



CASA SPA

2006

bilancio
sociale



GRUPPO DI LAVORO

Supervisione:
Arch. Vincenzo Esposito
Amministratore Delegato

Coordinamento:
Dott.ssa Letizia Di Marco
*Ufficio Relazioni Interne ed Esterne
Internal Auditing*

Gruppo di progetto:
Ing. Leonardo Bencini
Dirigente Servizio Attività Tecniche

Dott.ssa Sara Berni
*Responsabile Ufficio Utenza
Responsabile Assicurazione Qualità*

Avv. Cristina Cavalcabò
Responsabile Ufficio Legale

Dott.ssa Letizia Di Marco
*Ufficio Relazioni Interne ed Esterne
Internal Auditing*

Dott. Piero Poggesi
Dirigente Servizio Risorse-Legale-Affari Generali

Geom. Alessio Romagnoli
Responsabile Ufficio Gestione Risorse Manutentive

Composizione grafica e impaginazione:
Arch. Francesco Carpi Lapi

Stampa:
Grafiche Martinelli S.r.l.

NOTA METODOLOGICA

Questa seconda edizione del Bilancio Sociale, partendo dal documento relativo all'anno precedente e dalle impostazioni di base delineate dal "Gruppo per il Bilancio Sociale - G.B.S.", Associazione di ricerca in materia riconosciuta a livello nazionale, si è concretizzata in fasi operative: individuazione e definizione dell'evoluzione dei contenuti; raccolta delle informazioni quantitative e descrittive necessarie; aggregazione dei dati e delle informazioni raccolte; discussione e condivisione con il gruppo di lavoro; elaborazione dei medesimi sulla base delle linee guida di riferimento. La qualità del processo di formazione del bilancio sociale e delle informazioni in esso contenute, è garantita dal rispetto dei principi base tra i quali trasparenza, coerenza, neutralità, competenza di periodo, prudenza, comparabilità, comprensività, chiarezza ed attendibilità. Con essi lo scopo è cercare di soddisfare le esigenze

informative degli stakeholder, o gruppi di interesse, a cui il documento è rivolto. Per la raccolta dei dati quantitativi sono stati utilizzati prospetti appositamente predisposti ed altri già facenti parte di sistemi di report aziendali. Per le informazioni qualitativo-descrittive il contributo è stato dato, in primo luogo, dai componenti del gruppo di lavoro, i quali hanno poi coinvolto l'intera struttura organizzativa della Società. I dati economici sono tratti dai documenti relativi al bilancio d'esercizio e dalla contabilità generale e gestionale di Casa Spa. I dati quantitativi, nella maggior parte dei casi, sono stati riportati all'anno o ai due anni precedenti, per rendere più chiara ed immediata l'informazione. La loro rappresentazione è in tabelle e grafici a volte comparati con percentuali, nelle quali è specificata l'unità di misura in cui sono espressi i valori.

LETTERA DI PRESENTAZIONE

Questo è il secondo Bilancio Sociale di Casa Spa, dopo l'esordio avvenuto con il Bilancio Sociale anno 2005. E' anche l'ultimo Bilancio Sociale "normale" in quanto il prossimo Bilancio Sociale, anno 2007, sarà redatto secondo quanto previsto dalla norma di certificazione "AA 1000", con l'intendimento di richiedere detta certificazione.

Alla certificazione di qualità ISO 9001, ottenuta nell'anno 2005 e confermata nell'anno 2006, si dovrebbe aggiungere la certificazione di responsabilità sociale secondo la norma SA8000, per il cui raggiungimento abbiamo lavorato duro per tutto il corrente anno, e ci sottoporremo all'esame agli inizi del 2007, per poi completare il quadro certificativo con il Bilancio Sociale 2007. E' questo un modo di lavorare che riteniamo utile per raggiungere e implementare i livelli di qualità del nostro operare, perseguendo canoni di eccellenza, ma anche doveroso per una società, come la nostra, chiamata ad operare nel settore ad alto valore sociale dell'edilizia residenziale pubblica e partecipata totalmente dai 33 Comuni dell'area Fiorentina.

Il Bilancio Sociale 2006 che andiamo a presentare si muove in continuità e coerenza operativa con quello dell'anno precedente; riproponiamo la nostra storia (breve, siamo operativi dal 2003), confrontiamo i dati significativi della nostra attività con quelli degli anni precedenti e diamo conto delle novità e degli sviluppi operativi.

I numeri, intesi come dati del bilancio economico e come i principali indicatori dell'attività, ci confortano anche nel 2006, ma continuiamo ad essere convinti che l'indice più veritiero dell'efficacia e utilità dell'operare di una società come la nostra è data dalla capacità di dare risposte alle politiche per la casa dei Comuni soci e nelle ricadute che essa ha sulla vita concreta della collettività di riferimento.

Il Bilancio Sociale è anche una occasione di fare un po' di vetrina, di mettere in mostra, presentandola nella miglior luce possibile, l'intera

gamma delle attività della Società. Speriamo di essere riusciti a illustrare la nostra attività senza indulgere ad abbellimenti o ad "arrotondamenti" dei possibili spigoli. A proposito di spigoli, per un settore fondamentale del nostro operare, quello della costruzione di nuovo patrimonio edilizio, abbiamo esplicitamente richiamato l'ottimismo della volontà. Bisogna in effetti essere fortemente ottimisti per operare nel mercato edilizio locale alle condizioni che vengono determinate dai vigenti massimali di costo regionali, che ormai stanno perdendo sempre di più ogni

contatto con quelli che sono l'assetto e i costi di mercato. A questa discussione abbiamo inteso partecipare con il contributo di dati concreti, costituiti dai costi a consuntivo degli alloggi realizzati, o di cantiere per gli interventi ancora in corso, e dai tempi di realizzazione. Pensiamo che tra persone di buon senso non sia necessario aggiungere molte parole di commento a tali dati. Auspichiamo che seguano invece concreti atti amministrativi dei decisori nazionali e regionali, in grado di modificare radicalmente il quadro attuale dei costi vigenti per l'e.r.p..

Luci e ombre, le une e le altre interpretabili, speriamo, sulla base dei dati e delle informazioni che sono presenti nel Bilancio Sociale 2006. Ognuno è libero naturalmente di pensare e valutare di testa sua, esprimiamo l'auspicio che comunque la lettura del Bilancio Sociale anche quest'anno produca critica, interesse, confronto, partecipazione.

Non perdiamoci di vista, utilizzate gli strumenti di comunicazione e di partecipazione che lo stesso Bilancio Sociale individua e mette a disposizione, oltre ai consueti canali predisposti da Casa Spa: da noi le porte sono aperte e le luci (meglio se alimentate da energia solare) sono accese!

Il Presidente
Giovanni Pecchioli

L'Amministratore Delegato
Vincenzo Esposito



Parte Prima

IDENTITÀ

LA STORIA E I VALORI 8

- Dalla nascita degli IACP alla costituzione di Casa Spa 9
- Sviluppo di Casa Spa 11
- Principi e valori 16

CASA SPA OGGI 18

- La Missione aziendale 19
- L'assetto proprietario 20
- La struttura aziendale 22
- L'attività di Casa Spa 27
- Il disegno strategico 28
- Qualità e responsabilità sociale 28

GLI STAKEHOLDER 30

- Identificazione degli stakeholder 30
- Obiettivi e politiche di intervento 34

Parte seconda

PERFORMANCE ECONOMICHE

DETERMINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO 38

LA DISTRIBUZIONE DEL VALORE AGGIUNTO 40

Parte Terza

PERFORMANCE SOCIALI

CASA SPA E I COMUNI 52

- Rinnovo contratto di servizio 54
- Nuova costruzione, manutenzione straordinaria e recupero edilizio 56
- Ristrutturazione alloggi di risulta 61
- Collaborazioni e consulenze 62

CASA SPA E GLI UTENTI 64

- Caratteristiche degli utenti 65

- Le famiglie immigrate nell'edilizia residenziale pubblica 66
- Caratteristiche dei rapporti
 - Attività di controllo adempimenti contrattuali 69
 - Interventi di sostegno sociale 71
 - Rapporti con le Autogestioni 71
 - Altre attività 72

CASA SPA e i SINDACATI DELL'UTENZA 74

- Protocollo di intesa tra Casa Spa ed i Sindacati degli assegnatari 75

CASA SPA e il PERSONALE 78

- Caratteristiche del personale 79
- Sicurezza e salubrità del luogo di lavoro 81
- Coinvolgimento nelle politiche aziendali 82
- Crescita professionale (formazione e responsabilità) 85
- Orario di lavoro agevolato e pari opportunità 86
- Commissione risorse umane 87

CASA SPA E I SINDACATI DEI LAVORATORI 89

CASA SPA E LE ISTITUZIONI 90

CASA SPA E LE ASSOCIAZIONI RAPPRESENTATIVE 92

CASA SPA E LE ISTITUZIONI 96

CASA SPA E LA COLLETTIVITÀ 98

- Sito internet 99
- Casa Spa Informa 100
- Archivio storico delle Case Popolari 100
- Attività sociali ed umanitarie 101

Parte Quarta

PERFORMANCE AMBIENTALI

I RAPPORTI CON L'AMBIENTE 104

- Non solo tecnologia 108
- Analisi del rendimento energetico degli edifici 109
- La casa sostenibile 110

LE INFORMAZIONI AMBIENTALI 112

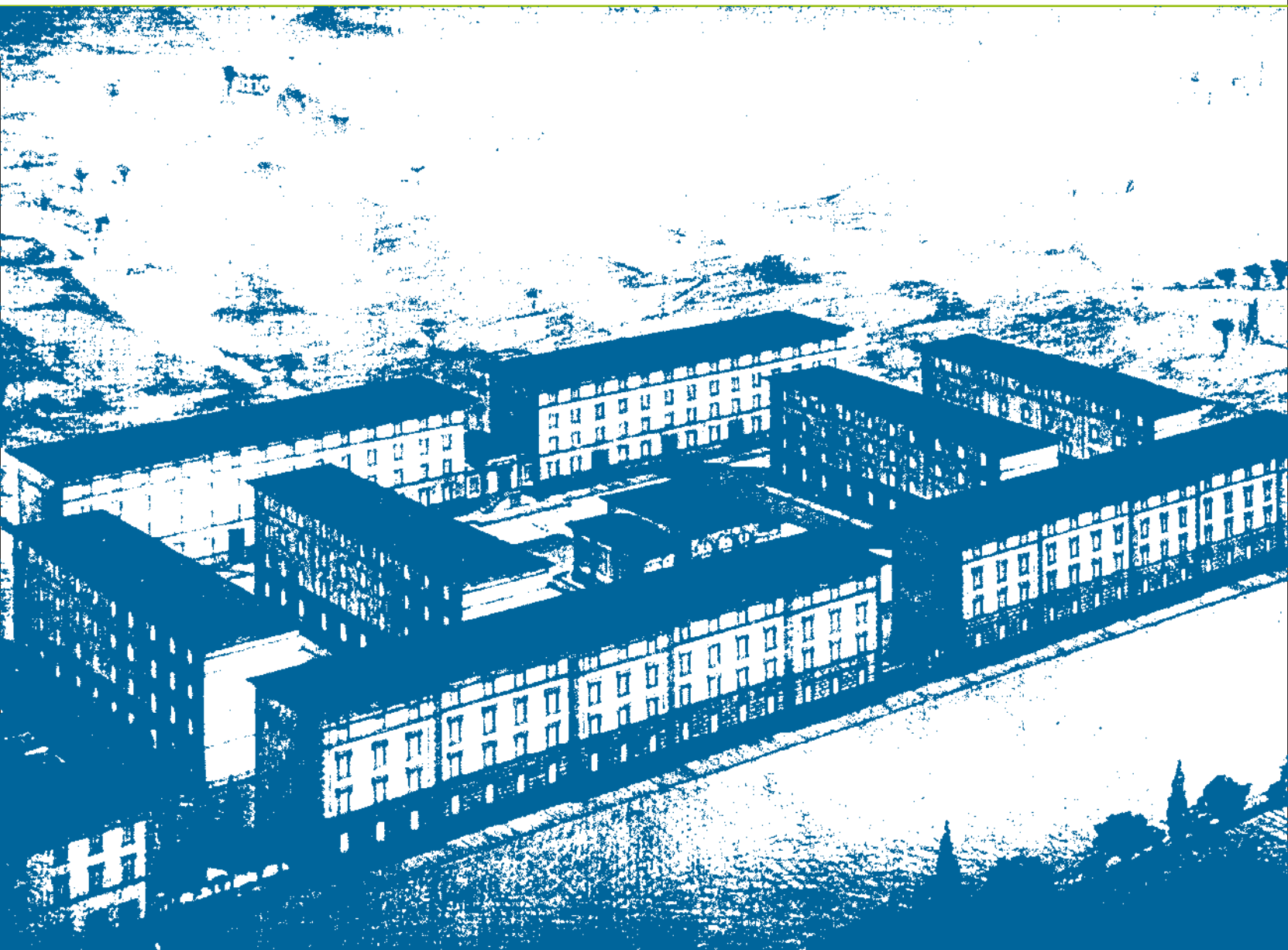


identità

STORIA E VALORI

DALLA NASCITA DEGLI IACP ALLA COSTITUZIONE DI CASA SPA

IDENTITÀ



1901

Luigi Luzzatti, uomo d'affari milanese, in un discorso pubblico a Lodi lancia l'idea di affrontare il fabbisogno di alloggi popolari mediante la costruzione di case da offrire in vendita o in locazione ad opera di enti intermedi, verso i quali avrebbero dovuto affluire "capitali che sovrabbondano nelle Casse di Risparmio, nelle Banche Popolari, nelle Società di Mutuo Soccorso".

1902

Luigi Luzzatti in Parlamento delinea il coinvolgimento dei Comuni, affinché i provvedimenti potessero essere realmente a beneficio di tutta la "comunità di utenti".

1907

Dai risultati della "inchiesta sullo stato della città relativamente alle abitazioni della classi più umili", ordinata dal Comune di Firenze, è emersa la necessità assoluta di "procedere alla costruzione diretta ed immediata di almeno 3000 stanze le quali, raggruppate in piccoli quartieri, provvederanno intanto al beneficio della parte meno abbiente della popolazione fiorentina".

1908

Una delibera consiliare del Comune di Firenze approva "la costruzione di case popolari per la somma di tre milioni di lire, proponendosi di provvedervi direttamente".

1909

Il Regio decreto (16.08.1909) riconosce l'Istituto fiorentino "corpo morale".

1911

Il Consiglio dell'Istituto fiorentino approva il primo "Regolamento degli inquilini" (norme comportamentali, requisiti informativi e divieti).

1935

La Legge n. 1129 costituisce gli Istituti Autonomi per le Case Popolari provinciali obbligatori; gli IACP sostituiscono, ove esistenti, gli istituti comunali. Gli IACP svolgeranno la propria attività a beneficio delle classi meno abbienti, in tutti quei Comuni della circoscrizione provinciale nei quali se ne manifesti il bisogno.



1946

L'emergenza casa è insprita dalla guerra. L'IACP di Firenze ha di nuovo un regolare Consiglio che si confronta con il Ministero dei Lavori Pubblici sulla questione del ruolo che l'Istituto dovrà avere nell'opera di ricostruzione. Nel dopoguerra lo Stato affronta la ricostruzione con interventi diretti a suo totale carico; adotta anche leggi di incentivo all'edilizia privata; vengono finanziati gli IACP, vari altri enti edilizi speciali (INCIS, ISES, e altri), ed anche molti Comuni.

1949

La legge n. 43 istituisce il primo piano settennale INA-Casa, finanziato col contributo diretto dello Stato, di imprenditori e lavoratori, che è un esempio di provvedimento volto a far coesistere l'intervento pubblico con quello privato.

1963

La Legge n. 60 istituisce la Gestione Case per Lavoratori (Ges.Ca.L.), che continua il piano di costruzione di case per lavoratori dipendenti, già avviato dall'INA-Casa.

1964

Il DPR n.655 per la prima volta stabilisce regole unitarie per l'assegnazione degli alloggi pubblici e la determinazione dei canoni di locazione.

1971

La Legge n. 865 ed i successivi DPR attuativi n. 1035 e n. 1036 del 1972, riformano profondamente l'edilizia residenziale pubblica ed unificano negli IACP i patrimoni e le competenze della Ges.Ca.L. e di tutti gli altri enti edilizi speciali; gli IACP sono regionalizzati.

1977

Il DPR n. 616 conferma la regionalizzazione dell'edilizia residenziale pubblica; la competenza sulle assegnazioni di tutti gli alloggi pubblici è conferita ai Comuni.

1980

Sotto la spinta dell'emergenza sfratti, lo Stato finanzia, per la realizzazione e l'acquisto di alloggi popolari, direttamente i Comuni, che vedono così accrescere fortemente il loro patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

1986

La Legge Regionale Toscana n. 49 trasforma l'Istituto Autonomo di Firenze in "Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale", che mantiene la natura di ente pubblico non economico.

1993

La Legge n. 560 lancia un piano per l'alienazione del patrimonio e.r.p.; sulla scia del DPR n. 2/1959 e della Legge n. 513/1957; l'ATER attua le vendite con un piano coordinato e graduale, che mantiene integro il patrimonio pubblico e finanzia nuovi interventi costruttivi.

1996

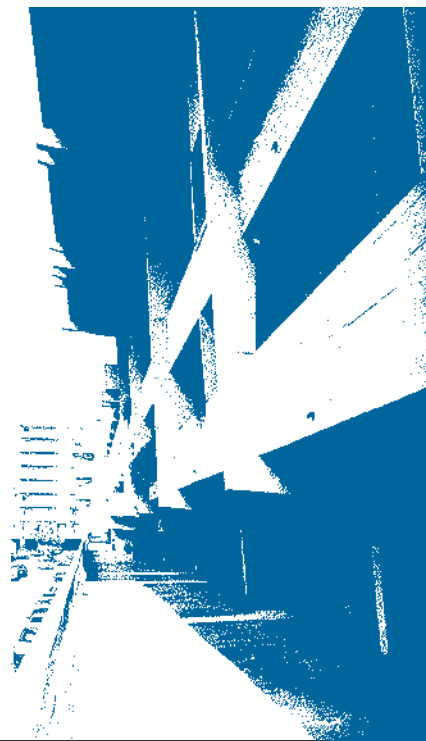
La Legge Regionale Toscana n. 96 fissa le regole per assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di e.r.p., innovando alle precedenti leggi regionali n. 78/1993 e n. 25/1989. Il canone di locazione toscano è improntato a criteri di piena socialità, essendo calcolato in percentuale sul reddito complessivo convenzionale della famiglia.

1998

La Legge Regionale Toscana n. 77 riforma l'e.r.p., disponendo il trasferimento ai Comuni della proprietà di tutto il patrimonio edilizio e prevedendo la costituzione obbligatoria di un nuovo soggetto cui i Comuni stessi, riuniti nell'Ambito Ottimale, affideranno le funzioni di gestione del patrimonio di e.r.p..

2002

Il 3 luglio è stipulata la Convenzione per la costituzione della L.O.D.E. Fiorentina (Livello Ottimale D'ambito dell'Edilizia Residenziale Pubblica) ai sensi dell'art. 6 L.R.T. n. 77/1998.
Costituzione di Casa Spa (17.10.2002)



SVILUPPO DI CASA SPA

FEBBRAIO
2003

Contratto di servizi tra i Comuni associati e Casa Spa per la gestione del patrimonio (18.02.2003)

MARZO
2003

Conferimento di ramo operativo di azienda da parte dell'A.T.E.R. di Firenze nella società Casa Spa (01.03.2003)

Avvio dell'attività di gestione, senza alcuna soluzione di continuità con la gestione ATER; avvio della gestione interinale del ramo aziendale empolesse-valdelsa in pendenza della costituzione del relativo soggetto gestore

GIUGNO
2003

Inaugurazione 12 nuovi alloggi e attrezzature per servizi nel Comune di Scarperia, Località Topo Guazzatoio

LUGLIO
2003

Sondaggio sugli utenti di Casa Spa in occasione della raccolta redditi 2002

OTTOBRE
2003

Accordo tecnico tra Casa Spa e Consiag per le migliori condizioni di fornitura di servizi all'utenza

NOVEMBRE
2003

Inaugurazione 32 nuovi alloggi nel Comune di Scandicci, Località Grioli

Inaugurazione 36 nuovi alloggi nel Comune di Sesto Fiorentino, Località Chini

DICEMBRE
2003

Nell'ambito di ristrutturazione dell'attività di primo contatto ed accoglienza del pubblico, attivazione del risponditore con albero vocale, strutturazione di un nucleo di personale in grado d'assolvere le esigenze di prima informazione verso il pubblico



GENNAIO
2004

Nuova articolazione di uffici e mansioni nella Società comprendente la costituzione di un ufficio dedicato alle relazioni interne ed esterne.

Attivazione del nuovo regolamento per le Autogestioni approvato dal L.O.D.E..

