comune competente i dati relativi al patrimonio ed all'utenza dalla medesima trattati. I nominativi degli assegnatari potranno essere comunicati ad autogestioni e condomini ove costituiti, per le rispettive attività e competenze. È esclusa la comunicazione dei dati di cui si tratta per fini commerciali.

10) Casa Spa assicura agli utenti i diritti relativi ai dati personali di cui all'art. D. Lgs. 30.6.2003 n. 196 tra i quali si segnalano in particolare:
a) conferma dell'esistenza di dati e loro comunicazione;
b) indicazione dell'origine, finalità e modalità di trattamento anche elettroniche;
c) cancellazione, trasformazione in forma anonima o blocco dei dati irregolari;
d) opposizione per motivi legittimi al trattamento.

I uffici di Casa Spa forniranno le eventuali ulteriori informazioni in merito al trattamento dei dati personali, utili in funzione delle singole pratiche.

L'Amministratore Delegato (arch. Vincenzo Esposito)

QUASI UN SECOLO DI STORIA DI FIRENZE E PROVINCIA

UN ARCHIVIO PER LE CASE POPOLARI

Il 24 aprile, nella corte interna del complesso di edilizia residenziale pubblica di via Tori, viale Malta, via Campo d'Aringo, via Rubieri, Casa Spa ha inaugurato l'Archivio Storico delle Case Popolari di Firenze alla presenza del Sindaco Leonardo Domenici, del Presidente e dell'Amministratore Delegato di Casa Spa Giovanni Pecchioli e Vincenzo Esposito, del Presidente-Amministratore Straordinario Ater Firenze 1984-2003 Enzo Vennari, del Vice Presidente del Consiglio Nazionale Architetti Gianfranco Pizzolati, di Renato Delfol della Soprintendenza Archivistica per la Toscana, delle curatrici dell'inventario, Elisabetta Bettio e Rita Romanelli, di Fabio Fabbrizzi, che ha curato assieme ad altri il libro "Iacp-Ater 1909 - 1999 novant'anni di case popolari Firenze".

L'Archivio Storico di Casa Spa, già dell'Ater, già dello Iacp, relativamente al periodo 1909 - 2003 è il primo organizzato con criteri scientifici in Italia: l'inventario presentato è analitico, corredato di indici, ed è il primo, appunto, (e, a tutt'oggi, unico) a contenere una proposta di titolarità di classificazione, sulla cui base è stata avviata e applicata con sistematicità una procedura di selezione del materiale destinato alla conservazione permanente. Parte delle carte riordinate e descritte sono sopravvissute all'alluvione del novembre del 1966.

L'Archivio è stato dichiarato di "notevole interesse storico" con provvedimento del Ministero per i Beni e le Attività Culturali poiché documenta, permettendone la ricostruzione storica, non soltanto l'edilizia popolare in Italia ed in particolare in Toscana e nella provincia di Firenze a partire dal 1909 (anno del riconoscimento dell'Istituto autonomo quale Ente Morale), ma anche la lezione di importanti maestri dell'architettura italiana (Bucci, Del Debbio, Detti, Gamberini, Michelucci, Poggi, Quaroni, Ricci e Savioli tra gli altri), la discussione sui piani urbanistici, le riflessioni teoriche e tecniche intorno la progettazione e la costruzione degli edifici.

Oltre ai verbali, alle deliberazioni dell'Istituto Autonomo Case Popolari (1909-1986) e dell'Ater (1986-2003), agli studi per le applicazioni delle leggi di edilizia popolare e agli atti amministrativi, gran parte il cuore del patrimonio documentario dell'archivio è costituito dagli atti del servizio tecnico: i

progetti, le carte di cantiere e di collaudo, la manutenzione e i recuperi edilizi, prodotti fino al conferimento dei beni dell'Ater a Casa Spa nel 2003.

Di particolare interesse non solo per l'architettura, ma anche per la storia sociale del Paese, sono gli atti dei cantieri Ina-Casa per l'Isolotto e di S. Giusto di Prato, la serie del quartiere coordinato di Sorgane, con la polemica che ne accompagnò la nascita. L'archivio fiorentino custodisce anche i documenti sull'attività nel territorio dell'attuale Provincia di Prato ed è l'erede degli istituti Empolese (1920-19), di Greve (1920-19) e di Pontassieve (1916-1991), le carte di provenienza romana, come le *Ina-Casa*, la *Gescal* e l'*Incis*.

Il Presidente e l'Amministratore Delegato hanno sottolineato che le carte dell'Archivio delle Case popolari di Firenze sono una fonte importante per lo studio delle vicende dell'architettura italiana novecentesca e l'evoluzione del suo linguaggio formale. Offrono inoltre la possibilità di seguire lo sviluppo dei criteri del concetto dell'abitare. Le riflessioni sulla propria storia impegnano oggi Casa Spa a rafforzare un ruolo di eccellenza entro i processi partecipati e nel perseguimento dei criteri di qualità, in armonia con i principi europei e con i presupposti del testo provvisorio della legge quadro sulla qualità dell'architettura.