FEBBRAIO
2004

Inaugurazione 12 nuovi alloggi nel Comune di Campi Bisenzio, Località S. Piero a Ponti

Intervista pubblica a Casa Spa (Istituto degli Innocenti, piazza SS. Annunziata)

APRILE
2004

Inaugurazione archivio storico di Casa Spa

Approvazione da parte dell'Assemblea dei Soci del Bilancio 2003 – utile Euro 968.657

GIUGNO
2004

Decisione di inserimento in organico a tempo indeterminato di n. 5 lavoratori interinali provenienti dall'exATER, giovani di età compresa tra i 21 e i 28 anni e un lavoratore di 47 anni

LUGLIO
2004

Richiesto un finanziamento Decisione per l'attivazione del percorso per l'ottenimento della Certificazione di Qualità UNI EN ISO 9001:2000

AGOSTO
2004

alla Regione Toscana per la realizzazione di impianti termici solari negli interventi di e.r.p. di Barberino di Mugello, Calenzano e Scandicci

SETTEMBRE
2004

Apertura del nuovo sportello decentrato della Società nel Quartiere 4 a Firenze

Esperienze a confronto: delegazione olandese visita Casa Spa

OTTOBRE
2004

Adozione di un atto generale per la revisione di tutti i rapporti contrattuali in essere di provenienza exATER, al fine della stipulazione di nuovi contratti

DICEMBRE
2004

Protocollo d'intesa Casa

Spa - Conia - Sicet - Sunia - Uniat - Unione Inquilini

GENNAIO
2005

Delibera regionale n. 93/2005 - gli assegnatari diventano protagonisti della riqualificazione degli alloggi Casa Spa propone un





**MARZO
2005**

Inaugurazione 13 alloggi recuperati nel Comune di Bagno a Ripoli, Località Lappoggi

Ristrutturazione e nuova veste grafica del sito internet di Casa Spa

**APRILE
2005**

Approvazione da parte dell'Assemblea dei Soci del Bilancio 2004 – utile Euro 1.008.811

Nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione e il nuovo Collegio Sindacale

programma concordato con Assegnatari e Sindacati per Euro 4.390.682

Accordo volontario territoriale tra Regione Toscana, Provincia di Firenze e Casa Spa per "Sistemi costruttivi e tecnologici per il contenimento dei consumi energetici ed utilizzo di fonti energetiche alternative (solare termico)"

Ottenuto finanziamento per la realizzazione di impianti termici solari negli interventi di e.r.p. di Barberino di Mugello, Calenzano e Scandicci per un totale di Euro 107.321

**LUGLIO
2005**

Ottenimento della certificazione di qualità UNI EN ISO 9001:2000

**AGOSTO
2005**

Trasformazione di 4 alloggi a locazione sostenibile di proprietà della Società

**OTTOBRE
2005**

dell'abbattimento delle barriere architettoniche della sede della Società mediante realizzazione della rampa all'ingresso

Inaugurazione 13 alloggi recuperati nel Comune di Impruneta, Località Ferrone



**NOVEMBRE
2005**

Apertura di uno spazio alle autogestioni sul periodico Casa Spa Informa

**GENNAIO
2006**

Inaugurazione 2 alloggi recuperati nel capoluogo del Comune di Scarperia

**FEBBRAIO
2006**

Inaugurazione 3 alloggi recuperati nel capoluogo del Comune di Borgo San Lorenzo

**MARZO
2006**

Inaugurazione 20 nuovi alloggi nel Comune di Firenze, PRU S. Bartolo a Cintoia

**APRILE
2006**

Approvazione da parte dell'Assemblea dei Soci del Bilancio 2004 – utile Euro 403.701

Nuovo regolamento per le Autogestioni: maggiori possibilità per la richiesta da parte delle Autogestioni di un contributo aggiuntivo

**GIUGNO
2006**

Affidamento fornitura servizio lettura consumi idrici dei condomini gestiti dalla Società

Conferma della Certificazione di qualità UNI EN ISO 9001:2000

**LUGLIO
2006**

Inaugurazione di 30 nuovi alloggi nel Comune di Sesto Fiorentino, P.E.E.P. Chini

**SETTEMBRE
2006**

Delibera del Consiglio di Amministrazione per la costituzione della Commissione Risorse Umane

**OTTOBRE
2006**

Nuovo accordo di collaborazione in materia impiantistica, gestione energetica e telefonia

**NOVEMBRE
2006**

Inaugurazione di 12 nuovi alloggi nel Comune di Scarperia, Località Sant'Agata

**DICEMBRE
2006**

Presentazione ufficiale del primo Bilancio Sociale di Casa Spa relativo all'anno 2005



Casa Spa provvede ad erogare il servizio di gestione di edilizia residenziale pubblica nel rispetto dei principi propri dei Servizi pubblici e dei diritti degli utenti. Tali principi rappresentano i valori su cui si basa l'attività svolta dall'azienda:

UGUAGLIANZA

Casa Spa garantisce l'uguaglianza dei diritti degli utenti, adottando regole uguali per tutti gli utenti, senza distinzione di sesso, di razza, lingua, religione od opinioni politiche. Garantisce la parità di trattamento, a parità di condizioni del servizio prestato. Opera per far conseguire agli utenti i benefici che la legge riconosce ad ognuno di essi, in relazione alle specifiche condizioni personali e sociali, agevolando la conoscenza da parte degli utenti della normativa vigente che li riguarda.

IMPARZIALITÀ

Casa Spa conforma il proprio operato nei rapporti con l'utenza ai criteri di obiettività, giustizia ed imparzialità, anche adottando, ove necessario, regolamenti e determinazioni generali preventive che esplicitino le modalità ed i criteri per l'erogazione dei servizi.

CORTESIA ED ACCOGLIENZA

Casa Spa è impegnata ad assicurare un trattamento rispettoso e cortese assistendo gli utenti nell'ambito degli adempimenti relativi al contratto di locazione, ai regolamenti e alle normative in materia di edilizia residenziale pubblica. Particolare cura è dedicata a sciogliere le eventuali difficoltà di dialogo derivanti dalla lingua o da altre condizioni personali.

CONTINUITÀ

Il Servizio è prestato continuativamente, anche organizzando, ove necessario, la presenza per turni. Casa Spa non prevede periodi di chiusura estiva ed adotta tutti gli strumenti, anche tecnologici, per assicurare un utile ed efficiente contatto con l'utenza e la risposta a situazioni di emergenza.

PARTECIPAZIONE

E' favorita la partecipazione dell'utenza all'erogazione del servizio, sia nella forma dell'autogestione degli spazi e dei servizi comuni, sia, più in generale, come collaborazione e dialogo permanente tra le parti. Casa Spa adotta strumenti idonei a favorire il contatto con l'utenza, senza precludere neppure quello con la dirigenza e con gli organi dell'amministrazione, quando questo sia utile per la soluzione dei problemi posti. Casa Spa riconosce la funzione sociale dell'azionismo sindacale, favorendone l'attività e confrontandosi con tali organizzazioni in modo trasparente e fattivo. Gli accordi ai vari livelli stipulati con le organizzazioni sindacali degli inquilini trovano applicazione nei rapporti tra Casa Spa e gli utenti, anche mediante specifici regolamenti attuativi.

EFFICACIA ED EFFICIENZA

Le procedure gestionali di Casa Spa sono improntate alla snellezza ed alla semplificazione burocratica. Nella propria configurazione organizzativa Casa Spa opera per destinare una quota sempre maggiore di risorse umane e strumentali all'incremento quantitativo e qualitativo del servizio offerto. Una quota rilevante del monte retributivo del personale di Casa Spa è erogato con riferimento ai risultati raggiunti dal personale stesso nell'erogazione del servizio. Casa Spa, nei rapporti con assegnatari ed utenti, garantisce il rispetto della riservatezza; i dati acquisiti sono limitati a quelli necessari per i procedimenti di ufficio ed eliminati una volta cessato tale uso. La custodia dei dati avviene con le protezioni previste dalla legge per la loro sicurezza.

CASA SPA OGGI



LA MISSIONE AZIENDALE

IDENTITÀ

Impegno per la tutela e lo sviluppo del valore sociale degli alloggi pubblici destinati a soddisfare la domanda di abitazione delle categorie socialmente deboli.

L'obiettivo della Società è incentrato sul soddisfacimento del bisogno primario "casa" per tutti coloro che non possono accedere al libero mercato, attraverso:

- la gestione unitaria, efficiente e mutualistica del patrimonio immobiliare destinato alla locazione abitativa;
- l'ottimizzazione delle risorse finanziarie pubbliche e private disponibili;
- il recupero di aree dismesse e degradate con azioni volte a valorizzarne l'utilizzo in termini ambientali, sociali e di efficienza ed efficacia economica;
- l'adesione ai principi di Responsabilità Sociale come definiti dalla norma SA8000 e la loro diffusione presso tutti i propri interlocutori.



L'ASSETTO PROPRIETARIO

In quanto società per azioni, la proprietà di Casa Spa è dei Soci, detentori delle azioni. I soci fondatori ed attuali sono i 33 Comuni dell'area fiorentina: Bagno a Ripoli, Barberino di Mugello, Barberino Val d'Elsa, Borgo S. Lorenzo, Calenzano, Campi Bisenzio, Dicomano, Fiesole, Figline Valdarno, Firenze, Firenzuola, Greve in Chianti, Impruneta, Incisa Valdarno, Lastra a Signa, Londa, Marradi, Palazzuolo sul Senio, Pelago, Pontassieve, Reggello, Rignano sull'Arno, Rufina, S.Casciano Val di Pesa, S. Godenzo, S.Piero a Sieve, Scandicci, Scarperia, Sesto Fiorentino, Signa, Tavarnelle, Vaglia e Vicchio.

Possono diventare soci della Società soggetti pubblici o privati che abbiano finalità compatibili con quelle della Società o che siano comunque operanti nell'ambito del sistema integrato di interventi e servizi sociali (D. Lgs. 4 Maggio 2001, n. 207). La delibera dell'Assemblea L.O.D.E. del 28.09.2004 ha invitato Casa Spa a non procedere alla cessione delle azioni della Società entro due anni dalla sua costituzione, come previsto dallo Statuto societario, in attesa dell'approvazione delle modifiche statutarie, avvenuta con l'Assemblea dei Soci del 27.04.2005. Con il nuovo Statuto, tale comma è stato abrogato, ed è stato integrato

con il seguente: "La quota di partecipazione dei soci enti pubblici non potrà comunque scendere al di sotto della soglia del 51% del capitale sociale. Qualora per qualsiasi ragione venga meno la partecipazione prevalente da parte dei soggetti di cui al secondo comma, la Società si scioglie a norma dell'art. 2272, n. 5), del c.c.".

Composizione del capitale sociale

Il capitale sociale è di € 9.300.000,00 suddiviso in 9.300.000 azioni nominative del valore nominale di un Euro. Le azioni sono indivisibili e conferiscono ai loro possessori uguali diritti.

DATA	MOTIVO DELLA VARIAZIONE	DESCRIZIONE	VALORE NOMINALE COMPLESSIVO IN EURO
17.10.2002	Costituzione di Casa Spa	Emissione di n. 100.000 titoli azionari del valore unitario pari a Euro 1,00	100.000,00
03.03.2003	Aumento di capitale per conferimento del ramo d'azienda dell'A.T.E.R. di Firenze	Emissione di n. 11.400.000 nuovi titoli azionari del valore unitario pari a Euro 1,00. Distribuzione dei nuovi titoli ai Comuni Soci in misura proporzionale alla loro partecipazione al capitale sociale	11.500.000,00
22.10.2003	Aumento di capitale per conferimento di denaro da A.T.E.R. di Firenze	Emissione di n. 894.000 nuovi titoli azionari del valore unitario pari a Euro 1,00. Distribuzione dei nuovi titoli ai Comuni Soci in misura proporzionale alla loro partecipazione al capitale sociale	12.394.000,00
28.09.2004	Aumento di capitale per liquidazione di A.T.E.R. di Firenze	Emissione di n. 3.406.000 nuovi titoli azionari del valore unitario pari a Euro 1,00. Distribuzione dei nuovi titoli ai Comuni Soci in misura proporzionale alla loro partecipazione al capitale sociale	15.800.000,00
21.04.2006	Riduzione volontaria di capitale	Annullamento di n. 15.800.000 vecchi titoli azionari ed emissione di n. 9.300.000 nuovi titoli azionari del valore unitario pari a Euro 1,00	9.300.000,00

Variazioni al Capitale Sociale

SOCIO	VALORE NOMINALE COMPLESSIVO espresso in euro	PERCENTUALE DI PARTECIPAZIONE AL CAPITALE SOCIALE
COMUNE DI FIRENZE	5.487.000,00	59,00%
COMUNE DI SESTO FIORENTINO	465.000,00	5,00%
COMUNE DI CAMPI BISENZIO	372.000,00	4,00%
COMUNE DI SCANDICCI	372.000,00	4,00%
COMUNE DI BAGNO A RIPOLI	186.000,00	2,00%
COMUNE DI BORGO S.LORENZO	186.000,00	2,00%
COMUNE DI LASTRA A SIGNA	186.000,00	2,00%
COMUNE DI PONTASSIEVE	186.000,00	2,00%
COMUNE DI BARBERINO DI MUGELLO	93.000,00	1,00%
COMUNE DI CALENZANO	93.000,00	1,00%
COMUNE DI FIESOLE	93.000,00	1,00%
COMUNE DI FIGLINE VALDARNO	93.000,00	1,00%
COMUNE DI FIRENZUOLA	93.000,00	1,00%
COMUNE DI GREVE IN CHIANTI	93.000,00	1,00%
COMUNE DI IMPRUNETA	93.000,00	1,00%
COMUNE DI MARRADI	93.000,00	1,00%
COMUNE DI REGGELLO	93.000,00	1,00%
COMUNE DI RIGNANO SULL'ARNO	93.000,00	1,00%
COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA	93.000,00	1,00%
COMUNE DI SAN PIERO A SIEVE	93.000,00	1,00%
COMUNE DI SCARPERIA	93.000,00	1,00%
COMUNE DI SIGNA	93.000,00	1,00%
COMUNE DI VICCHIO	93.000,00	1,00%
COMUNE DI BARBERINO VAL D'ELSA	46.500,00	0,50%
COMUNE DI DICOMANO	46.500,00	0,50%
COMUNE DI INCISA VALDARNO	46.500,00	0,50%
COMUNE DI LONDA	46.500,00	0,50%
COMUNE DI PALAZZUOLO SUL SENIO	46.500,00	0,50%
COMUNE DI PELAGO	46.500,00	0,50%
COMUNE DI RUFINA	46.500,00	0,50%
COMUNE DI SAN GODENZO	46.500,00	0,50%
COMUNE DI TAVARNELLE	46.500,00	0,50%
COMUNE DI VAGLIA	46.500,00	0,50%
<i>Capitale Sociale (ripartizione tra i soci)</i>	9.300.000,00	100,00%

LA STRUTTURA AZIENDALE

Il Consiglio di Amministrazione

L'amministrazione della società è affidata al Consiglio di Amministrazione che è nominato dall'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione attualmente in carica è stato nominato dall'Assemblea dei soci del 27.04.2005 ed è composto dai seguenti membri:

- Presidente: Giovanni Pecchioli
- Amministratore Delegato: Vincenzo Esposito
- Consiglieri: Pietro Barucci – Alessandro Bolognesi – Pasquale De Luca – Mauro Pratesi – Rolando Sorri – Claudio Tonarelli – Giancarlo Paolieri (nominato in data 20.12.2006 in sostituzione di Alessandro Zingoni che si è dimesso in data 14.12.2005).

Gli amministratori durano in carica tre anni e sono rieleggibili. Il Consiglio ha la facoltà di svolgere le attività di ordinaria e straordinaria gestione della Società e può compiere tutti gli atti per l'attuazione dello scopo sociale, fatta eccezione soltanto dei poteri che per legge spettano esclusivamente all'Assemblea. L'attuale



Consiglio di Amministrazione rimarrà in carica fino all'approvazione del bilancio relativo all'esercizio 2007.

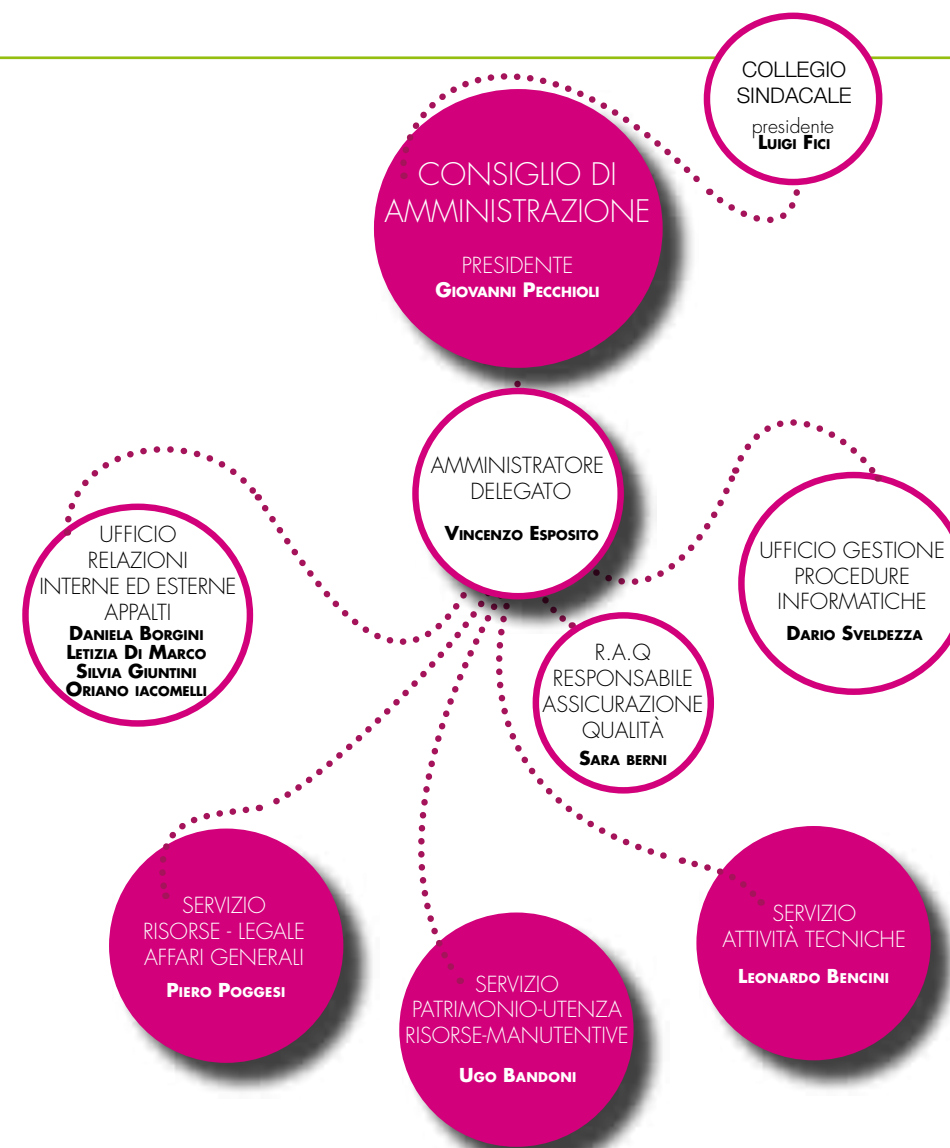
Il Collegio Sindacale

Tra gli organi sociali è previsto il Collegio Sindacale che è composto da tre membri effettivi e due supplenti. Sia i membri effettivi che quelli supplenti devono essere iscritti al registro dei revisori contabili, istituito presso il Ministero di Grazia e Giustizia.

Il Collegio Sindacale attualmente in carica è stato nominato dall'Assemblea dei soci del 27.04.2005 ed è il seguente:

- Presidente: Luigi Fici
- Effettivi: Oliviero Roggi – David Sagulo
- Supplenti: Simone Donatti – Libero Mannucci

Il Collegio dura in carica tre esercizi e scade alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio. I Sindaci sono eleggibili per non più di tre mandati consecutivi.



Il Collegio Sindacale svolge la funzione di vigilanza sull'osservanza della legge e dello Statuto nonché sull'adeguatezza e sul corretto funzionamento dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile di cui è dotata la società.

Il Collegio Sindacale esercita il controllo contabile ed in particolare:

- verifica nel corso dell'esercizio e con periodicità almeno trimestrale la regolare tenuta della contabilità sociale e la corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione;
- verifica se il bilancio di esercizio e, ove redatto, il bilancio consolidato corrispondano alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti e se sono conformi alle norme che li disciplinano;
- esprime con apposita relazione un giudizio sul bilancio di esercizio e sul bilancio consolidato, ove redatto.

Organi di Staff

UFFICIO RELAZIONI INTERNE ED ESTERNE - APPALTI

Svolge tutte le attività di supporto del Presidente, dell'Amministratore Delegato

UFFICIO RISORSEAnna Maria Bacci
Andrea Menghini**UFFICIO LEGALE**

Cristina Cavalcabò

**SERVIZIO RISORSE
LEGALE - AFFARI GENERALI**
Piero Poggesiinformativo.
Sotto il diretto
controllo dell'
Amministrazioneed in collaborazione con altri Servizi,
definisce le strategie aziendali, migliorando
il livello di efficienza della Società.**RESPONSABILE
ASSICURAZIONE QUALITÀ**Il Responsabile Assicurazione Qualità,
coincidente nella realtà aziendale con il
Rappresentante della Direzione, assicura
che il Sistema di Gestione per la Qualitàsia definito, applicato ed aggiornato secondo
la norma ISO 9000:2000 collaborando e
riferendo direttamente all'Amministratore
Delegato.**Servizio Risorse -
Legale - Affari generali****UFFICIO RISORSE**Gestisce la contabilità sociale, curando i
relativi adempimenti civilistici e fiscali;
gestisce le procedure finanziarie. Collabora
alla programmazione e controllo di
gestione della Società e a tutte le attivitàe del Consiglio di Amministrazione. Si
interfaccia direttamente con tutti gli uffici
della società, sia per lo svolgimento dei
necessari compiti di controllo, verifica e
indirizzo dell'attività che per le altre
funzioni di relazioni esterne. Cura le pratiche
relative all'espletamento delle gare d'appalto
di tutti gli interventi gestiti dalla Società
ai sensi delle normative nazionali e regionali
in materia.**UFFICIO GESTIONE
PROCEDURE INFORMATICHE**Studia, sviluppa, organizza e controlla il
funzionamento e l'efficienza del sistemarelative alla gestione dei rapporti di lavoro
della Società, con applicazione dei relativi
contratti.**UFFICIO LEGALE**Svolge attività di studio e consulenza
giuridica agli organi ed uffici della Società
ed a terzi nell'interesse della medesima.
Gestisce il contenzioso stragiudiziale e
giudiziale della Società; si relaziona con i
Servizi Sociali per la gestione delle situazioni
di disagio tutelate dalla legge e per
l'erogazione del Fondo sociale.
Cura l'attuazione della normativa regionale
e di L.O.D.E. per le Autogestioni,
anche svolgendo le funzioni di segreteria
della Commissione Autogestioni.**UFFICIO AFFARI GENERALI**Collabora con gli uffici per tutta l'attività
contrattuale della Società.
Gestisce le polizze assicurative; cura
l'economato; verifica e cura il mantenimento
in efficienza dei locali della sede societaria.
Fornisce il supporto operativo generico o
anche specializzato agli uffici della Società.
Cura l'efficienza dei veicoli.
Opera per il materiale smistamento dellacorrispondenza in entrata ed in uscita; e
cura la tenuta dell'archivio, sia generale che
interno.
Gestisce il centralino ed il ricevimento del
pubblico presso la Sede, con ricezione di
reclami e attività di informazione, distribuzione
di modulistica e richiesta di dati anche a
fini statistici.**Servizio Patrimonio -
Utenza - Risorse Manutentive****UFFICIO PATRIMONIO**Svolge le attività tipiche di amministrazione
condominiale.
Esegue la progettazione e la direzione
lavori degli interventi deliberati nelle
assemblee condominiali e affidati alla Società.
Cura l'aggiornamento dell'archivio catastale
del patrimonio gestito**SERVIZIO PATRIMONIO
UTENZA RISORSE MANUTENTIVE**
Ugo Bandoni**UFFICIO UTENZA**

Sara Berni

dalla Società.
Determina la valutazione per i canoni degli
immobili di proprietà della Società; cura le
pratiche relative al rilascio delle autorizzazioni
per lavori da parte degli assegnatari.
Segue l'attuazione di eventuali rapporti
convenzionali con enti e società esterne per
la fornitura di servizi.**UFFICIO UTENZA**Gestisce il rapporto locativo conseguente
ai provvedimenti di assegnazione dei Comuni
di competenza nel rispetto delle disposizioni
del Contratto di Servizi (stipula contratti di
locazione, calcolo canoni anche a seguito di
accertamento biennale,**UFFICIO GESTIONE
RISORSE MANUTENTIVE**

Alessio Romagnoli

**NUCLEO DI DIREZIONE
CANTIERI E SICUREZZA**

Ignazio Walter Scarcella

UFFICIO PATRIMONIO

Andrea Bardi

SERVIZIO ATTIVITÀ TECNICHE

Leonardo Bencini



ripartizione servizi a rimborso, ecc.). Tiene i contatti con i vari Comuni, per gli adempimenti previsti in materia dallo stesso Contratto di Servizi, inclusa l'acquisizione di ulteriore patrimonio abitativo da gestire. Effettua la gestione amministrativo-contabile dei beni non abitativi di proprietà della Società.

UFFICIO GESTIONE RISORSE MANUTENTIVE

Verifica e cura la buona tenuta del patrimonio gestito eseguendo gli interventi di manutenzione e pronto intervento di competenza della proprietà richiesti dagli

assegnatari (anche per le emergenze festive) e/o quelli programmati per il mantenimento dello stato manutentivo degli immobili nel rispetto del Contratto di Servizi. Provvede alla predisposizione ed alla esecuzione dei programmi di manutenzione straordinaria, recupero edilizio e degli alloggi di risulta dal patrimonio e.r.p. gestito.

NUCLEO DI DIREZIONE CANTIERI E SICUREZZA

Assume in proprio e/o in collaborazione con l'Ufficio Gestione Risorse Manutentive, oppure con l'Ufficio Progettazione e Gestione Cantieri, non in via

esclusiva, la direzione dei cantieri di manutenzione e/o di nuova costruzione, e i compiti di coordinatore per la progettazione e in fase di esecuzione ex D. Lgs. 494/96 e s.m..

Servizio Attività Tecniche**UFFICIO PROGETTAZIONE E GESTIONE CANTIERI**

Attua a norma di legge gli interventi programmati ed affidati alla Società dai Comuni soci e da altri soggetti, dalla progettazione, alla realizzazione fino al collaudo finale, per le nuove costruzioni, le urbanizzazioni e gli interventi di recupero.

UFFICIO GESTIONE RISORSE FINANZIARIE E TECNICHE

Cura le pratiche relative ai flussi finanziari dei fondi assegnati alla Società ed a tutti gli operatori di e.r.p., per le varie tipologie d'intervento (nuove costruzioni, urbanizzazioni, ristrutturazioni, manutenzioni); l'attività di statistica e monitoraggio nel settore delle costruzioni, in applicazione di leggi e normative nazionali, regionali e locali.

L'ATTIVITÀ DI CASA SPA

La Società è costituita ai sensi della L.R.T. n. 77/1998 al fine di esercitare in forma associata le funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione e alla gestione amministrativa del patrimonio destinato all'e.r.p. già in proprietà dei Comuni e del patrimonio loro attribuito, nonché, quelle attinenti a nuove realizzazioni, nel rispetto del principio di economicità e dei criteri di efficienza ed efficacia, in virtù di Contratto di Servizi con la Conferenza d'ambito ottimale dell' area Fiorentina L.O.D.E. e tutte le altre funzioni che L.O.D.E. ovvero i singoli Comuni intenderanno affidarle mediante appositi contratti di servizio.

Casa Spa ha lo scopo di svolgere, secondo le direttive impartite da L.O.D.E. e nel rispetto dei contratti di servizio, due principali tipologie di attività:

**1. tecnico-finanziaria:**

- individuazione e acquisizione di fonti finanziarie pubbliche finalizzate alla nuova costruzione e alla riqualificazione edilizia;
- definizione e gestione delle relative procedure tecnico-amministrative;
- progettazione completa, appalto, realizzazione a norma di legge, fino a collaudo e consegna chiavi di immobili ad uso residenziale e non, per i Comuni o terzi committenti;
- recupero di immobili da destinare ad uso abitativo o diverso;
- progettazione, appalto e direzione lavori di nuova costruzione, recupero edilizio e manutenzione straordinaria di immobili;
- manutenzione ordinaria e pronto intervento su patrimonio immobiliare di proprietà dei Comuni associati o di altri committenti.

2. gestionale-amministrativa:

- gestione dell'utenza degli alloggi pubblici, dalla consegna delle chiavi, alla stipula dei contratti e loro periodica registrazione. Calcolo dei canoni, bollettazione mensile degli affitti e contabilizzazione degli incassi, ecc.;
- bollettazione e registrazione di pagamenti di rate di ammortamento per alloggi ceduti in proprietà;
- controllo sull'uso degli alloggi pubblici, contestazione delle violazioni



- di regolamento e contratto con applicazioni delle sanzioni;
- fornitura di servizi comuni ai fabbricati a gestione diretta, con addebito delle spese agli utenti secondo le quote millesimali;
- promozione delle autogestioni fra assegnatari di alloggi pubblici, secondo la normativa regionale; assistenza, finanziamento e controllo di quelle costituite;
- amministrazione di fabbricati a proprietà mista, pubblico-privata;
- gestione dei fondi sociali per l'integrazione al pagamento delle quote di servizio a tutela dell'utenza debole;
- amministrazione e valorizzazione di patrimonio immobiliare ad uso diverso dall'abitazione;
- recupero crediti e perseguimento stragiudiziale e giudiziale dei mancati pagamenti di canoni e quote per servizi.

Il disegno strategico

Gli obiettivi a medio-lungo termine della Società sono costruiti nel costante sviluppo delle attività svolte, da perseguire di pari passo con il processo di razionalizzazione dei costi e di efficienza societaria.

Il tema: Casa Spa come strumento operativo per il settore Casa dei Comuni soci, viene declinato così sia sul versante delle capacità/possibilità operative, rendendo la Società in grado di adempiere a 360 gradi alle esigenze operative dei Comuni in termini gestionali del patrimonio e.r.p. e tecnici nel settore della realizzazione del nuovo patrimonio, che su quello della razionalizzazione e del contenimento dei costi, grazie alla costante qualificazione e aggiornamento del personale dipendente, all'utilizzo mirato delle nuove assunzioni e gli investimenti fatti e da fare sulle risorse umane.

La Società vuole inoltre porsi come punta operativa avanzata sulle innovazioni, proposte/promosse, dalle normative in materia energetica e sui modelli gestionali dei servizi pubblici locali, investendo su questi temi, sia in termini di saperi, che

di realizzazioni pilota e paradigmatiche. Infine, la sfida più ardua nella quale la Società sarà chiamata a impegnarsi sarà quella della realizzazione, nelle condizioni di mercato, di alloggi di edilizia residenziale a canone controllato e calmierato, assicurando l'agibilità, accanto agli utenti della cosiddetta "fascia grigia", anche a quelli dell'edilizia sociale classica, che continuano a costituire un settore significativo della domanda, in casa, di residenza.

Qualità e responsabilità sociale

La Certificazione di Qualità UNI EN ISO 9001:2000 ottenuta nel 2005 e confermata nel giugno 2006, ha dato inizio ad un progetto incentrato sulla volontà di Casa Spa di migliorare in termini di efficacia ed efficienza l'espletamento dei propri servizi.

Trasparenza, attenzione al cliente, valorizzazione nei confronti dei terzi, sono tra gli obiettivi di maggior interesse della Società; obiettivi che si intendono perseguire anche e soprattutto mediante la



condivisione di valori e di scopi strategici con i propri principali interlocutori. I passi per concretizzare tale progetto sono stati la realizzazione del primo Bilancio Sociale relativo all'anno 2005 e l'avvio del percorso per l'ottenimento della certificazione di conformità allo standard SA8000 in tema di Responsabilità Sociale. Entrambi, come già avvenuto per la Certificazione di Qualità ISO 9001, rappresentano un impegno che coinvolge attivamente l'intera struttura organizzativa della Società. Il Bilancio Sociale, quale strumento di rendicontazione "sociale", affiancato

agli altri strumenti informativi tradizionali, consente all'azienda di realizzare una strategia di comunicazione diffusa e trasparente. Lo scopo di tale documento è soddisfare una domanda crescente di informazione non prettamente economico-finanziaria, ma anche quali-quantitativa in grado di rappresentare in modo chiaro e completo la performance economica, sociale ed ambientale dell'organizzazione. D'altro canto, l'implementazione dell'esistente Sistema Qualità per renderlo conforme anche allo standard di Responsabilità Sociale indicato dalla norma SA8000 (c.d. "certificazione Etica"), nasce dalla consapevolezza del ruolo eminentemente sociale svolto dalla nostra Società, consapevolezza che si è voluta rendere pubblica, depurandola peraltro da ogni profilo di autoreferenzialità con la previsione di un intervento validativo finale di un ente terzo.

Il progetto di integrazione del Sistema Qualità/Responsabilità Sociale si propone quindi di costruire, mediante il metodo di approccio per processi, già adottato con successo in campo ISO 9001- un model-



lo di Responsabilità Sociale che proprio grazie alla sua integrazione con l'esistente sia non solo conforme alle richieste normative ma anche di facile utilizzo da parte degli operatori (personale interno e stakeholder); il risultato dovrebbe essere un sistema vivo e attuato costantemente in quanto conosciuto e condiviso da tutti i soggetti interessati.

La realizzazione del progetto ha preso avvio dalle seguenti fasi, le quali, come già si è avuto modo di osservare, presentano delle evidenti convergenze con i passi da seguire per la redazione del Bilancio

Sociale:

- 1 individuazione degli interlocutori;
- 2 definizione dei principi della politica etico-sociale di Casa Spa;
- 3 definizione degli obiettivi etico-sociali strategici.

Una volta completata questa prima parte del percorso progettuale, la tappa successiva è stata quella, centrale, di promuovere la cultura della Responsabilità Sociale presso i propri interlocutori, in particolare dei propri fornitori.

D'altra parte, poiché la diffusione dei principi di Responsabilità Sociale, non rimanesse una sterile, ancorché lodevole, dichiarazione di intenti, Casa Spa si è impegnata a rendere operativo un dialogo con i propri interlocutori tramite scambio di informazioni e suggerimenti al fine ultimo di migliorare le proprie performance sociali; la Società, quindi è impegnata a prendere in considerazione tutti i suggerimenti pervenuti (con ogni mezzo) ed a rispondere ad eventuali reclami, puntuali e circostanziati, su non conformità alla norma SA8000.

GLI STAKEHOLDER



IDENTIFICAZIONE DEGLI STAKEHOLDER

IDENTITÀ

L'identificazione dei principali portatori di interesse (stakeholder) che influenzano o sono influenzati dall'attività aziendale, avvenuta per la redazione del primo Bilancio Sociale relativo all'anno 2005, è stata implementata per l'anno 2006 tenuto conto del percorso strategico di gestione della Responsabilità Sociale (Bilancio Sociale e Certificazione Etica).

In particolare il gruppo degli interlocutori di riferimento è stato incrementato dalla categoria fornitori, in quanto soggetti primariamente destinatari delle attività di diffusione della cultura della Responsabilità Sociale che Casa Spa ha assunto come valore fondante le proprie politiche aziendali con la scelta di certificarsi secondo lo standard SA8000; oltre che dalle associazioni rappresentative cui aderisce Casa Spa, in considerazione del ruolo e della partecipazione della Società a iniziative e attività da queste promosse

1. COMUNE AZIONISTA e AFFIDANTE DEL SERVIZIO

Il Comune svolge un duplice ruolo in quanto è al tempo stesso l'azionista di Casa Spa e affidante del servizio di gestione dell'edilizia residenziale pubblica.

Lo svolgimento dell'attività aziendale secondo criteri di efficienza ed economicità permette la creazione e la diffusione di tale valore e la soddisfazione dell'azionista.

Il Comune, proprietario degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ha affidato la gestione del suo patrimonio a Casa Spa che è impegnata a fornire con puntualità ed esattezza i servizi richiesti, sia attraverso l'adempimento diretto degli obblighi nei confronti dei Comuni, sia mediamente attraverso i servizi forniti agli assegnatari degli alloggi, utenti dell'edilizia residenziale pubblica.

2. UTENTI

L'utente finale rappresenta uno stakeholder critico di Casa Spa per l'elevato livello di rilevanza strategica ai fini della realizzazione della mission e degli obiettivi aziendali. 12.000 alloggi, 30.000 destinatari, un entourage consistente di persone appartenenti alla comunità locale: questi numeri attribuiscono una grande risonanza alle azioni intraprese e ai risultati ottenuti.

Il rapporto con l'utente finale, come evi-

denziato nella stessa mission, è improntato alla massima trasparenza e informazione allo scopo di favorire la partecipazione dello stesso all'erogazione del servizio.

3. SINDACATI DELL'UTENZA

Casa Spa riconosce la funzione sociale dell'associazionismo sindacale, favorendone l'attività e confrontandosi con tali organizzazioni in modo trasparente e fattivo. Gli accordi ai vari livelli stipulati con le organizzazioni sindacali degli inquilini trovano applicazione nei rapporti tra Casa Spa e gli utenti anche mediante specifici regolamenti attuativi. Numerosi Protocolli di intesa hanno permesso l'attivazione di rapporti di partnership con i sindacati dell'utenza nell'obiettivo comune di garantire il massimo livello qualitativo del servizio offerto all'utente finale.

4. PERSONALE

Per le caratteristiche che contraddistinguono l'attività della Società il personale rappresenta il punto focale indispensabile per un'adeguata interpretazione della mission aziendale, che oltre al corretto svolgimento delle proprie attività, deve estrinsecarsi

ASSEMBLEA DEI SOCI

Comune di Firenze
Comune di Sesto Fiorentino
Comune di Scandicci
Comune di Campi Bisenzio
Comune di Bagno a Ripoli
Comune di Pontassieve
Comune di Lastra a Signa
Comune di Borgo S.Lorenzo
Comune di Figline Valdarno
Comune di S.Casciano Val di Pesa
Comune di Signa
Comune di Impruneta
Comune di Greve in Chianti
Comune di Calenzano
Comune di Barberino di Mugello
Comune di Reggello

Comune di Fiesole
Comune di Vicchio
Comune di Rignano sull'Arno
Comune di Scarperia
Comune di Firenzuola
Comune di S.Piero a Sieve
Comune di Marradi
Comune di Tavarnelle
Comune di Pelago
Comune di Rufina
Comune di Incisa Valdarno
Comune di Dicomano
Comune di Barberino Val d'Elsa
Comune di S.Godenzo
Comune di Vaglia
Comune di Palazzuolo sul Senio
Comune di Londa

forrendo il valore aggiunto della collaborazione e del dialogo nei confronti della collettività. E', pertanto, ovvio che la dotazione di un personale consapevole del ruolo sociale svolto da Casa Spa, e conseguentemente formato e motivato anche sulle tematiche del rapporto diretto con l'utenza, costituisce uno dei principali tratti distintivi nonché punti di forza della Società. Per questo motivo l'azienda è continuamente impegnata a favorire coinvolgimento e collaborazione a tutti i livelli aziendali, facendo leva sulla motivazione e il forte senso di appartenenza all'organizzazione.

5. SINDACATI DEI LAVORATORI

Casa Spa assicura, nell'ambito dei vincoli contrattuali assunti dai lavoratori, il pieno diritto alla libertà di associazione e contrattazione collettiva nei modi e nei tempi consentiti dalla legge.

Nell'ambito di questo quadro, la Società è aperta agli incontri con i rappresentanti sindacali dei lavoratori sia a carattere informativo che consultivo. La disponibilità al dialogo è evidenziata dal confronto periodico che facilita lo scambio di orientamenti ed opinioni.

6. FORNITORI

Casa Spa fonda i rapporti con i propri fornitori su principi di correttezza e di Responsabilità Sociale.

Tali valori, intesi come condivisione e collaborazione nel raggiungimento degli obiettivi con i propri interlocutori, devono trovare piena esplicitazione nell'ambito del percorso intrapreso per la certificazione di conformità allo standard previsto dalla norma SA8000.

In questo senso la Società si propone di operare per la diffusione dei principi di

Responsabilità Sociale affermati dalla stessa norma SA8000, su un duplice fronte: quello della responsabilizzazione e quello della comunicazione.

Sotto il primo profilo, la Società ha già iniziato a richiedere formali impegni ai propri fornitori al momento delle partecipazioni alle gare, sia di tipo generale che di tipo specifico per l'osservanza delle norme sulla sicurezza sul lavoro.

Per il secondo aspetto, che non può essere scisso dal primo, Casa Spa ha inserito tra i destinatari del proprio periodico di informazione, il cui contenuto è stato arricchito da uno spazio riservato ai temi della Responsabilità Sociale, anche tutti i propri fornitori; con tale iniziativa, assieme all'apertura di una apposita pagina sul proprio sito internet dedicata agli stessi temi, si vogliono porre le premesse per lo sviluppo di una effettiva collaborazione per un operare socialmente responsabile.

7. ASSOCIAZIONI RAPPRESENTATIVE

Le principali associazioni rappresentative di categoria (Federcasa, Cispel, Confservi-

zi) sono fra gli interlocutori per l'esercizio dell'attività di Casa Spa: scambio e condivisione di comuni esperienze contribuiscono al miglioramento delle performance aziendali.

Federcasa, in particolare, è il maggior riferimento presso ministeri ed altri enti per tutto quanto concerne l'edilizia residenziale pubblica.

8. ISTITUZIONI

Casa Spa intrattiene stretti e continui rapporti con le istituzioni territoriali di riferimento (Regione, Comuni, Conferenza L.O.D.E.) anche in forza della normativa regionale che prevede un rapporto sinergico nelle attività di programmazione ed individuazione delle risorse per la risoluzione dei problemi connessi alle politiche dell'abitare. In questo quadro l'attività di Casa Spa si esplica sia nel fornire tutte le informazioni necessarie per l'assunzione di decisioni e la definizione di programmi da parte dei soggetti a ciò deputati, sia nella gestione operativa del patrimonio di e.r.p. con il puntuale rispetto del Con-

tratto di Servizi stipulato con i Comuni proprietari.

L'instaurarsi di queste sinergie e di un rapporto collaborativo garantisce la gestione unitaria ed efficiente del servizio contribuendo, al contempo, alla pianificazione e realizzazione delle politiche abitative.

9. COLLETTIVITÀ

Casa Spa, per la sua stessa natura di Società partecipata dagli enti locali, con una mission squisitamente sociale, agisce in stretto contatto con la collettività che è quindi il beneficiario ultimo e diffuso del servizio prestato.

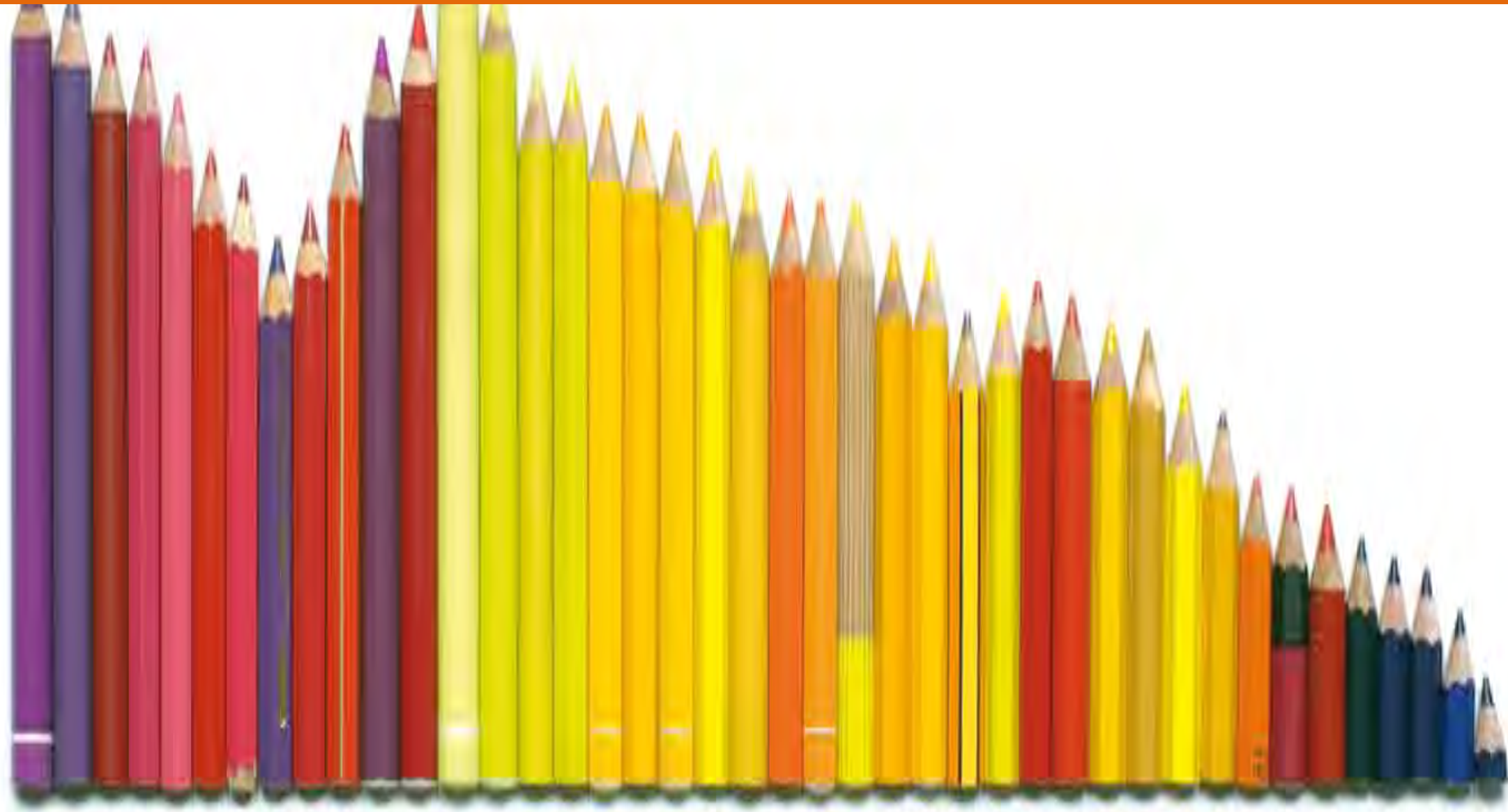
Al fine di accrescere la diffusione di notizie e la comunicazione esterna la Società ha predisposto un proprio sito internet (www.casaspa.it), nonché un periodico informativo ("Casa Spa Informa").