L'archivio sarà aperto al pubblico almeno un giorno alla settimana e sarà consultabile anche sul sito internet di Casa Spa.

Gianfranco Pizzolati ha esPLICITATO l'interesse del Consiglio Nazionale Architetti, assicurando la disponibilità a lavorare per inserire l'archivio storico di Casa Spa nella costituzione rete degli archivi degli architetti ed esprimendo al Sindaco Domenici, in qualità di Presidente dell'Associazione nazionale dei Comuni Italiani, l'apprezzamento per l'impegno a qualificare le città attraverso i progetti di architettura.

"Un archivio ci documenta i fatti" - ha sottolineato il Sindaco Domenici - per questo sono voluto essere qui oggi al fianco di coloro che stanno dando il loro contributo all'Amministrazione per il cambiamento della città. Questa cerimonia è importante per motivi storici, di identità e memoria della nostra città perché ci ricorda la nascita di parti di questa, come Sorgane o l'Isolotto, voluto dal Sindaco La Pira. S. perché



le case popolari hanno la peculiarità di aver dato una precisa connotazione ad intere aree di Firenze.

"L'edilizia residenziale pubblica - ha concluso il Sindaco - è uno strumento importante per fronteggiare l'emergenza abitativa, il problema degli sfratti, il caro-affitti.

L'Amministrazione comunale è fortemente impegnata in programmi di recupero, nuove realizzazioni, nella politica del mantenimento della residenza nel centro storico, ma con sempre più grandi difficoltà e meno risorse. Nonostante questo abbiamo fortemente investito nella riqualificazione delle Piagge, delle Case Minime in via Rocca Tedalda e con altri interventi in varie parti della città, non ultimo il centro storico dove, fra poco più di un mese inaugureremo il ristrutturato complesso delle Murate". Nell'occasione il Sindaco Domenici ha

inteso respingere tutte le polemiche sorte a seguito della creazione di Casa Spa: "Dopo poco più di un anno il bilancio di Casa Spa è molto positivo. Per questo vorrei mettere una pietra tombale sulle strumentalizzazioni che parlavano di tentativi di privatizzazioni. Come si fa a parlare di privatizzazione quando gli unici proprietari del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sono i Comuni".

In questa giornata, dedicata alla celebrazione delle fonti, Casa Spa ha colto l'occasione per valorizzare, oltre alla memoria "cartacea" e documentale, anche la memoria vivente. Dopo gli interventi, infatti, è stato consegnato un riconoscimento speciale agli assegnatari in locazione, nati fra il 1911 ed il 1924: residenti da oltre quarant'anni nel complesso edilizio ove è presente la sede dell'Archivio.



QUESTO NUMERO È STATO CHIUSO IN TIPOGRAFIA IL 20 MAGGIO 2004

CASA SPA

uffici 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 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



UN MERCATO LIBERO

Consiagas è la società costituita da Consiag per la vendita del metano a seguito delle disposizioni riguardanti la liberalizzazione del servizio gas. Affronta la concorrenza con una struttura efficace e competente e con dei numeri di tutto rispetto: tra le prime dieci aziende italiane del settore, 155.000 clienti, 330 milioni di metri cubi di gas venduti.

IL CONTRATTO CONSIAGAS

Consiagas ti offre un contratto chiaro, semplice e trasparente che garantisce la stessa qualità della fornitura precedente e che è redatto sulla base delle normative vigenti in tutte le sue parti. Il cliente può stipulare il contratto e contemporaneamente disdire il precedente fornitore. Il passaggio di contratto non comporta nessuna modifica al misuratore ed agli impianti. Al cliente è garantita la continuità del servizio e non ci sono oneri amministrativi da sostenere.

IL CLIENTE

Primo obiettivo della società è quello di attivarsi nei confronti dei clienti esaminando anche nuovi servizi ed opportunità da offrire, nella consapevolezza che la fedeltà del cliente la si ottiene con la qualità.

In questo senso i dati in possesso sono rincuoranti.

Dalle rilevazioni sulla soddisfazione dei clienti l'88% si è dichiarato molto soddisfatto del servizio gas.

SERVIZI COLLEGATI

Gestione calore degli impianti termici: conduzione impianto, manutenzione ordinaria e straordinaria, attività di terzo responsabile, reperibilità per avaria impianto. Progettazione e sostituzione impianti termici, anche familiari, con la possibilità di pagamenti rateali.

Servizio Clienti

800 532 932

Tel. 0574 470703 - Fax 0574 470506

<http://www.consiagas.it>