Inoltre, Casa Spa, ereditando la tradizione di ATER e dell'IACP sin dal 1909, si caratterizza per un forte legame con il territorio. L'evoluzione e lo sviluppo della realtà abitativa fiorentina è, infatti, testimoniato anche dalla documentazione conservata nell'archivio storico della Società.

OBIETTIVI E POLITICHE DI INTERVENTO

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





performance
economiche

DETERMINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO



Il parametro del “Valore Aggiunto” misura la ricchezza prodotta dall’azienda nell’esercizio, con riferimento agli interlocutori (stakeholder) che partecipano alla sua distribuzione.

La produzione e distribuzione del valore aggiunto rappresenta il principale tramite di relazione con il bilancio di esercizio e rende evidente l’effetto economico (o economicamente esprimibile) che l’attività d’azienda ha prodotto sulle principali categorie di stakeholder.

Il processo di calcolo, infatti, riclassifica i dati del conto economico in modo da evidenziare la produzione e la successiva distribuzione del valore aggiunto ai principali interlocutori di riferimento.

Le informazioni economiche del bilancio d’esercizio diventano, quindi, base di analisi per il Bilancio Sociale il quale le esamina da un punto di vista quali-quantitativo.

La struttura del “Valore Aggiunto” proposta fa riferimento a quella consigliata dal GBS – il Gruppo di Studio per il Bilancio Sociale in Italia – ed il prospetto è stato elaborato con riferimento agli esercizi 2005 e 2006.

Nello standard del GBS il calcolo del Valore Aggiunto trova supporto anche nell’appendice del documento “Principi di redazione del Bilancio Sociale”, ove si trovano informazioni aggiuntive per la sua determinazione, nonché una serie di schemi operativi destinati ad agevolare la traslazione dei valori dal Conto Economico “civilistico” alle variabili dimensionali del “Valore Aggiunto”.

Tale valore viene rappresentato in due distinti prospetti:

- *il prospetto di determinazione del Valore Aggiunto, individuato dalla contrapposizione dei ricavi e dei costi intermedi;*
- *il prospetto di riparto del Valore Aggiunto, ricomposto quale sommatoria delle remunerazioni percepite dagli interlocutori interni all’azienda e delle liberalità esterne.*

I due prospetti sono bilancianti.

La determinazione del valore aggiunto

La configurazione prescelta dal GBS è quella del Valore Aggiunto Globale, che può essere sia al netto che al lordo degli ammortamenti. Casa Spa adotta il

prospetto che considera la configurazione del Valore Aggiunto Globale Netto, con l’imputazione degli ammortamenti in sede di determinazione del Valore Aggiunto.

Il Valore Aggiunto Caratteristico Lordo, determinato dalla differenza tra il Valore della Produzione e i Costi Intermedi è passato da 4.763.349 Euro nel 2005 a 4.796.980 Euro nel 2006. Confrontando i due esercizi i risultati sono tendenzialmente simili, anche se le componenti sia del Valore della produzione che dei Costi intermedi della produzione evidenziano una crescita dell’attività della Società.

Il Valore Aggiunto Caratteristico Lordo è stato, poi, rettificato sulla base del risultato della gestione accessoria e del risultato delle componenti straordinarie, in modo da determinare la grandezza che il GBS definisce Valore Aggiunto Globale Lordo Sociale, pari a 5.609.333 Euro nel 2005 e a 5.800.292 Euro nel 2006. Per i risultati della gestione straordinaria si precisa che le sopravvenienze attive straordinarie provengono da storni per

debiti considerati in sede di conferimento di ramo d'azienda e che tale voce di bilancio perde gradualmente rilevanza nel tempo.

Il Valore Aggiunto Globale Netto, al netto degli ammortamenti, ammonta a 4.682.173 Euro nel 2005 e a 5.362.726 Euro nel 2006, con una variazione in aumento pari al 14,53%.

La distribuzione del valore aggiunto

Al fine di individuare le modalità con le

quali Casa Spa ha distribuito il valore nel biennio 2005-2006, assume particolare importanza la determinazione dell'insieme dei portatori di interesse che beneficiano della ricchezza creata dalla Società. Tra i destinatari del valore, secondo il modello del GBS, si trovano i seguenti soggetti: personale, pubblica amministrazione, capitale di credito, capitale di rischio e comunità.

Il prospetto di riparto considera inoltre alcuni adattamenti sinteticamente descritti in corrispondenza dei commenti

alla distribuzione del valore aggiunto agli interlocutori individuati da Casa Spa. Nella distribuzione del Valore Aggiunto i maggiori beneficiari sono i dipendenti ai quali è destinato direttamente e indirettamente circa il 77% nel 2005 ed il 68% nel 2006 della ricchezza prodotta. I dati confermano la sensibilità di Casa Spa verso le risorse umane quale interlocutore strategico per la realizzazione della missione aziendale e quale partner privilegiato che condivide i valori dell'azienda. Il secondo beneficiario è la Pubblica

PROSPETTO DI DETERMINAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO	2005	2006
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi di vendite e prestazioni	20.615.894	24.947.907
(-) rettifiche di ricavo	0	0
2) Variazione rimanenze di prodotti in corso di lav., semilav. e finiti	0	0
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	0
4) Altri ricavi e proventi, senza contributi in conto esercizio	55.157	105.272
Ricavi della produzione tipica	20.671.051	25.053.178
5) Ricavi per produzioni atipiche (produzioni in economia)	0	0
TOTALE	20.671.051	25.053.178

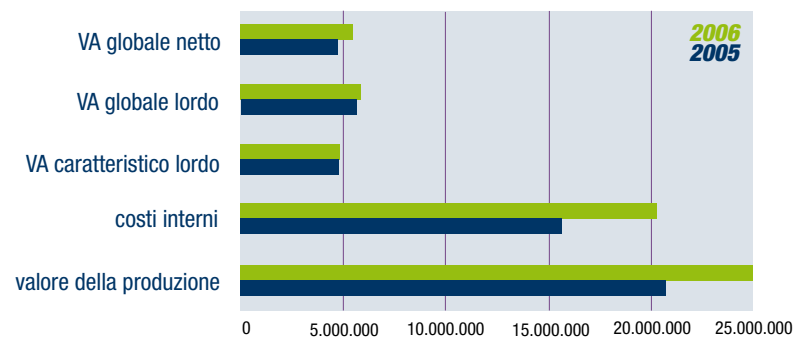
B) COSTI INTERMEDI DELLA PRODUZIONE

6) Consumi di materie prime, sussidiarie, di consumo e di acquisto di merci	- 11.462	- 8.656
7) Costi per servizi	- 15.745.686	- 19.853.769
8) Costi per godimento di beni di terzi	- 73.891	- 74.902
9) Accantonamenti per rischi	0	0
10) Altri accantonamenti	- 1.540	- 269.137
11) Oneri diversi di gestione	- 75.123	- 49.734
TOTALE	- 15.907.702	- 20.256.198
VALORE AGGIUNTO CARATTERISTICO LORDO (A-B)	4.763.349	4.796.980

C) COMPONENTI ACCESSORI E STRAORDINARI

Ricavi accessori	952.147	1.031.856
- Costi accessori	-59.955	- 38.255
12) (+/-) Saldo gestione accessoria	892.192	993.601
Ricavi straordinari	56.572	54.855
- Costi straordinari	-102.780	- 45.144
13) (+/-) Saldo componenti straordinari	-46.208	9.711
TOTALE	845.984	1.003.312
VALORE AGGIUNTO GLOBALE LORDO (A-B+/-C)	5.609.333	5.800.292
- Ammortamenti	-927.160	- 437.566
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	4.682.173	5.362.726

	2005	2006	var %
VALORE DELLA PRODUZIONE	20.671.051	25.053.178	21,20%
COSTI INTERMEDI	15.907.702	20.256.198	27,34%
VA CARATTERISTICO LORDO	4.763.349	4.796.980	0,71%
VA GLOBALE LORDO	5.609.333	5.800.292	3,40%
VA GLOBALE NETTO	4.682.173	5.362.726	14,53%



Amministrazione con il 9% nel 2005 ed il 12% nel 2006: tali valori esprimono l'incidenza delle imposte ed i contributi in conto esercizio. Beneficiaria della distribuzione del Valore Aggiunto è inoltre l'azienda stessa alla quale è destinato circa il 0,5 % nel 2005 e lo 0,8% nel 2006 della ricchezza prodotta. La ricchezza reinvestita è minima per la distribuzione dell'utile realizzato in entrambi gli anni (2005 e 2006) agli azionisti. L'Assemblea dei Soci, in occasione dell'approvazione del bilancio d'esercizio, ha deliberato, infatti, la distribuzione dell'utile dopo l'accantonamento a riserva legale.

DISTRIBUZIONE PERCENTUALE DEL VALORE AGGIUNTO TRA I BENEFICIARI

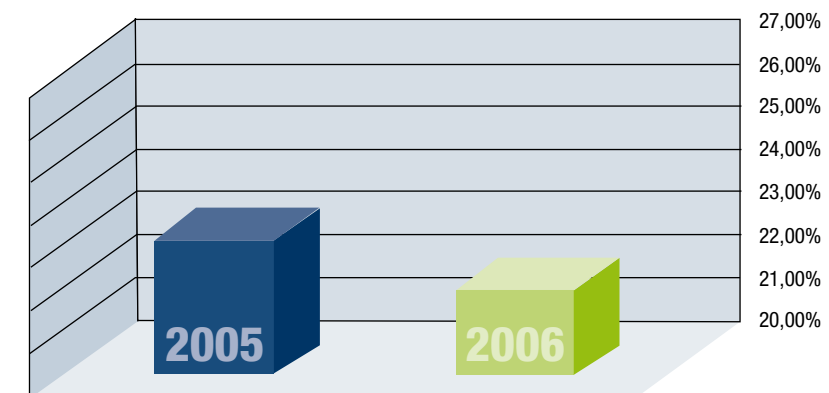
A – REMUNERAZIONE DEL PERSONALE
Con il termine "personale" si intende il gruppo di soggetti che intrattengono con l'azienda rapporti di lavoro per i quali l'interesse economico personale è legato in termini prevalenti e duraturi con quello dell'azienda stessa. Le remunerazioni del personale dipendente vengono scisse

in remunerazioni dirette e remunerazioni indirette.

Le remunerazioni dirette comprendono tutte quelle componenti, finanziarie o in natura, che concorrono a misurare il beneficio economico, immediato o differito, che il dipendente ricava dal rapporto con l'azienda.

Le remunerazioni indirette assommano i contributi sociali a carico dell'azienda. I costi che l'azienda sostiene per il personale non vengono percepiti come remune-

	2005	2006
VP VALORE DELLA PRODUZIONE	20.671.051	24.947.906
VA GLOBALE NETTO	4.682.173	5.362.726
VA SUL VP	22,65%	21,50%



Valore Aggiunto e Valore della Produzione del biennio 2005-2006

	2005	2006
A) al PERSONALE		
Personale dipendente:		
a) remunerazioni dirette	2.746.592	2.817.051
b) remunerazioni indirette	862.386	836.910
TOTALE	3.608.978	3.653.961
B) alla PUBBLICA AMMINISTRAZIONE		
Imposte dirette	604.341	819.282
Imposte indirette	105.384	124.639
(-) sovvenzioni in c/esercizio	-288.939	-291.545
TOTALE	420.786	652.376
C) al CAPITALE DI CREDITO		
Oneri per capitali a lungo termine	199.406	139.204
TOTALE	199.406	139.204
D) all'AZIENDA		
Utile d'esercizio (accantonamento a riserva)	20.185	42.538
TOTALE	20.185	42.538
E) agli AZIONISTI		
Utile di esercizio	383.516	808.227
TOTALE	383.516	808.227
F) altri interlocutori		
Associazioni di categoria	47.302	65.420
Liberalità	2.000	1.000
TOTALE	49.302	66.420
VALORE AGGIUNTO GLOBALE NETTO	4.682.173	5.362.726

Prospetto di ripartizione del valore aggiunto

razione dall'interlocutore, in quanto si trasformano in benefici acquisiti in modo indiretto per il tramite dell'Ente preposto alla gestione del servizio sociale.

B – REMUNERAZIONE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

L'aggregato in oggetto rappresenta il beneficio economico acquisito dalla Pubblica Amministrazione, in termini diretti, per effetto dell'operare dell'azienda, nei limiti dei dati risultanti dal bilancio di esercizio.

La remunerazione dell'aggregato potrà avere segno positivo o negativo. Gli elementi costitutivi dell'aggregato Remunerazione della Pubblica Amministrazione sono:

- imposizione diretta;
- imposizione indiretta;
- (-) sovvenzioni in c/esercizio.

C - REMUNERAZIONE DEL CAPITALE DI CREDITO

Costituiscono interlocutori dell'aggregato in oggetto, i fornitori di capitale ad interesse esplicito: di funzionamento o di

finanziamento; di breve o di lungo termine. Dall'analisi dei dati di bilancio di Casa Spa risulta la presenza di soli "oneri per capitali a lungo termine" riconducibili ad interessi passivi su mutui.

D - REMUNERAZIONE DELL'AZIENDA

In questo contesto l'azienda è considerata interlocutore autonomo.

Ai fini della distribuzione del valore aggiunto si considera esclusivamente la parte trattenuta dell' "Utile di esercizio" (riserve legali). Sia nel 2005, che nel 2006, è stato distribuito agli azionisti una volta operato l'accantonamento a riserva legale.

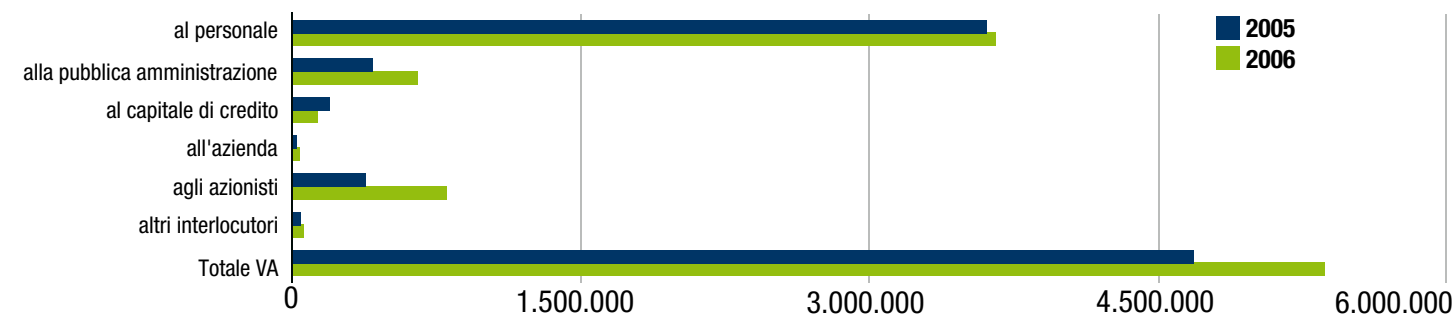
	2005	2006
al personale	3.608.978	3.653.961
alla pubblica amministrazione	420.786	652.375
al capitale di credito	199.406	139.204
all'azienda	20.185	42.538
agli azionisti	383.516	808.227
altri interlocutori	49.302	66.420
Totale VA	4.682.173	5.362.726

E – REMUNERAZIONE DEGLI AZIONISTI

La remunerazione degli azionisti è data dall'ammontare dei dividendi o degli utili distribuiti alla proprietà.

La politica di Casa Spa è orientata a

reinvestire l'utile di esercizio all'interno dell'azienda in iniziative ed attività finalizzate allo scopo sociale oggetto della missione aziendale, così è stato proposto sia nel 2005, che nel 2006. In sede di Assemblea per l'approvazione del Bilancio



	2005	2006
al personale	77,08%	68,14%
alla pubblica amministrazione	8,99%	12,16%
al capitale di credito	4,26%	2,60%
all'azienda	0,43%	0,79%
agli azionisti	8,19%	15,07%
altri interlocutori	1,05%	1,24%
Totale VA	100%	100%

di entrambi gli anni, però, i Comuni Soci hanno espressamente richiesto la remunerazione del Capitale di Rischio e, quindi, la distribuzione dell'utile al netto della riserva legale obbligatoria. I Comuni Soci hanno scelto di gestire autonomamente i fondi a loro assegnati in sede di ripartizione del risultato economico ed indirizzare tali disponibilità a progetti individuali.

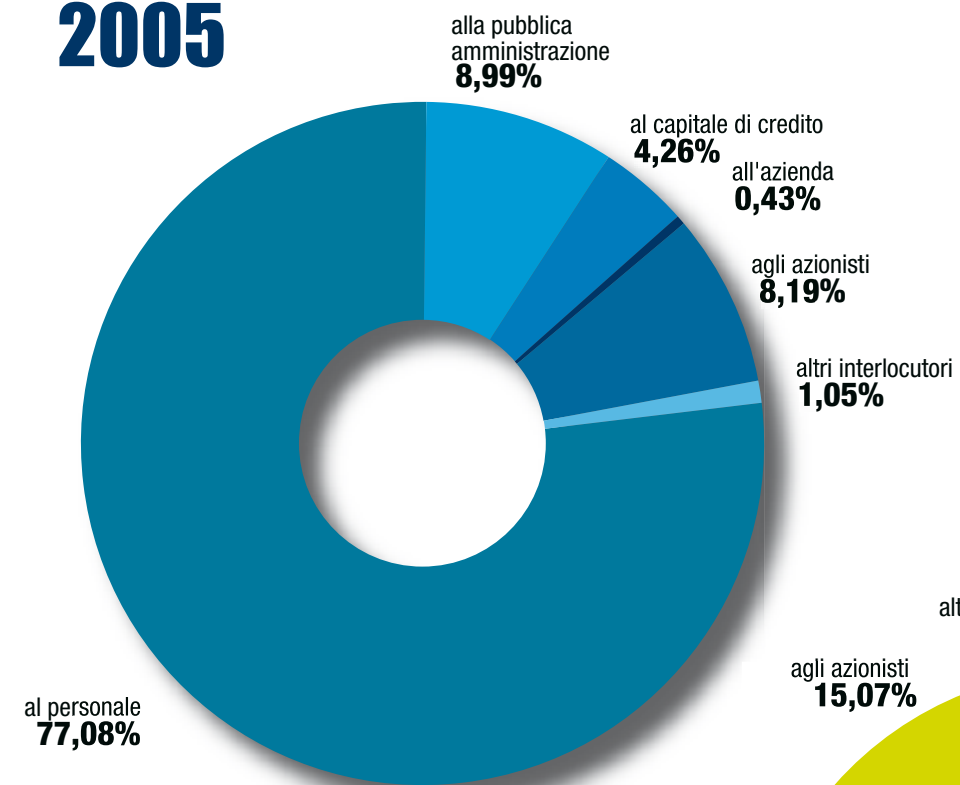
F – ALTRI INTERLOCUTORI

Casa Spa inserisce le principali associazioni rappresentative (Federcasa, Cispel, Confservizi) tra gli interlocutori per l'esercizio dell'attività ed

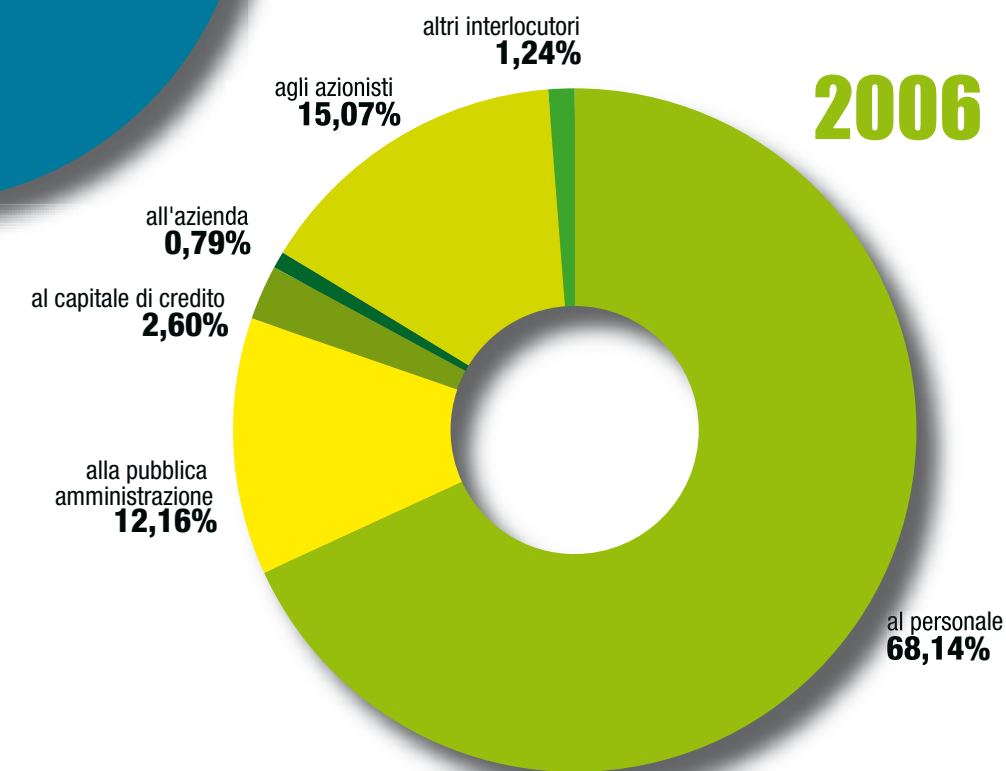
il miglioramento delle performance d'impresa anche attraverso lo scambio e la condivisione delle comuni esperienze fra soggetti ed imprese appartenenti alla realtà dei pubblici servizi. Gli accordi stipulati tra le parti prevedono dei benefici all'ente in termini di contributi versati.

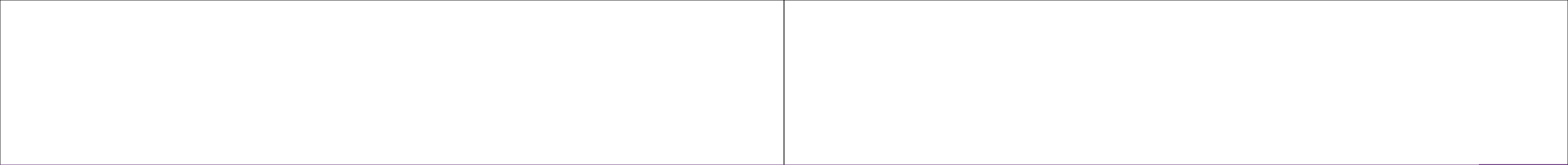
Le quote di valore aggiunto riguardanti le liberalità esterne, non hanno natura di remunerazione ma costituiscono vere e proprie distribuzioni alla comunità. Il dato ha rilevanza esplicativa in quanto concorre ad esprimere la sensibilità sociale esterna dell'azienda.

2005



2006





performance
sociali

Premessa

Questa sezione del “bilancio sociale” indicata col nome “performance sociali”, contiene la descrizione qualitativa e quantitativa dei risultati che l’azienda ha ottenuto in relazione agli impegni assunti, ai programmi realizzati e degli effetti che essi hanno prodotto sui singoli stakeholder.

Oltre ai risultati economici - desunti dal bilancio ordinario e già indicati nel prospetto del Valore Aggiunto (vedi parte seconda) - l’azienda ha creato per i propri stakeholder altre utilità, che in questa parte sono identificate e descritte in maniera dettagliata, attraverso misurazioni, comparazioni, resoconti narrativi, ed altri elementi. Nella relazione

con i suoi interlocutori, Casa Spa individua alcuni elementi essenziali, tenendo conto delle esigenze informative e di comunicazione di volta in volta ritenute più adeguate:

- *obiettivo della comunicazione sociale;*
- *impegni assunti;*
- *politiche, risultati attesi e coerenza ai valori dichiarati;*
- *opinioni e giudizi degli stakeholder, se consultati;*
- *comparazioni per una migliore valutazione delle performance aziendali, se significative;*
- *obiettivi di miglioramento per l’esercizio successivo.*

CASA SPA E I COMUNI



I Comuni, Soci della Società e proprietari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, hanno affidato a Casa Spa, con la sottoscrizione di un Contratto di Servizi, le attività di costruzione, manutenzione, gestione ed amministrazione degli alloggi di e.r.p. di loro proprietà. In forza di tale atto i Comuni sono anche clienti per i quali la Società fornisce un servizio. Tale servizio si esplica anche in maniera indiretta o mediata attraverso i servizi forniti agli utenti assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Nella tabella seguente è evidenziato il numero degli alloggi gestiti da Casa Spa per conto dei Comuni dal 2004 al 2006 (dati al 31.12).

Analizzando i dati si evidenziano alcuni aspetti:

- gli alloggi in gestione risultano aumentati complessivamente dal 2004 al 2006 di un numero pari a 121 corrispondente all' 1,03%; per gli interventi di nuova costruzione, manutenzione straordinaria, recupero edilizio e ristrutturazione alloggi.
- i Comuni che detengono il maggior

COMUNE	2004 n. alloggi	2005 n. alloggi	2006 n. alloggi	Var. % 2004-2006
Bagno a Ripoli	267	275	273	2,25
Barberino di Mugello	100	114	114	14,00
Barberino Val d'Elsa	46	44	44	-4,35
Borgo S.Lorenzo	185	185	188	1,62
Calenzano	96	102	102	6,25
Campi Bisenzio	525	548	548	4,38
Dicomano	30	30	30	0,00
Fiesole	22	37	38	72,73
Figline Valdarno	145	145	145	0
Firenze	7.651	7.621	7.603	-0,63
Firenze	72	72	72	0
Greve in Chianti	136	137	138	1,47
Impruneta	122	135	135	10,66
Incisa Valdarno	34	35	35	2,94
Lastra a Signa	160	160	160	0
Londa	6	6	6	0
Marradi	68	68	68	0
Palazzuolo sul Senio	14	14	14	0
Pelago	44	44	44	0
Pontassieve	258	258	258	0
Reggello	67	73	73	8,96
Rignano sull'Arno	51	51	51	0
Rufina	32	37	42	31,25
San Casciano Val di Pesa	142	144	144	1,41
San Godenzo	40	40	40	0
San Piero a Sieve	70	74	74	5,71
Scandicci	414	415	429	3,62
Scarperia	77	77	93	20,78
Sesto Fiorentino	633	632	667	5,37
Signa	137	137	137	0
Tavarnelle	32	32	32	0
Vaglia	4	4	4	0
Vicchio	86	86	86	0
TOTALI	11.766	11.832	11.887	1,03

Alloggi e.r.p. in gestione

numero di alloggi gestiti da Casa Spa sono:

- Firenze (65,02% nel 2004 e 64,41% nel 2006)
- Sesto Fiorentino (5,37% nel 2004 e 5,61% nel 2006)
- Campi Bisenzio (4,46% nel 2004 e 4,61% nel 2006)
- Scandicci (3,52% nel 2004 e 3,61% nel 2006).

L'impegno nei confronti del Comune "cliente" è quello di gestire i servizi secondo criteri di efficacia ed efficienza affinché la socialità del servizio offerto sia coniugata con la sua sostenibilità economica. L'obiettivo della Società è di migliorare e ampliare l'offerta dei propri servizi nell'ambito degli interventi tecnici e nella gestione immobiliare, abitativa e non.

Rinnovo Contratto di Servizi

Casa Spa e i 33 Comuni del L.O.D.E. Fiorentino hanno rinnovato nel mese di aprile 2006 il Contratto di Servizi. In occasione della scadenza, le parti si sono confrontate sui contenuti arrivando ad un nuovo

COMUNE	NUOVE COSTRUZIONI n° alloggi	MANUTENZIONE STRAORDINARIA n° alloggi	RECUPERI EDILIZI n° alloggi
Bagno a Ripoli	12	24	5
Barberino di Mugello	12	38	13
Barberino Val d'Elsa	0	0	0
Borgo S.Lorenzo	0	18	24
Calenzano	50	0	0
Campi Bisenzio	4	70	0
Dicomano	0	0	0
Fiesole	0	0	0
Figline Valdarno	18	20	0
Firenze	418	1.332	4
Firenzuola	0	0	0
Greve in Chianti	0	8	0
Impruneta	20	42	0
Incisa Valdarno	6	0	0
Lastra a Signa	0	0	15
Londa	0	0	0
Marradi	12	22	0
Palazzuolo sul Senio	0	12	0
Pelago	12	4	0
Pontassieve	32	18	0
Reggello	12	0	0
Rignano sull'Arno	15	0	0
Rufina	12	0	0
San Casciano Val di Pesa	12	24	0
San Godenzo	12	5	0
San Piero a Sieve	0	9	0
Scandicci	76	20	52
Scarperia	12	0	0
Sesto Fiorentino	171	160	0
Signa	18	0	0
Tavarnelle	12	0	0
Vaglia	0	0	0
Vicchio	32	2	0
TOTALI	982	1.828	113

Interventi conclusi, cantieri e progettazioni in corso, programmi in via di attivazione

LOCALITÀ	TIPO DI INTERVENTO	N. ALLOGGI	COSTO GLOBALE €	COSTO DI COSTRUZIONE/ RECUPERO €	COSTO MEDIO PER ALLOGGIO €
Scarperia Topo Guazzatoio	Nuova costruzione	12	752.014	553.642	62.668
Scandicci Grioli	Nuova costruzione	32	2.098.000	1.368.609	65.563
Sesto Fiorentino Chini	Nuova costruzione	36	2.705.000	1.775.000	75.139
Campi Bisenzio S. Piero a Ponti	Nuova costruzione	12	725.086	506.000,0	60.424
Bagno a Ripoli Lappeggi	Recupero edilizio	13	1.297.453	976.033	99.800
Impruneta Ferrone	Recupero edilizio	13	854.052	542.243	65.696
Scarperia Capoluogo	Recupero edilizio	2	88.072	60.000	44.036
Borgo S. Lorenzo Capoluogo	Recupero edilizio	3	189.000	102.500	63.000
Firenze S. Bartolo a Cintoia	Nuova costruzione	20	1.465.527	1.112.900	73.276
Sesto Fiorentino Chini	Nuova costruzione	30	2.385.000	1.610.000	79.500
Scarperia S. Agata	Nuova costruzione	12	980.000	700.500	81.660
Totale		185	13.539.204	9.307.427	

Costo degli interventi edilizi consegnati negli anni 2003-2006

documento condiviso, migliorato sia da un punto di vista contrattuale che operativo. Infatti, grazie alla raccolta ed all'esame di spunti e suggerimenti, il documento è stato perfezionato anche alla prassi operativa per rispondere meglio agli obiettivi ed alle esigenze del cliente "Comune" oltre che del cliente mediato "Utente".

Con il rinnovo, si è evidenziata la volontà di incrementare la disponibilità di banche dati digitali per i Comuni. Una delle più rilevanti realizzate, è l'attivazione sul sito www.casaspa.it dell'accesso, dall'area intranet, ai dati relativi all'impegnato per manutenzione ordinaria. E' stata, infatti, impostata una nuova maschera dedicata, simile a quella già attiva per le ricerche parametriche, dalla quale è possibile identificare gli interventi e fare riepiloghi per tipologia, indirizzo, località, data, anno di riferimento, importo, ecc.. Gli interventi possono essere riferiti ad un singolo alloggio, ad un vano scala, ad un fabbricato o ad un complesso edilizio e, come per le altre ricerche parametriche, è possibile stampare o salvare su file i risultati delle ricerche.

COMUNE	LOCALITÀ	N. ALLOGGI	INIZIO LAVORI	RESCISSIONE CONTRATTI E RIAPPALTI	FINE LAVORI	TEMPI DI REALIZZAZIONE	COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA € A MQ DI SC	COSTO TOTALE INTERVENTO (IVA ESCLUSA) € A MQ DI SC	COSTO TOTALE INTERVENTO (IVA INCLUSA) € AD ALLOGGIO
SCANDICCI	Grioli - Lotto 14/2	14	Ottobre - 00		Maggio - 03	942	640,52	897,96	74.668,00
SESTO FIORENTINO	Chini - Lotto 1/b	36	Febbraio - 01		Novembre - 03	1.003	601,73	845,92	77.885,00
CAMPI BISENZIO	S. Piero a Ponti	12	Febbraio - 01		Gennaio - 04	1.064	653,95	800,24	62.026,00
SESTO FIORENTINO	Chini - Lotto 1/c	30	Novembre - 01		Luglio - 06	1.703	621,85	911,69	86.056,00
SCARPERIA	S. Agata	12	Ottobre - 04		Luglio - 06	638	681,41	837,15	81.667,00
BAGNO A RIPOLI	Capannuccia	12	Agosto - 04		in corso	852	645,42	876,99	66.709,00
FIRENZE	ex Gover	52	Novembre - 03		in corso	1.127	629,75	839,01	77.233,00
BARBERINO DI MUGELLO	Cavallina	12	Agosto - 05		in corso	489	627,70	956,08	77.500,00
SAN CASCIANO	San Pancrazio	12	Marzo - 00		in corso	2.469	622,32	835,32	73.165,00
RIGNANO	Troghi	15	Dicembre - 01		in corso	1.830	606,62	834,86	73.488,00
SESTO FIORENTINO	Chini - Lotto 1/a	39	Aprile - 01	rescissione contratto riappaltato	in corso	2.075	651,94	924,85	80.117,00
FIGLINE VALDARNO	Via F.lli Cervi	22	Maggio - 02		in corso	1.681	732,86	869,16	65.879,00

Nuova costruzione, manutenzione straordinaria e recupero edilizio

Per gli interventi tecnici, si riporta la tabella riepilogativa del numero degli alloggi oggetto di nuova costruzione,

manutenzione straordinaria o recupero edilizio alla fine del 2006. Come si può evincere dalla tabella, nel 2006 l'attività di valorizzazione del patrimonio gestito e quella per la creazione di nuovo patrimonio sono state rilevanti.

La variazione del numero degli interventi rispetto al precedente esercizio sono più contenute per le nuove costruzioni e i recuperi edilizi, rispetto alla manutenzione straordinaria. Ciò è strettamente correlato alla natura degli interventi che

COMUNE	LOCALITÀ	N. ALLOGGI	INIZIO LAVORI	RESCISSIONE CONTRATTI E RIAPPALTI	FINE LAVORI	TEMPI DI REALIZZAZIONE	COSTO DI REALIZZAZIONE TECNICA € A MQ DI SC	COSTO TOTALE INTERVENTO (IVA ESCLUSA) € A MQ DI SC	COSTO TOTALE INTERVENTO (IVA INCLUSA) € AD ALLOGGIO
SCANDICCI	Grioli - Lotto 13/2	14	Aprile - 02		in corso	1.712	640,52	897,96	74.668,00
SAN GODENZO	Torre	12	Settembre - 02		in corso	1.560	655,81	919,02	71.013,00
FIRENZE	PRU S. Maria a Cintoia - Lotto 6	28	Aprile - 03		in corso	1.349	644,94	1.021,00	100.280,00
MARRADI	Vaiursole	12	Maggio - 03	rescissione contratto		1.320	746,36	997,14	88.019,00
GAMBASSI TERME	Belvedere	18	Maggio - 04		in corso	955	572,30	877,90	72.447,00
IMPRUNETA	Via Ho Chi Minh	8	Aprile - 05		in corso	621	683,46	916,76	92.637,00
IMPRUNETA	Sassi Neri	12	Luglio - 05		in corso	531	695,38	865,44	73.165,00
FUCECCHIO	San Pierino	12	Luglio - 05		in corso	532	691,90	941,46	77.500,00
PELAGO	Casellina	12	Luglio - 05		in corso	533	685,80	945,67	77.500,00
CALENZANO	Carraia	30	Agosto - 05		in corso	503	589,77	778,26	77.000,00
SCANDICCI	San Colombano	30	Luglio - 05	rescissione contratto riappaltato	in corso	535	571,33	885,03	87.109,00

Costi e tempi degli interventi e.r.p. sovvenzionata - Nuova Costruzione al 31.12.2006

ne determina complessità e durata. In termini di gestione degli interventi, è doveroso segnalare, una volta di più, l'inadeguatezza dei massimali di costo e.r.p. sovvenzionata vigenti in Toscana, che ormai hanno l'effetto di confinare

fuori mercato il settore e.r.p.. I massimali vigenti a tutto il 2006, così come risultano dal Decreto Dirigenziale 21 aprile 2006 n. 1930, prevedono per interventi di nuova edificazione, tipologia in linea, un importo massimo per costo

di realizzazione tecnica di € 803,64 a mq. di SC e un importo massimo di costo totale intervento pari a € 1.141,17 a mq. di SC. Rispetto ai costi veri del mercato edilizio in Firenze e provincia siamo sotto di una



Alcuni cantieri in corso:

- 1. Scandicci - Casellina
- 2. Barberino di Mugello - Cavallina
- 3. Firenze - ex Gover
- 4. Impruneta - Via Ho Chi Minh
- 5. Signa - S. Mauro
- 6. Calenzano - Carraia
- 7. Cerreto - Stabbia
- 8. Pelago - Casellina
- 9. Bagno a Ripoli - Capannuccia
- 10. Impruneta - Sassi Neri
- 11. Figline - Via F.lli Cervi
- 12. Scandicci - Grioli
- 13. Fucecchio - San Pierino
- 14. Lastra a Signa - Cascina Pinucci
- 15. Gambassi Terme - Belvedere
- 16. San Casciano - San Pancrazio

percentuale di almeno il 20/25%. La tabella riportata, riepilogativa del costo di realizzazione tecnica e del costo totale degli interventi e.r.p. sovvenzionata realizzati e in via di realizzazione da parte di Casa Spa e dei relativi tempi di attuazione, è esemplificativa di una situazione di obiettiva difficoltà. Quando va bene e i cantieri vengono ultimati, ciò avviene comunque con tempi lunghi, ben oltre quello che dovrebbe essere il tempo medio necessario per realizzare un fabbricato di edilizia residenziale (400/600 giorni), negli altri casi i cantieri si trascinano tra contenziosi, rescissioni contrattuali, riappalti. La circostanza che le gare d'appalto, bandite alle regole imposte dalla normativa tecnico-economica regionale vigente per l'e.r.p. sovvenzionata, non vadano deserte, ma che addirittura vengano aggiudicate con ribassi consistenti, non testimonia certo che i massimali di costo sono adeguati, ma certifica la patologia del mercato delle costruzioni. La inadeguatezza dei massimali di costo è testimoniata dai tempi lunghissimi necessari per arrivare alla fine dei lavori, dall'iter travagliatissimo dei cantieri e dal fatto che ancora oggi

COMUNE	2006	
	n. alloggi	spesa in €
Bagno a Ripoli	5	48.705
Barberino di Mugello	1	4.604
Barberino Val d'Elsa	2	10.540
Borgo S.Lorenzo	1	22.601
Calenzano	1	3.227
Campi Bisenzio	10	111.519
Dicomano	0	0
Fiesole	1	22.339
Figline Valdarno	5	105.273
Firenze	208	4.739.716
Firenzuola	2	31.250
Greve in Chianti	1	7.098
Impruneta	0	0
Incisa Valdarno	0	0
Lastra a Signa	2	22.977
Londa	0	0
Marradi	2	22.699
Palazzuolo sul Senio	1	2.613
Pelago	1	20.563
Pontassieve	5	109.812
Reggello	1	35.227
Rignano sull'Arno	0	0
Rufina	0	0
San Casciano Val di Pesa	2	13.273
San Godenzo	1	16.136
San Piero a Sieve	1	25.182
Scandicci	10	67.692
Scarperia	1	4.095
Sesto Fiorentino	26	124.659
Signa	4	18.779
Tavarnelle	0	0
Vaglia	0	0
Vicchio	1	5.243
TOTALI	295	5.595.823

Ristrutturazione alloggi di risulta del patrimonio e.r.p.

interventi appaltati negli anni 2001, 2002 e 2003 non sono ancora conclusi.

Non è più rinviabile una verifica seria della adeguatezza della politica tecnica regionale, a partire dai massimali di costo, ricordandosi sempre che gli interventi di e.r.p. sovvenzionata non possono e non vogliono fare sconti in tema di qualità abitativa, di standard qualitativi correnti, di sicurezza del cantiere e di adeguatezza e aggiornamento alle normative via via emanate in materia di risparmio ed efficienza energetica, benessere acustico, sicurezza delle coperture, ecc..

In materia di sicurezza, si segnala che nel corso dell'anno 2006 è stato messo a punto uno specifico accordo volontario sulla sicurezza nei cantieri edili tra Casa Spa, la Direzione Provinciale del Lavoro, la ASL Dipartimento di Prevenzione e C.G.I.L., C.I.S.L., U.I.L. confederali e di categoria, che prefigura un elevamento qualitativo dell'azione per garantire la sicurezza nei cantieri edili e che anticipano alcuni degli auspicabili contenuti delle normative in materia di sicurezza in via di messa a punto a livello nazionale e regionale. L'accordo

sarà formalmente firmato all'inizio del 2007.

Ristrutturazione alloggi di risulta

In una realtà quale quella toscana, che si distingue in positivo in ambito nazionale per un turnover negli alloggi di e.r.p. particolarmente elevato (circa 200-250 alloggi annui nel solo ambito L.O.D.E. fiorentino), l'attività di ripristino di alloggi di edilizia residenziale pubblica resisi liberi per rilascio volontario od in conseguenza dell'applicazione di provvedimenti di escomio riveste un ruolo di particolare rilevanza tra le attività svolte per i Comuni, come già sopra ricordato. Nella tabella sono riepilogati, suddivisi per Comune proprietario, gli interventi realizzati nel 2006 per rendere tali alloggi usufruibili da parte di nuovi nuclei familiari.

Collaborazioni e consulenze

La particolare qualificazione tecnico-giuridica in materia di e.r.p. del personale di Casa Spa, è riconosciuta e utilizzata

dai Comuni come supporto alle proprie attività istituzionali in tale materia.

In questo quadro si iscrive la partecipazione di parte del personale di Casa Spa a Commissioni di assegnazione e mobilità in qualità di esperti, oltre che relative a interventi tecnici, nonché la frequente attività di consulenza formale ed informale fornita ai Comuni su tematiche a carattere giuridico e contabile. In particolare, nel corso del 2006 il personale interessato alle commissioni è in dettaglio evidenziato nella tabella seguente.

Le attività di queste Commissioni nel complesso, riguardano le principali funzioni di tipo pubblicistico dell'edilizia residenziale pubblica.

In particolare la Commissione Assegnazione alloggi si occupa di esaminare i ricorsi avverso la graduatoria provvisoria formulata dagli Uffici Casa dei Comuni, di approvare la graduatoria definitiva e di formulare pareri sulle controdeduzioni inviate dagli interessati a fronte di provvedimenti di decadenza avviati. Esamina e decide in merito ai ricorsi sul contributo

affitto concesso nell'ambito delle locazioni private.

Le Commissioni Mobilità approvano le graduatorie dedicate appunto alla mobilità tra inquilini già assegnatari di e.r.p., nonché affrontano singole problematiche connesse sempre all'opportunità di procedere ad effettuare cambi di alloggio.

La Commissione Tecnica, nominata con ordinanza del Sindaco di Firenze, è composta da personale comunale e di Casa Spa ed ha il compito di esaminare la domanda di preventivo per l'esecuzione dei lavori da parte degli assegnatari degli alloggi di e.r.p. a proprie spese, così come previsto dalla delibera del Consiglio

comunale di Firenze n. 1100/1998. La delibera, infatti, prevede la possibilità di assegnare contributi tramite rimborso o scomputo dal canone di affitto ad assegnatari di alloggi di proprietà comunale e concessionari di alloggi in area di servizio che eseguono a proprie spese lavori di manutenzione negli alloggi assegnati.

COMUNE	COMMISSIONE ASSEGNAZIONI ART. 8	COMMISSIONE MOBILITÀ ART. 21	COMMISSIONE TECNICA (DEL. 1100/1998 FIRENZE)
1 Firenze	DIRIGENTE	QUADRO	INCARICATO
2 Sesto Fiorentino	QUADRO	QUADRO	
3 Campi Bisenzio	QUADRO	INCARICATO	
4 Bagno a Ripoli	QUADRO	INCARICATO	
5 Barberino M.Ilo	QUADRO		
6 Impruneta	QUADRO		
7 Rignano S. A.	QUADRO		
8 Figline Valdarno	INCARICATO		
9 Tavarnelle V.P.	QUADRO		
10 Scandicci		QUADRO	
11 Barberino V.Elsa		INCARICATO	
12 Calenzano		INCARICATO	
13 Scarperia		INCARICATO	
14 Firenzuola		INCARICATO	
15 Signa		INCARICATO	
TOTALI	9	9	1

Commissioni previste dalla LRT n. 96/96 incarichi al personale



17. Sesto Fiorentino - Chini
18. Firenze - S. Maria a Cintoia
19. Lastra a Signa - ex Omni

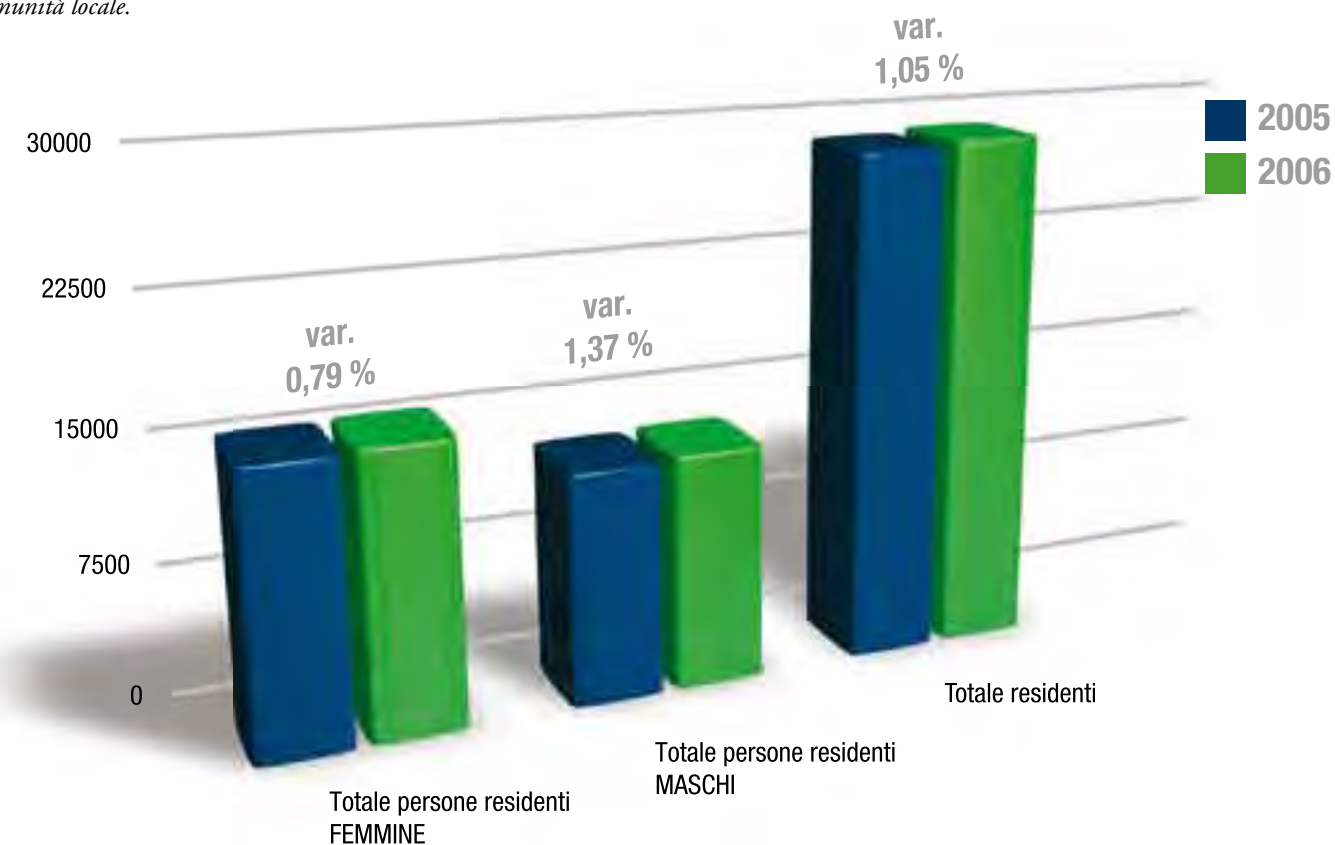
CASA SPA E GLI UTENTI

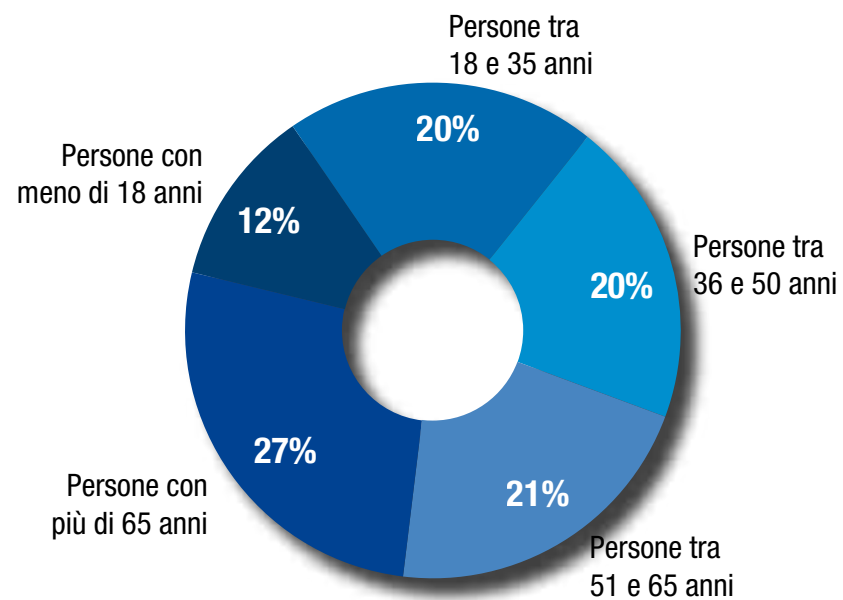
CARATTERISTICHE DEGLI UTENTI

PERFORMANCE
SOCIALI

L'utente finale rappresenta uno stakeholder critico di Casa Spa per l'elevato livello di rilevanza strategica ai fini della realizzazione della mission e degli obiettivi aziendali: circa 12.000 alloggi, poco meno di 30.000 residenti, destinatari del servizio, un entourage consistente di persone appartenenti alla comunità locale.

	2005	2006	var. %
Numero componenti medio per nucleo familiare	2,53	2,54	0,39
Totale persone residenti femmine	15.695	15.820	0,79
Totale persone residenti maschi	13.069	13.250	1,37
Totale residenti	28.764	29.070	1,05
Età media	47	47	





Composizione popolazione e.r.p.

Dalla tabella si evidenziano alcuni dati della popolazione di edilizia residenziale pubblica del L.O.D.E. Fiorentino. La famiglia di edilizia residenziale pubblica è di piccole dimensioni, i componenti del nucleo familiare medio sono 2,54.

I dati anagrafici evidenziano che tra i residenti le femmine rappresentano circa il 54% dell'utenza contro il 46% dei maschi (invariati rispetto all'esercizio 2005). L'età media dei residenti e.r.p. si sta progressivamente innalzando: attualmente è di 47 anni; un abitante su 4 ha più di 65 anni di età (26,85%).

Da evidenziare comunque che i residenti

entro i 35 anni rappresentano circa un terzo della popolazione residente (32%), tra i quali quelli con meno di 18 anni sono oltre il 10% (11,65%).

Le famiglie immigrate nell'edilizia residenziale pubblica

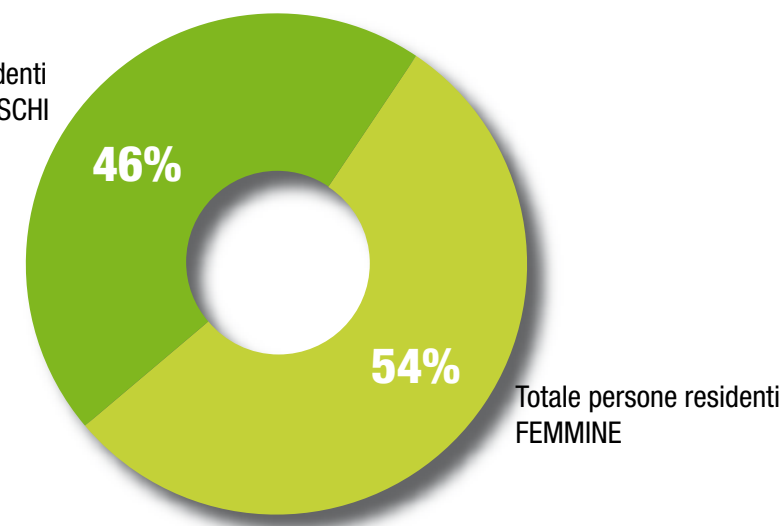
Nel 2006 Casa Spa ha chiesto alla Fondazione Giovanni Michelucci di proporre alcune riflessioni sui dati, riferiti al paese di nascita, degli assegnatari degli alloggi e.r.p. gestiti dalla Società. Qui di seguito si riportano i risultati dell'indagine.

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

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

o superiore ai due anni. L'attuale numerosità della popolazione immigrata negli stabili di proprietà pubblica è invece attorno al 7% del totale, sostanzialmente in linea con la proporzione degli immigrati residenti sul totale della popolazione. Questo dato può essere considerato rilevante se solo si pensa agli svantaggi in termini di informazione e orientamento che gravano sui cittadini di origine straniera; per la stessa ragione, è un indicatore significativo delle tante difficoltà che gli stranieri incontrano sul mercato privato. Ma da un altro punto di vista fuga i timori di quanti paventano una dinamica di forte spiazzamento a danno degli italiani, anche perché in pro-

Totale persone residenti MASCHI

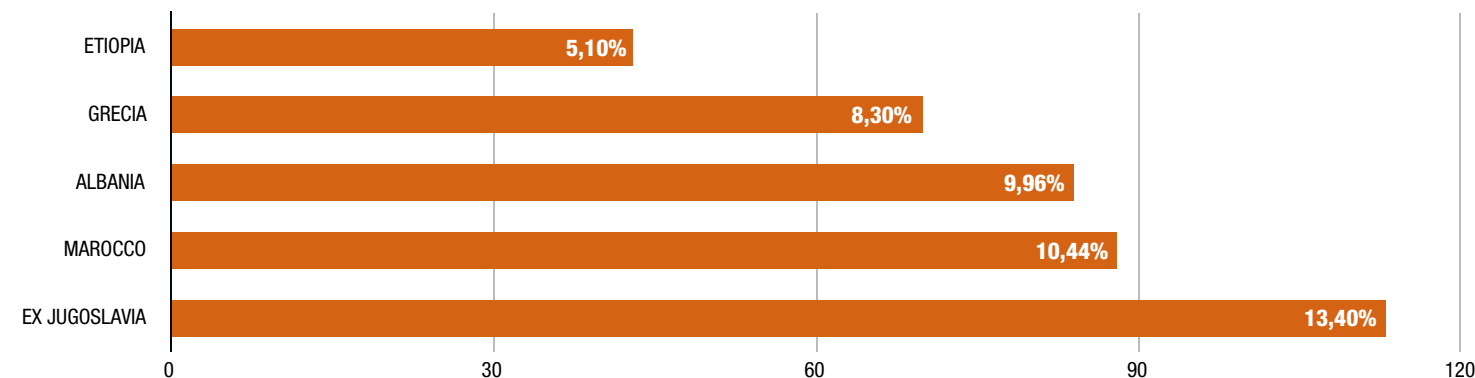


Composizione utenza

porzione ai partecipanti è ben inferiore la presenza di famiglie immigrate tra i punteggi elevati e quindi ai primi posti delle graduatorie.

Nell'ambito L.O.D.E. della zona fioren-

tina, gli assegnatari stranieri di alloggi e.r.p. sono 843 su 11.690 totali. Questa presenza oscilla in misura notevole secondo il comune preso in esame: le punte massime in valori percentuali si registrano



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

CARATTERISTICHE DEI RAPPORTI

a Barberino Val d'Elsa (12,2%), San Piero a Sieve (11,3%), e Campi Bisenzio (10,5%), aree in cui anche la percentuale dei residenti stranieri risulta particolarmente elevata. Quelle minime in comuni in cui non si rileva nessun immigrato assegnatario: Londa, Palazzuolo sul Senio, Rufina, Vaglia. Nel Comune di Firenze gli assegnatari non italiani sono 562, il 7,8% del totale. Nel capoluogo in particolare, la distribuzione nelle case popolari è a macchia di leopardo nella città dell'edilizia pubblica. Le zone più coinvolte sono Le Piagge e Torri Cintoia. Poche e concentrate le assegnazioni a Sorgane. Altre zone sono alle Case Minime e a Rifredi-Novoli. In nessun caso, tuttavia, si registrano fenomeni di concentrazione di molte famiglie straniere in uno stesso stabile.

Quanto alle nazionalità di provenienza, i

cinque paesi maggiormente rappresentati sono: l'ex Jugoslavia (preponderante la presenza di famiglie di etnia Rom e Sinti), che rappresenta circa il 14% del totale degli assegnatari di origine non italiana; il Marocco e l'Albania (circa il 10%); quindi i profughi greci immigrati in periodi non recenti (8%) e l'Etiopia (5%).

In generale, la tendenza a partecipare ai bandi e.r.p. è dovuta alla totale mancanza di misure di accompagnamento per chi si misura con il mercato privato dell'affitto: famiglie che se sostenute adeguatamente non si rivolgerebbero all'edilizia popolare (ammesso che ne abbiano i requisiti). Contrariamente al giudizio comune, infatti, la popolazione straniera non è povera, e solo una quota di questa ha necessità di risposte di tipo assistenziale. Per la maggioranza, ciò che servirebbe è piuttosto una serie di interventi di tutela

e mediazione sul mercato privato dell'affitto, che la difenda dai noti meccanismi di discriminazione e speculazione.

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

Il rapporto con l'utente finale è improntato alla massima trasparenza e informazione allo scopo di favorire la partecipazione dello stesso all'erogazione del servizio.

L'applicazione di questi principi nell'attività aziendale è testimoniata, per esempio, da:

- attività di pronto intervento che garantisce la reperibilità anche nei giorni festivi;
- gestioni collettive attente all'ascolto e al dialogo;
- accesso diretto, tramite il sito internet, per la visualizzazione dei principali aspetti del rapporto utente-azienda di ogni singolo utente.

Tutti i dipendenti della società sono disponibili per fornire informazioni e chiarimenti agli utenti che manifestano particolari esigenze relative ai servizi erogati da Casa Spa. Da tale attività non sono esclusi neppure i livelli dirigenziali o gli stessi Amministratore Delegato e Presidente, quando le circostanze lo rendono opportuno. Alcuni uffici hanno un rapporto diretto e particolarmente forte

UFFICIO	FUNZIONE	N. ADDETTI
Ufficio Affari Generali	Servizio centralino, portineria e prima accoglienza (front – office); supporto alle vendite, assicurazioni per danni	7
Ufficio Utenza	Ricevimento del pubblico per calcolo canoni, problematiche gestione nuclei, servizi a rimborso	8
Ufficio Gestione Procedure Informatiche	Servizio cassa	1
Ufficio Patrimonio	Ricevimento del pubblico per servizi a rimborso, problematiche condominiali, autorizzazione all'esecuzione lavori	5
Ufficio Gestione Risorse Manutentive	Ricevimento del Pubblico per problematiche manutentive - Reperibilità per la manutenzione, pronto intervento	10
Ufficio Legale	Ricevimento del pubblico per problematiche di morosità e violazioni Regolamento d'Utenza – Rapporti con Autogestioni, risoluzione problematiche di convivenza tra vicini	5
Ufficio Relazioni Interne e Esterne	Rapporti per particolari problematiche di utenti ed autogestioni	3
Servizio Attività Tecniche	Supporto e disponibilità per l'utilizzo degli alloggi di nuova costruzione e recupero	8

Rapporto diretto con gli utenti

e costante con gli utenti, occupandosi della gestione delle problematiche che interessano quotidianamente le famiglie assegnatarie degli alloggi e.r.p.. In particolare, sono coinvolti 39 dipendenti, circa il 55% del personale di Casa Spa (vedi tabella).

Accessibilità e decentramento degli uffici

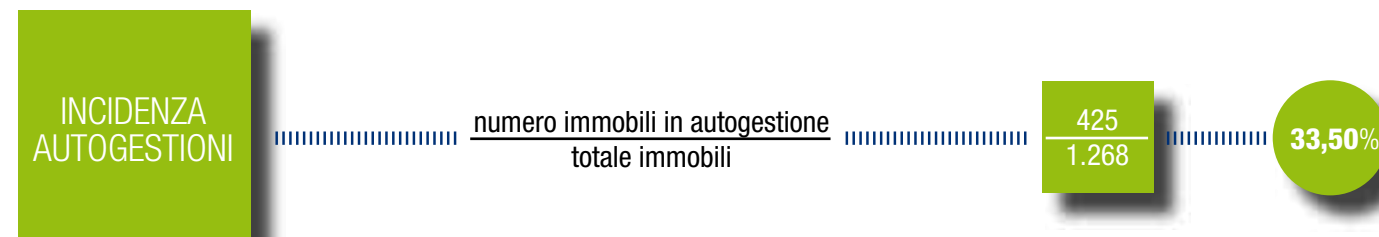
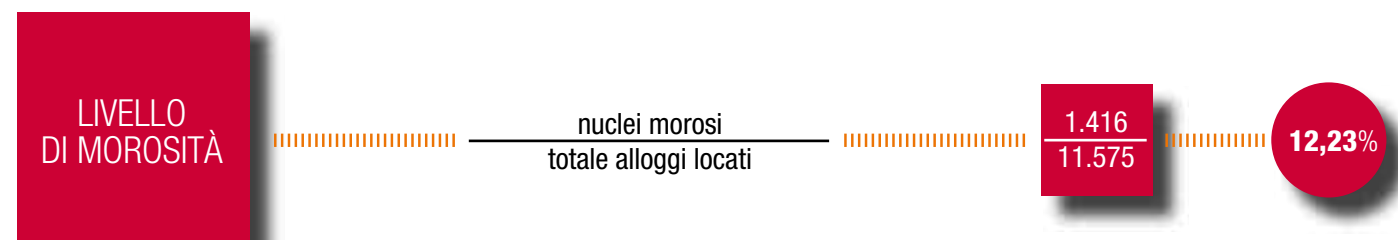
La Società è impegnata a promuovere il progressivo decentramento di alcuni servizi all'utenza, la quale potrà così conferire con personale qualificato di Casa Spa, nei locali che saranno individuati con i Comuni proprietari e con i Quartieri

cittadini.

Dal 2004 è aperto lo sportello decentrato della Società nel Quartiere 4 a Firenze. Il servizio prevede la possibilità di svolgere direttamente a Villa Vogel una serie di adempimenti che prima venivano espletati esclusivamente presso gli uffici della Società in Via Fiesolana. Si tratta principalmente delle attività relative alle richieste di variazione del canone, di subentro, di autorizzazione all'ospitalità, di segnalazioni di incremento del nucleo familiare, nonché (su appuntamento) di stipula dei contratti di locazione, con connessi adempimenti, e consegna chiavi.

Attività di controllo adempimenti contrattuali

L'attenzione posta nella procedura di raccolta redditi ed il monitoraggio costante degli utenti costituiscono solide basi per garantire interventi capillari al fine di limitare le posizioni di inadempienza contrattuale. Inoltre la Società dispone di un Ufficio Legale interno, particolarmente attrezzato ed esperto nell'attività di contrasto alla morosità; tale fenomeno viene perseguito tempestivamente, con attività stragiudiziali e giudiziali finalizzate al recupero del credito. Tutto questo crea i presupposti per mantenere basso il livello



di morosità. Un dato significativo che può essere citato in proposito, tra i vari indici utilizzabili, è quello del numero dei nuclei familiari morosi, attualmente pari al 12,23%, ridotto rispetto al 2005 (12,50%), con l'obiettivo di un'ulteriore riduzione all'11% nel corso del 2007.

Interventi di sostegno sociale

Casa Spa, particolarmente a mezzo dell'Ufficio Legale, anche oltre la piena attuazione alle disposizioni di legge e di regolamento, tutela i nuclei familiari in condizioni di disagio. In tale attività l'ufficio opera in stretto contatto con gli organi dell'assistenza sociale e con i Comuni Soci per l'individuazione e la messa in pratica delle misure opportune

in termini di sostegno al reddito, di mobilità, di assistenza familiare.

Rapporti con le Autogestioni

Di particolare rilevanza è il ruolo svolto dalla Società nella promozione nella partecipazione e nel supporto alle Autogestioni. In materia opera il "Regolamento per l'autogestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica", approvato dal L.O.D.E. Fiorentino, che disciplina l'Autogestione da parte degli assegnatari quale forma ordinaria di gestione dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione ordinaria dei fabbricati di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni facenti parte di L.O.D.E. Fiorentino. In particolare è prevista la

partecipazione di Casa Spa nella "Commissione per le Autogestioni", che ha il compito di seguire la costituzione delle autogestioni, verificarne il funzionamento ed eventuali reclami. La commissione, composta da due rappresentanti di L.O.D.E., tre delle associazioni degli inquilini e due rappresentanti di Casa Spa, si riunisce mediamente due volte al mese (salve ulteriori convocazioni necessarie), presso la sede sociale.

Nel corso delle riunioni si esaminano i problemi emersi nelle autogestioni e si danno pareri obbligatori in materia di entità delle quote di finanziamento, sugli eventuali commissariamenti, per l'eventuale subentro nel pagamento delle quote degli inquilini. In tutte le sue attività, la Commissione si vale dell'istruttoria

dell'Ufficio Legale di Casa Spa. Tale istruttoria riguarda anche la valutazione delle situazioni nelle quali si prevede il subentro nel pagamento del debito nei confronti dell'Autogestione, con successivo riaddebito all'assegnatario e recupero della somma, nei modi e termini applicabili in ragione alla situazione socio-economica dell'interessato.

Casa Spa, con l'obiettivo di incentivare al massimo, l'istituto delle Autogestioni, promuove la costituzione delle medesime, mantiene i contatti con i suoi Organi e con gli assegnatari e partecipa, su richiesta, alle assemblee, svolge attività di verifica formale dei consuntivi approvati dall'assemblea dell'Autogestione.

Nel 2006 si contano 425 Autogestioni su un totale di 1.268 immobili, con un'incidenza percentuale del 33,5%.

Obiettivo per il futuro esercizio è di operare per migliorare tale risultato e raggiungere un indice di incidenza Autogestioni pari al 35%.

Casa Spa può, in qualunque momento, esercitare verifiche sull'attività delle Autogestioni. Tutto ciò favorisce l'instaurarsi

di un rapporto di serietà e credibilità nei confronti dell'utente finale che conferma l'utilizzo di criteri di obiettività, giustizia e imparzialità nell'espletamento del servizio.

La promozione ed il sostegno delle Autogestioni, inoltre è un momento di particolare sinergia tra Casa Spa ed i Sindacati dell'utenza, che condividono le finalità di tale istituto e lo supportano attivamente. Tale approccio è stato confermato nel 2006 anche dalla Conferenza L.O.D.E. Fiorentina con delibera n. 1 del 07.04.2006. Tale atto ha, infatti, modificato il Regolamento delle Autogestioni in merito ai finanziamenti. In particolare, il nuovo testo apre maggiori possibilità per la richiesta da parte delle Autogestioni che devono gestire impianti tecnici e tecnologici o servizi onerosi oppure grandi spazi comuni.

Altre attività

L'attenzione alle esigenze degli utenti si manifesta anche nello svolgimento di attività ed iniziative tese a migliori servizi, a contenere i costi a carico de-

gli assegnatari, nonché ad agevolare la fruizione di particolari forme di finanziamento, qualora siano disponibili.

a) In quest'ottica si iscrive l'accordo stipulato tra Casa Spa e Consiag Spa, rinnovato nel 2006 con ad oggetto la collaborazione in materia impiantistica, gestione energetica e telefonica.

L'esito positivo dell'esperienza fatta dal 2003, ha consentito, nell'ambito della riconferma di tutti quegli aspetti che consentivano di garantire agli inquilini del patrimonio e.r.p. gestito da Casa Spa benefici economici sulla bolletta del gas e sui servizi per la nuova installazione o l'adeguamento e l'ammodernamento degli impianti di riscaldamento, di ampliare la gamma dei servizi e delle opportunità da mettere a disposizione degli utenti, estendendoli, in concomitanza della liberalizzazione del mercato, anche all'energia elettrica ed alla telefonia.

b) Anche l'affidamento del servizio di



lettura dei consumi idrici dei condomini gestiti direttamente dalla Società, come quello della vuotatura delle fosse biologiche, rientrano tra le iniziative da tempo intraprese

per garantire il costante rinnovo e verifica, a mezzo di gara d'appalto, dei fornitori di beni e servizi, così come dei lavori, che hanno consentito di perseguire due obiettivi da

sempre all'attenzione della Società:

- diminuzione dei costi rispetto a quelli di mercato,
- miglioramento dei servizi prestati agli assegnatari.

CASA SPA E I SINDACATI DELL'UTENZA



Nell'esercizio delle proprie funzioni Casa Spa si impegna ad operare nel costante rispetto delle prerogative sindacali degli inquilini; ciò in conseguenza – anche al di là degli obblighi previsti dal Contratto di Servizi - della consolidata sensibilità aziendale nei confronti delle problematiche dell'utenza generalmente intesa, che si concretizza anche in un approccio sempre aperto al dialogo ed al confronto con le OO.SS. dell'utenza medesima. Nell'ambito di questo quadro, pertanto Casa Spa riconosce la funzione sociale dell'associazionismo sindacale, favorendone l'attività e confrontandosi con tali organizzazioni in modo trasparente e fattivo, riducendo al minimo le occasioni di conflitto, per privilegiare la soluzione dei problemi.

*Protocollo di intesa tra
Casa Spa ed i Sindacati
degli assegnatari
CONIA – SICET – SUNIA –
UNIAT – UNIONE INQUILINI*

Il particolare rilievo dei rapporti con i sindacati degli utenti è stato formalizzato

in un protocollo di intesa sottoscritto il 13 dicembre 2004 con l'obiettivo comune di garantire il massimo livello qualitativo del servizio offerto all'utente finale. E' un accordo che rappresenta una novità 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 territorio. Il Protocollo si occupa di tutte le materie 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.

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.

Il Protocollo, infine, registra e formalizza - pur nel pieno rispetto dei diversi ruoli di gestore e sindacati - la volontà comune di diffondere fra l'utenza la conoscen-

za 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.



CASA SPA E IL PERSONALE

Il personale rappresenta un interlocutore fondamentale per il corretto svolgimento della gestione di Casa Spa. L'azienda è continuamente impegnata a favorire coinvolgimento e collaborazione a tutti i livelli aziendali.

Casa Spa si impegna ad applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti condizioni normative e retribuzioni conformi ai contratti collettivi di lavoro di settore ed agli accordi sindacali vigenti, a rispettare le norme di sicurezza nei luoghi di lavoro, nonché tutti gli adempimenti di legge previsti nei confronti dei lavoratori.

Caratteristiche del personale

Il personale della Società è costituito da 73 dipendenti nel 2003 e 72 nel 2006. La suddivisione in Dirigenti, Quadri e Impiegati è riportata nella tabella qui sotto. Dai dati si nota che nel 2003 il personale è composto solo da Dirigenti e Impiegati, la figura dei Quadri, prevista dal contratto Federcasa, è stata introdotta nel 2004 a seguito della ristrutturazione del personale.

Nel 2006 il 91,67% dei dipendenti risulta

avere la qualifica di "Impiegato" a fronte de 8,33% di "Quadro" e "Dirigente". Per ciò che concerne la dirigenza, si evidenzia il passaggio da 4 a 3 figure dall'inizio del 2004: ciò a seguito di un pensionamento e della riorganizzazione funzionale di Servizi e Uffici della Società, che ha visto confluire nella figura dell'Amministratore Delegato le funzioni del Direttore Generale.

Il Turnover del 2006 è caratterizzato da un solo nuovo ingresso di personale attivato per garantire il mantenimento/miglioramento delle attività svolte dalla Società.

E' da porre in evidenza che il personale interno è tutto a tempo indeterminato, in quanto la politica del personale di Casa Spa ha come principio generale la valorizzazione di risorse umane destinate a rimanere in azienda nel lungo periodo. Casa Spa, dunque, ha fatto venir meno le forme di lavoro interinale nonché quelle a tempo determinato in essere tra il personale trasferito alla medesima all'atto della sua costituzione.

La politica della Società non prevede, al

	2003	2004	2005	2006
DIRIGENTI	4	3	3	3
QUADRI	0	4	3	3
IMPIEGATI	69	64	65	66
TOTALE	73	71	71	72

ripartizione per anzianità di servizio (numero di addetti) (dati al 31.12)

	2003			2004			2005			2006		
	M	F	totale	M	F	totale	M	F	totale	M	F	totale
oltre 20 anni	21	12	33	20	12	32	20	12	32	20	12	32
da 15 a 20 anni	4	3	7	4	3	7	2	2	4	2	2	4
da 10 a 15 anni	1	1	2	1	1	2		1	1		2	2
da 5 a 10 anni		6	6	1	9	10	1	10	11	7	9	16
meno di 5 anni	16	9	25	12	8	20	13	10	23	8	10	18
	42	31	73	38	33	71	36	35	71	37	35	72

ripartizione per età' (numero di addetti) (dati al 31.12)

	2003			2004			2005			2006		
	M	F	totale	M	F	totale	M	F	totale	M	F	totale
fino a 30 anni	6	2	8	4	1	5	4	3	7	3	2	5
da 31 a 40 anni	9	14	23	5	15	20	5	15	20	7	14	21
da 41 a 50 anni	8	10	18	8	11	19	8	10	18	7	11	18
oltre 50 anni	19	5	24	21	6	27	19	7	26	20	8	28
	42	31	73	38	33	71	36	35	71	37	35	72

ripartizione per titolo di studio (numero di addetti) (dati al 31.12) (dati al 31.12)

	2003			2004			2005			2006		
	M	F	totale	M	F	totale	M	F	totale	M	F	totale
Laurea	10	6	16	8	7	15	9	8	17	9	7	16
Diploma	26	17	43	24	18	42	22	17	39	22	18	40
Licenza Media	6	8	14	6	8	14	5	10	15	6	10	16
	42	31	73	38	33	71	36	35	71	37	35	72

TASSO DI ATTIVITÀ INTERNA (TAI)

costo personale esterno
costo personale interno

12,80%

momento, l'adozione di forme di lavoro diverse da quelle del rapporto di lavoro stabile, che considera la sola idonea ad una politica di valorizzazione delle risorse umane ed alla loro progressiva professionalizzazione e consapevolezza del servizio svolto.

Data l'alta qualità valorizzata nel tempo del proprio personale, Casa Spa si avvale quasi esclusivamente del rapporto di lavoro subordinato, ed in minima misura di collaboratori esterni e consulenti (per attività specialistiche o per far fronte a picchi di lavoro in attività tecniche non svolgibili unicamente con il personale dipendente; tali collaboratori sono selezionati esclusivamente sulla base delle competenze e delle professionalità apportate). Con l'indice riportato qui di seguito si evidenzia l'incidenza del costo del perso-

nale esterno rispetto a quello interno. Il TAI indica infatti che il costo relativo alle consulenze esterne è sotto il 13% del costo del personale interno (in miglioramento rispetto al 2005 pari a 13,2%).

Sicurezza e salubrità del luogo di lavoro

Tutela e prevenzione sono principi fondamentali della Società. Il Rapporto Tecnico per la valutazione dei rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori sul

luogo di lavoro è stato aggiornato nel febbraio 2005. Tale rapporto comprende la valutazione dei rischi, i criteri adottati per la valutazione stessa, la conseguente individuazione delle misure di prevenzione e protezione ed un eventuale programma di attuazione delle suddette misure; è stato elaborato in collaborazione con il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione e con il Medico competente, con l'assunzione diretta da parte del Datore di Lavoro dei compiti propri del

QUALIFICHE	2005		2006	
	ENTRATI	USCITI	ENTRATI	USCITI
DIRIGENTI	0	0	0	0
QUADRI	0	1	0	0
IMPIEGATI	6	5	1	0
TOTALE	6	6	1	0

Turnover aziendale

Servizio di Prevenzione e Protezione, anche avvalendosi di personale esterno in possesso delle competenze professionali necessarie per integrare l'azione di prevenzione e protezione.

A seguito dell'analisi dei rischi effettuata non si rilevano sostanziali interventi da attuare per le attività che implicano modifiche alle strutture, agli impianti fissi ed alle attrezzature di lavoro. E' comunque elaborato un programma di interventi tecnici organizzativi e procedurali, teso al continuo miglioramento degli aspetti di salute e sicurezza sull'ambiente di lavoro: la valutazione dei rischi è ripetuta con periodicità programmata di anni due. Il Piano di emergenza comprende la valutazione dei rischi di incendio per l'attività e la relativa organizzazione e gestione della sicurezza in caso di emergenza.

Tale piano rappresenta la raccolta delle informazioni e delle disposizioni di attuazione ed una guida di facile consultazione per tutti i dipendenti dell'azienda, nelle occasioni di emergenza che si possono verificare durante l'attività lavorativa. Nell'organizzazione e gestione dell'emergenza,

al fine di evitare che un evento incidentale abbia sviluppi dannosi, il piano sottolinea l'importanza che il sistema reagisca in maniera semplice e immediata, e che nella struttura siano correttamente individuati ruoli e compiti delle persone aziendali addette al piano d'emergenza. A tale scopo, tra i dipendenti della Società sono stati nominati gli incaricati che compongono la squadra di emergenza e di evacuazione, la quale agisce anche nell'ambito del pronto soccorso. Gli addetti, elencati nel documento con indicazione dell'incarico per piano della struttura aziendale, sono stati addestrati attraverso corsi teorici ed esercitazioni sul campo. I due documenti, Rapporto di Valutazione e Piano di Emergenza, sono disponibili ai lavoratori ed ai loro rappresentanti e sono custoditi nella sede della Società.

Coinvolgimento nelle politiche aziendali

Il coinvolgimento del personale nelle politiche di Casa Spa è garantito sia da un punto di vista qualitativo che quantitativo.

a) La condivisione dell'attività aziendale, che è anche la realizzazione della Politica della Qualità, viene assicurata dalla diffusione dei risultati riportati nel rapporto di riesame periodico previsto dal Sistema Qualità. Tale sistema è stato creato ed implementato nel corso del 2005, assicurandone la condivisione attraverso incontri formativi del personale – collettivi e specifici per ciascun ufficio – anche con l'individuazione del gruppo di progetto SGQ, composto da personale appartenente ad ogni settore di attività della Società. In particolare è stata identificata la figura del Responsabile per l'Assicurazione della Qualità a cui sono stati attribuiti i seguenti compiti:

- assicurare che il Sistema di Gestione per la Qualità sia definito, applicato ed aggiornato secondo la norma ISO 9000:2000 mantenendo i rapporti esterni in materia di gestione per la qualità;
- garantire la definizione e il mantenimento dei processi del Sistema di Gestione per la Qualità;
- riferire all'Amministratore Delegato

circa le prestazioni del Sistema per la qualità e le necessità di miglioramento;

- predisporre i documenti riepilogativi necessari per l'elaborazione del riesame;
- recepire dai vari uffici segnalazioni di modifiche del SGQ e ne segue l'iter di revisione;
- provvedere al riesame periodico delle registrazioni riguardanti i processi operativi e di sistema;
- collaborare con l'Amministratore Delegato alla pianificazione annuale delle visite ispettive interne, procedendo poi alla pianificazione di dettaglio della singola visita ispettiva;
- collaborare con l'Amministratore Delegato e con i Responsabili dei Servizi alla individuazione delle azioni di miglioramento riguardanti tutti gli uffici o comunque aree di attività consistenti.

Il coinvolgimento nel perseguimento degli obiettivi societari e la condivisione delle funzioni sociali di Casa Spa sono stati anche oggetto, nel corso del 2006, di specifica attenzione nell'ambito

dell'integrazione del Sistema Qualità con i requisiti stabiliti in tema di Responsabilità Sociale dallo standard SA8000.

b) L'aspetto quantitativo è, invece, sottolineato dall'incentivazione economica. Infatti, Casa Spa ha predisposto un piano per l'assegnazione di un premio di risultato annuo ai dipendenti.

All'inizio di ogni anno viene accantonato un fondo appositamente destinato e vengono fissati gli obiettivi da raggiungere distinti tra obiettivi generali e obiettivi specifici per singolo servizio/ufficio.

Alla fine dell'anno il livello di raggiungimento di tali obiettivi determina la ripartizione del premio mediante l'attribuzione di un punteggio in relazione alle caratteristiche soggettive dell'impegno lavorativo dei singoli dipendenti.

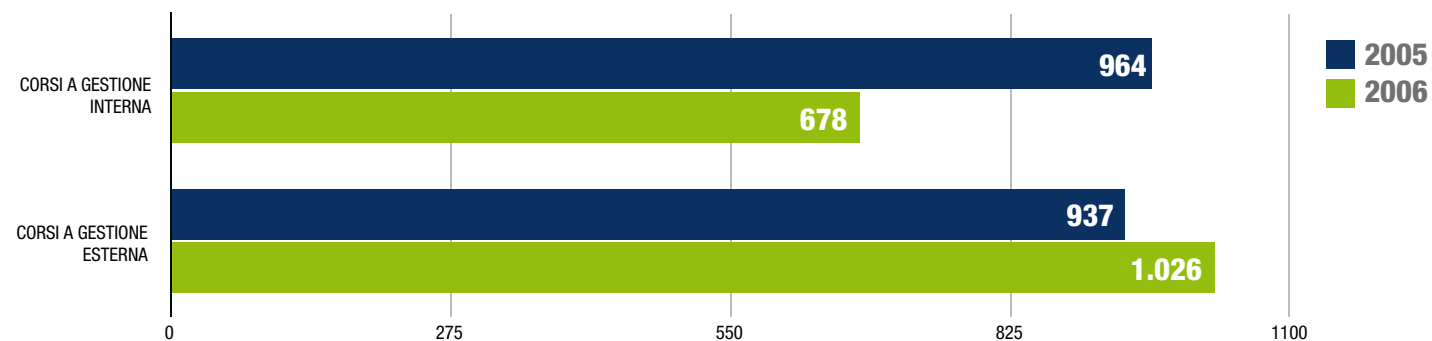
Più precisamente, la quota base di partecipazione al fondo dei dipendenti, espressa in punti, è desunta dai parametri stipendiali del CCNL Federcasa, secondo le diverse categorie di appartenenza. Tali punteggi base subiscono variazioni in aumento o in diminuzione, in dipendenza di fattori legati alla produttività dei

singoli dipendenti, anche in termini di presenza in servizio. Costituisce infine causa di variazione il livello di impegno lavorativo di ciascun dipendente, valutato come segue:

- il particolare apporto alla realizzazione degli obiettivi,
- la disponibilità all'innovazione ed allo svolgimento di nuove attività,
- gli apporti speciali alla crescita economica e di immagine della Società,
- la particolare attitudine ed impegno professionale.

Casa Spa, oltre al premio di risultato, applica altre forme di retribuzione differenziata di merito, di incentivazione e di riconoscimento di particolari responsabilità, rischi e/o disagi, sulla base del CCNL: l'emolumento Quadri, la retribuzione alla persona, l'indennità per reperibilità manutentiva nei giorni festivi, indennità di cassa.

In questi casi l'importo da destinare viene stabilito nell'ambito della voce complessiva "Salario accessorio", comprendente anche la voce Premio di Risultato; tale coacervo consente una flessibilità nella



modulazione delle voci che lo compongono, per meglio adeguarle alle finalità dell'azienda ed all'impegno del personale. Come ulteriore e significativa forma di incentivazione dell'attività del personale, Casa Spa applica, pienamente, gli incentivi riconosciuti per l'attività tecnica dalla nuova normativa sugli appalti, che riunisce tutte le precedenti norme in materia, in particolare la L. 109/94.

Ai tecnici che seguono direttamente un progetto e la sua realizzazione viene assegnato il 50% dell'incentivo, di importo pari al 2% lordo del costo dell'intervento (misura massima prevista dalla legge) mentre il restante 50% viene diviso tra tutti i dipendenti di Casa Spa, in base al solo parametro del livello. Il regolamen-

to relativo alla gestione e ripartizione dell'incentivo, è oggetto di contrattazione con la R.S.U.

L'Amministrazione estende il beneficio dell'incentivo di cui sopra anche ad altre attività tecnico-patrimoniali come ad esempio gli accatastamenti.

Finalità di tali incentivi è quella di incrementare la capacità di Casa Spa di far fronte con proprio personale ad esigenze del servizio, anche ad elevata professionalità, senza ricorrere a consulenze esterne. La compartecipazione all'incentivo anche del personale non professionalmente impegnato nell'attività tecnico, risponde alla considerazione della necessità della piena e solidale collaborazione a tali attività di tutto il personale dell'azienda, in termini

di professionalità giuridica, contabile, amministrativa ed operativa. Analogamente al personale di profilo legale, iscritto all'Albo Speciale, che gestisce il contenzioso della Società, è corrisposto



ARGOMENTI TRATTATI NEI CORSI

un incentivo in misura corrispondente agli onorari e diritti, riconosciuti dal giudice, ove siano effettivamente corrisposti da terzi soccombenti.

Tutto il personale ha infine diritto al rimborso dei pasti, in misura massima predeterminata a seguito di contrattazione e con autocertificazione (soggetta a verifiche a campione) dell'effettiva fruizione del pasto.

Nell'anno 2006 – dopo lunga, approfondita e vivace trattativa – è stato definito (con validità 2006-2007) il primo accordo sull'incentivazione di risultato ai

sensi del CCNL Federcasa, dopo il primo triennio (2003-2005) in cui era stato stabilito il mantenimento del fondo nella misura anteriore alla riforma dei soggetti gestori (passaggio da ATER di Firenze a Casa Spa).

L'accordo raggiunto prevede un'incentivazione la cui entità dipende da tre diversi parametri:

- il raggiungimento degli obiettivi annuali,
- l'andamento del bilancio della Società,
- l'apporto dato dai singoli dipendenti in termini quantitativi e qualitativi.

Crescita professionale (formazione e responsabilità)

Anche la politica della formazione riveste un'importanza strategica tra le politiche di Casa Spa, la quale annualmente predispose un piano di formazione di tutto il personale correlato agli obiettivi stabiliti nella politica della qualità.

Nell'ambito del piano 2006 il personale di Casa Spa ha partecipato a corsi di formazione professionale organizzati e gestiti direttamente dall'impresa (corsi a gestione interna) e corsi organizzati e ge-



stiti da soggetti esterni (Corsi a gestione esterna).

L'attività di formazione e addestramento ha interessato prevalentemente materie di ambiente, sicurezza sul lavoro, lavoro di ufficio e segreteria, gestione aziendale. I corsi di formazione professionale a gestione esterna sono stati svolti da diversi soggetti pubblici e privati selezionati in base alle competenze specifiche.

La partecipazione ai corsi di formazione professionale ha richiesto la frequenza degli addetti della Società anche al di fuori del normale orario di lavoro.

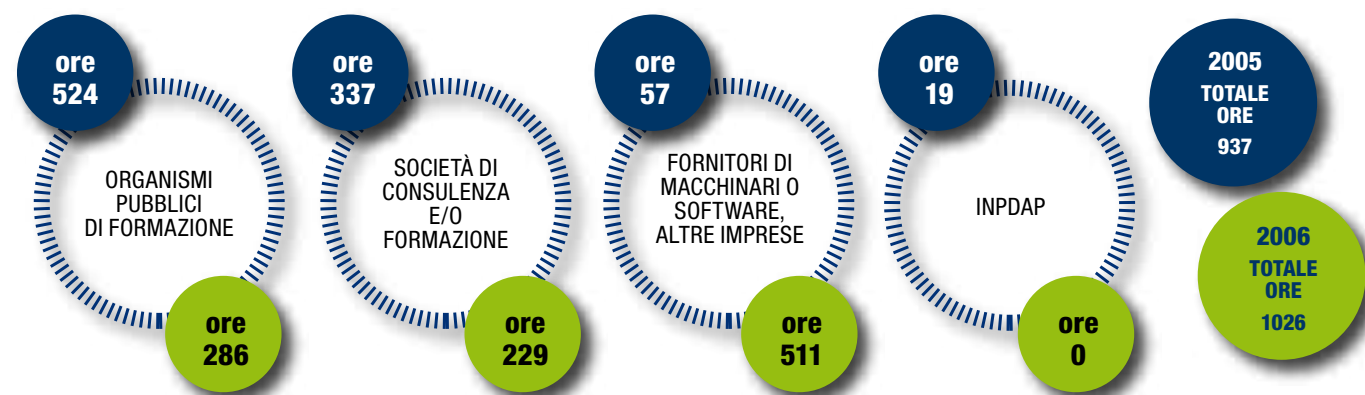
Orario di lavoro agevolato e pari opportunità

L'orario per Casa Spa è di 36 ore settimanali ed è funzionale al servizio ed all'orario di apertura al pubblico. I dipendenti, fermo restando l'obbligo di presenza in determinate fasce orarie (per complessive 24 ore settimanali), godono di ampia flessibilità per l'ingresso e l'uscita dal luogo di lavoro dal momento che il dato complessivo relativo all'orario viene verificato mensilmente, e potendo quindi il dipendente, usufruire degli eventua-

li minuti in eccedenza come permessi retribuiti, ovvero recuperare nel mese successivo quelli carenti.

Politica di Casa Spa è quindi che la flessibilità dell'orario debba tendere al pareggio del tempo lavorato in più o in meno su base mensile, attraverso l'utilizzo calibrato della fascia di orario facoltativa. Per far fronte a specifiche esigenze personali e familiari, in particolare legate all'accudimento familiare, è praticata la deroga temporanea all'orario dell'obbligo, con apposita decisione motivata.

Oltre alla già descritta ampia flessibilità, ai



ORGANISMO EROGATORE PER I CORSI A GESTIONE ESTERNA

EVOLUZIONE PROFILI PROFESSIONALI (EVP)

numero ore dedicate alla formazione dei dipendenti / numero ore lavorate nell'anno

1704 / 108.148

1,60%

dipendenti viene garantita la possibilità di gestire adeguatamente le proprie esigenze personali e familiari, coordinandole con quelle di servizio. Sono previste, infatti, pause nel lavoro: permessi a recupero anche superiori alle 36 ore annue previste dal contratto, fino a 3 ore anche senza autorizzazione. E' prevista, inoltre, una pausa ristoro di 15 minuti giornalieri, a carico dell'azienda.

Per ciò che riguarda la fruizione delle ferie all'interno di Casa Spa viene predisposto un piano ferie approvato dall'Amministratore Delegato; non vengono imposti periodi di ferie da parte dell'Amministrazione, e, nell'ambito della già ricordata attenzione alle esigenze personali e familiari dei dipendenti, l'Amministrazione non pone ostacoli, salve le esigenze di servizio, all'utilizzo dei giorni di ferie, anche con breve preavviso e talora anche senza

preavviso.

Analogamente vengono normalmente consentiti in modo ampio l'utilizzo dell'aspettativa non retribuita per motivi personali e familiari, in particolare nei confronti delle lavoratrici, e del part-time.

Commissione risorse umane

Con delibera del Consiglio di Amministrazione del 14.09.2006 è stata costituita la Commissione Risorse Umane (CRU), un organismo composto pariteticamente da membri del Consiglio e rappresentanti del personale. Dopo l'elezione di questi ultimi (novembre 2006), la Commissione si è insediata a dicembre 2006.

La Commissione ha compiti importanti ed un campo di attività in progressivo sviluppo, come risulta dagli artt. 9 e 10 dello Statuto, di seguito riportati.

Art. 9 – compiti

La Commissione Risorse Umane ha come compito primario quello della verifica permanente della rispondenza delle condizioni di lavoro all'interno di Casa Spa ai principi etici cui la Società stessa si ispira, consistenti non solo nel pieno rispetto delle leggi e CCNL vigenti, ma anche nella ricerca di tutti gli strumenti idonei ad assicurare che la prestazione lavorativa si attui nel rispetto della dignità del lavoratore, delle pari opportunità di lavoro e di carriera, dell'imparziale valutazione dei meriti. E' altresì compito della Commissione l'individuazione degli accorgimenti e delle misure che consentano di armonizzare al meglio le esigenze del servizio con le necessità e le opportunità di vita del lavoratore, e ciò in particolare in dipendenza di questioni legate alla salute, all'accudimento

CASA SPA E I SINDACATI DEI LAVORATORI

Casa Spa assicura, nell'ambito dei vincoli contrattuali assunti dai lavoratori, il pieno diritto alla libertà di associazione e contrattazione collettiva nei modi e nei tempi consentiti dalla legge.

Nel rispetto dell'accordo interconfederale CISPEL – CGIL/CISL/UIL del 29.09.04 presso Casa Spa opera la Rappresentanza Sindacale Unitaria (R.S.U.) con un numero di componenti pari a 4 membri liberamente eletti con voto segreto da tutti i lavoratori non dirigenti. La R.S.U., in quanto organismo rappresentativo dei lavoratori e del sindacato nei luoghi di lavoro, assolve a tutti i compiti con riferimento all'esercizio di diritti, permessi, agibilità sindacali e tutela dei lavoratori, previsti dal C.C.N.L..

A seguito della costituzione della R.S.U. i permessi sindacali sono ripartiti tra i componenti delle R.S.U. stessa. L'Amministrazione ha sempre riconosciuto piena libertà di spazi e completa disponibilità agli argomenti e problematiche promosse dall'R.S.U..

A tutte le riunioni con l'Amministrazione possono partecipare anche dipendenti

componenti degli organi sindacali aziendali, con utilizzo dei permessi ordinari, senza peraltro limiti di fruibilità od altri vincoli di utilizzo.

Alle riunioni con la R.S.U., per l'Amministrazione partecipa l'Amministratore Delegato (unico abilitato a trattare con i sindacati) normalmente affiancato dal Dirigente del Servizio Risorse, Legale ed Affari Generali; occasionalmente possono partecipare alla riunione lavoratori appartenenti all'Ufficio/Uffici più direttamente interessati.

Lo svolgimento della riunione è puntualmente verbalizzato da un incaricato dell'Amministrazione.

E' considerato pienamente come orario di lavoro quello impegnato in riunioni che, pur fatte con dirigenti sindacali, siano unicamente funzionali ad attività istituzionali dell'Azienda.

E' da precisare che, anche al di fuori di permessi retribuiti, allo scopo di non ostacolare in nessun modo l'attività sindacale, è disposta la piena fruibilità di permessi a recupero, senza limiti ed esigenza di autorizzazione.

Il numero di incontri annui varia a seconda delle problematiche e del numero di argomenti da discutere. Vi sono però incontri svolti con cadenza regolare nell'arco dell'anno, che trattando tematiche quali la discussione dell'assegnazione degli obiettivi annuali di produttività, con relativa attribuzione di punteggi, piano di formazione, ecc..

Casa Spa è disponibile agli incontri sia a livello aziendale con i rappresentanti sindacali interni dei lavoratori (R.S.U.) che a livello territoriale con i rappresentanti sindacali esterni. La cadenza periodica degli incontri con i rappresentanti interni per finalità informative, assume anche carattere di consultazione e contrattazione per specifiche tematiche di rilievo e, se richiesto, ma anche su iniziativa dell'Amministrazione, si facilita la partecipazione dei rappresentanti territoriali.

I lavoratori hanno diritto di riunirsi in assemblee sia generali che per gruppi, uffici ovvero secondo l'appartenenza sindacale all'interno della sede di lavoro in idonei spazi messi a disposizione dall'Amministrazione.

familiare ed alla formazione.

La C.R.U. assume la funzione di osservatorio propositivo sulla condizione del lavoro, comprendente:

- la verifica, anche alla luce del D. Lgs. 11/4/2006 n. 198 ("Codice delle pari opportunità tra uomo e donna...") sulla condizione del lavoro femminile (tutele, carriere, atti discriminatori, molestie sessuali e quant'altro);
- lo studio di strumenti, anche innovativi, di intervento sulla condizione del lavoro femminile, proponendo possibili "azioni positive", per il perseguimento delle finalità di cui al comma precedente;
- la verifica delle problematiche relative

alle nuove professionalità ed alle possibili responsabilità connesse, con particolare attenzione alle conseguenti esigenze di formazione professionale.

Con riferimento alle problematiche individuali aventi riflessi sulla condizione del lavoro, la C.R.U. ha competenza per:

- la verifica di istanze per deroghe di orario, o altre analoghe richieste, motivate da esigenze particolari di tipo personale e familiare;
- la verifica su segnalazione di situazioni di disagio, derivanti dall'ambiente di lavoro e/o dai locali nei quali il medesimo si svolge;
- l'esame - su istanza - di situazioni

conflittuali, in relazione alle problematiche affrontate dal D. Lgs. 198/06 o anche da diverse disposizioni e normative), con proposte di soluzioni, nel rispetto dei diritti e delle competenze esistenti.

Art. 10 – ulteriori attività

Nell'ambito della generale finalità delineata dal presente Statuto, la Commissione Risorse Umane potrà estendere il proprio ambito di osservazione e proposta anche all'utenza gestita, con particolare riferimento alla condizione femminile, proponendo anche l'adozione di azioni positive per il miglioramento di tale condizione e per l'attenuazione di condizioni di disagio riscontrate.

CASA SPA E I FORNITORI



I fornitori di Casa Spa sono da considerare a tutti gli effetti importanti interlocutori della Società, sia sul piano della collaborazione per la corretta esecuzione dei contratti, sia, soprattutto, nella condivisione e perseguimento dei principi di Responsabilità Sociale definiti dalla norma SA8000.

In quest'ultima prospettiva, nell'ambito del progetto che si è sviluppato nel corso del 2006 per l'implementazione dell'esistente Sistema Qualità con procedure ad hoc tese al rispetto di tale standard, Casa Spa ha operato secondo due direttrici: la diffusione dei contenuti fondanti la norma SA8000 e la reponsabilizzazione dei propri fornitori.

Sotto il primo profilo Casa Spa ha scelto di utilizzare in modo ampio i propri canali informativi (sito internet e giornalino) dedicando alla norma SA8000 appositi spazi di diffusione ed approfondimento. Questo primo livello di informazione è

stato integrato poi con una comunicazione indirizzata individualmente a ciascun fornitore contenente l'illustrazione degli impegni e dei conseguenti obiettivi perseguiti dalla Società in materia di Responsabilità Sociale.

Ma Casa Spa, si è impegnata anche sul fronte della concretizzazione degli impegni richiesti ed ha rivisto, riformulandola, la propria modulistica per la partecipazione ad ogni tipo di gara o selezione per

appalti di opere e/o forniture inserendo specifiche clausole di adesione alle regole di Responsabilità Sociale ed al conseguente impegno, così reso contrattuale, al loro rispetto.

La azioni intraprese costituiscono peraltro un primo passo verso un coinvolgimento sempre maggiore nelle politica di adeguamento alla Responsabilità Sociale nell'ambito delle attività svolte dalla Società che saranno sviluppate nel corso del 2007.



CASA SPA E LE ASSOCIAZIONI RAPPRESENTATIVE



Le principali associazioni rappresentative di categoria (Federcasa, Confservizi, Cispel) sono fra gli interlocutori per l'esercizio dell'attività di Casa Spa: scambio e condivisione di comuni esperienze contribuiscono al miglioramento delle performance aziendali.

Federcasa è nata nel 1996 come trasformazione dell'Associazione nazionale istituti autonomi per le case popolari (ANIA-CAP) costituita nel 1950. La Federazione associa 114 enti che, in tutta Italia, da quasi un secolo costruiscono e gestiscono abitazioni sociali realizzate con fondi pubblici, ma anche con fondi propri e con prestiti agevolati. Si tratta di Istituti autonomi per le case popolari, enti in via di trasformazione e aziende che gestiscono un patrimonio di oltre 850 mila alloggi destinato ad una utenza con reddito basso o medio.

Federcasa partecipa alla definizione degli obiettivi e degli strumenti della politica abitativa, promuove lo sviluppo di nuovi strumenti di intervento nel campo dell'edilizia residenziale pubblica, mirando a favorire la qualità dell'abitare e della vita

sociale, lavora per migliorare l'efficacia della gestione del patrimonio immobiliare pubblico, rappresenta gli associati nelle organizzazioni nazionali e internazionali. *Confservizi* è il sindacato d'impresa che rappresenta, promuove e tutela le aziende e gli enti che gestiscono i Servizi Pubblici Locali, qualunque sia la proprietà.

E' espressione di 8 Federazioni nazionali di settore e di 17 Associazioni regionali attraverso le quali Confservizi garantisce una presenza capillare sul territorio. Associa soggetti gestori di servizi pubblici locali e regionali che operano sia in settori a "rilevanza industriale" (acqua, gas, energia elettrica, igiene ambientale, trasporti locali) sia in ambiti più propriamente riconducibili ai servizi sociali e alla persona (sanità, farmacie, cultura, edilizia residenziale pubblica). Tali gestori presentano assetti istituzionali diversi largamente orientati alla forma aziendale.

Cispel Confservizi Toscana è l'associazione regionale delle imprese di servizio pubblico che operano nel territorio toscano e che gestiscono servizi a rilevanza economica come il servizio idrico, quello

di igiene ambientale, il gas, il trasporto pubblico su gomma e altri servizi come le farmacie comunali, l'edilizia pubblica, la cultura, gli istituti di assistenza alla persona, le aziende sanitarie e ospedaliere.

I gestori toscani dei servizi di pubblica utilità partecipati dagli Enti Locali o privati aderiscono a Cispel Confservizi Toscana che ne rappresenta gli interessi sul piano delle relazioni istituzionali e sociali e ne promuove lo sviluppo e la crescita. Cispel, infatti, promuove tutte le iniziative utili al raggiungimento degli scopi sociali, partecipa alla redazione delle leggi e degli atti regionali sulle materie in cui operano i propri associati, assiste e supporta i Comuni nei processi formativi di società e consorzi di gestione e gli associati nella loro ricerca di miglioramento e consolidamento.

L'anno 2006 ha visto l'avvio e lo sviluppo di un lavoro promosso dalla Commissione Casa di Cispel Confservizi Toscana: si tratta della prima rilevazione, organica e ragionata, sulle Società di gestione nate a seguito della riforma dell'e.r.p. toscana con la legge regionale 77 del 1998.

La difficoltà del lavoro era data dalla volontà di non procedere raccogliendo ed elaborando note e relazioni provenienti dalle singole Aziende, perché ciò avrebbe reso difficile poi confrontare i dati e avrebbe provocato sicuramente equivoci. Il lavoro impostato da Cispel, con il forte supporto di idee e di documentazione dato dagli incaricati delle singole Aziende, è stato quindi quello di definire a monte esattamente la natura dei dati richiesti e di fronte a dubbi chiarire preventivamente tra le Aziende (che sono dotate di sistemi informatici e prassi amministrative in parte diversi) quale fosse il dato da indicare, riducendo al minimo le precisazioni e

riserve. Va detto che già questo lavoro di affinamento ed armonizzazione espositiva ha permesso di confrontare nel dettaglio e di coordinare le prassi applicative delle varie Aziende. E' stata infine impostata una scheda, adeguatamente snella da essere leggibile con immediatezza e nello stesso abbastanza ampia da evidenziare e rendere confrontabili le realtà delle singole aziende, in tema di entità del patrimonio gestito, di gettito da canoni, manutenzioni, nuove costruzioni, risultati di bilancio, personale, carico fiscale, modalità di gestione, morosità ecc.. La scheda è inoltre formulata in modo da

presentare in modo dinamico l'andamento delle Aziende di e.r.p, con riferimento all'ultimo anno di attività dell'ex ATER, al momento dell'avvio delle nuove Aziende ed all'anno precedente la rilevazione.

A lavoro ultimato il settore dell'edilizia pubblica toscana disporrà di uno strumento davvero innovativo per una verifica dell'andamento del settore, complessivo ovvero azienda per azienda, o anche per gruppi di aziende riunite per tipologie, dimensioni o regole di gestione. Ne risulterà un contributo importante sia per un consuntivo delle scelte fatte, sia per l'impostazione di nuove politiche del settore.



CASA SPA E LE ISTITUZIONI

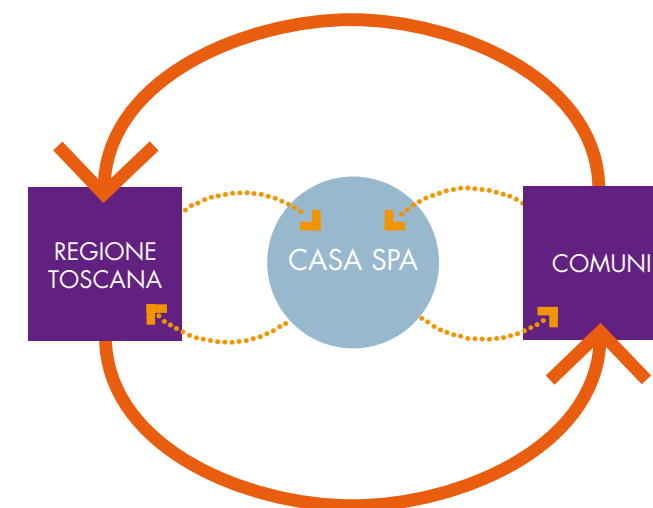


Il rapporto di Casa Spa con le Istituzioni è strettamente correlato alla sua natura di società a partecipazione pubblica, dei 33 Comuni Soci dell'area fiorentina, inserita nel più ampio contesto regionale.

Casa Spa, in quanto soggetto gestore previsto dalla normativa regionale (L.R.T. n. 77/1998), intrattiene rapporti costanti e diretti con la Regione Toscana, sia per lo svolgimento dei suoi compiti di programmazione in ambito e.r.p., per i quali si avvale anche delle informazioni e dei dati forniti dalla Società, sia nella gestione dei finanziamenti per conto dei Comuni Soci, finalizzati alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica. A loro volta, i Comuni Soci si avvalgono delle proposte della Società ai fini della proposizione degli interventi. Casa Spa rappresenta, quindi, l'intermediario principale e necessario per la realizzazione dell'edilizia sovvenzionata. Anche al di fuori della realizzazione di edilizia sovvenzionata, Casa Spa si rapporta primariamente con i Comuni di riferimento ogni qualvolta esista la possibilità di realizzare opere che possano contribuire alla gestione del problema

casa. Questo approccio di si inquadra nella recente trasformazione in alloggi di un bene di proprietà della Società, posto nel Comune di Firenze, precedentemente adibito ad attività artigianali, che ragioni meramente economiche avrebbero consigliato di porre sul mercato con destinazione commerciale, in modo da ottenere un introito da canone maggiore unitamente a minori costi di ristrutturazione. La scelta della Società si è orientata, invece, nell'ambito del complesso di alloggi e.r.p. di via Erbosa, verso la ristrutturazione, con utilizzo di fondi propri, dell'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" (locazione finalizzata al sub affitto a persone in situazioni di emergenza abitativa). L'operazione è significativa per caratterizzare la "mission" essenzialmente sociale di Casa Spa. La strada è quindi tracciata e, nelle intenzioni di Casa Spa, questa esperienza non rimarrà isolata in quanto sono allo studio altri due interventi analoghi riguardanti immobili di proprietà della Società posti a Firenze rispettivamente in Via Bronzino e Via Moreni.



CASA SPA E LA COLLETTIVITÀ

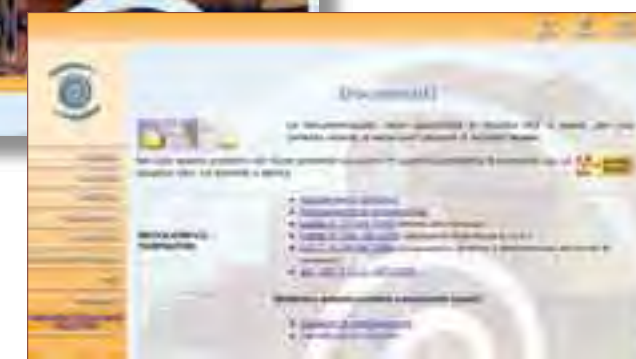


Casa Spa agisce a stretto contatto con la collettività ed è la natura stessa della Società ad implicare l'affermarsi di una gestione eticamente orientata.

Da qui deriva la particolare sensibilità verso tutti gli strumenti, sia provenienti dal passato, sia proiettati verso il futuro, che vadano nella direzione del consolidamento dei rapporti con gli utenti, con i soci, le Istituzioni, con le Organizzazioni sindacali, con le associazioni di categoria, con la cultura e con la collettività nel suo complesso.

Sito internet

Il sito internet, aggiornato costantemente, è un valido e attendibile strumento di conoscenza della Società. Attività, documenti, notizie, bandi di gara, cantieri attivi e conclusi, indice d'archivio, faq, area intranet sono le principali voci di menù per capire Casa Spa e accedere in tempo reale ad utili informazioni. La completezza e la trasparenza dei dati non prescinde dal rispetto della privacy. Di particolare rilevanza è l'area intranet disponibile agli stakeholders: Comuni, Utenti, Sindacati dell'utenza posso-



no visualizzare i principali aspetti del rapporto utente-azienda di ogni singolo utente, ognuno per il proprio ambito di competenza. Per accedere alla intranet aziendale occorre digitare un proprio identificativo e una parola chiave segreta assegnata dall'amministratore del sistema. Le

informazioni presenti nell'area vengono automaticamente aggiornate ogni 24 ore. Le Istituzioni interessate possono richiedere l'accesso all'Amministratore Delegato di Casa Spa, mentre gli Utenti devono inserire il proprio codice utente e, come parola chiave, il numero personale di sette cifre loro assegnato.

Casa Spa Informa

Il periodico "Casa Spa Informa" è uno degli strumenti con il quale la Società comunica con i soggetti esterni. Gli argomenti affrontati sono sviluppati sotto forma di articoli, interviste, tabelle, schede, immagini, dedicati alle attività tipiche aziendali. Programmi, eventi, accordi, progetti e stato di avanzamento lavori, informative varie, costituiscono i principali punti focali. La rivista ha cadenza quadrimestrale; ogni edizione ha una tiratura di 13.000 copie ed è anche pubblicata sul sito internet. Per ogni numero, le copie stampate e spedite a tutte le famiglie assegnatarie dei quasi 12.000 alloggi di e.r.p. gestiti da Casa Spa raggiungono almeno



30.000 persone, intendendo come tale il numero dei residenti, ma si stima che numerose altre persone collegate o interessate, ne prendano visione. La rivista viene inviata inoltre ad un indirizzario "istituzionale" comprendente i Sindaci e gli Assessori alla casa dei 33 comuni dell'Area fiorentina, Presidenti e Assessori della Regione Toscana e della Provincia di Firenze, associazioni di categoria, imprese, cooperative, professionisti.

Consegue da tale finalità informativa a vasto raggio che il periodico si caratterizzi per contenere sia notizie e comunicazioni in qualche modo di "servizio" per l'utenza, sia prese di posizioni e notizie sull'edilizia sociale, le sue realizzazioni e le sue prospettive.

Archivio storico delle Case Popolari

L'apertura al pubblico dell'Archivio Storico delle Case Popolari ora di Casa S.p.A., già dell'Ater, già dello Iacp, costituisce un ulteriore avvicinamento alla comunità. L'Archivio è stato dichiarato di "notevole interesse storico" con provvedimento del Ministero dei Beni e le Attività Culturali poiché documenta, permettendone la ricostruzione storica, non soltanto l'edilizia popolare in Italia e in particolare in Toscana e nella provincia di Firenze a partire dal 1909, ma anche la lezione di importanti maestri dell'architettura italiana (Burci, Del Debbio, Detti, Gamberini, Michelucci, Poggi, Quaroni, Ricci e Savioli tra gli altri), la discussione sui piani urbanistici, le riflessioni teoriche



e tecniche intorno alla progettazione e la costruzione degli edifici. L'Archivio è aperto al pubblico per appuntamento. Dal sito internet è possibile accedere all'indice dei luoghi, delle persone o degli enti per i quali è presente una documentazione di qualche genere presso l'Archivio di Casa Spa. Ad ogni indicazione di Comune, Via o zona è associato uno o più numeri necessari per le ricerche cartacee sul campo. L'Archivio attuale è il risultato di un complesso lavoro di riordino e la sua gestione si vale tuttora della consulenza di esperte archiviste, che assicurano un supporto molto qualificato ai soggetti che

accedono, per finalità professionali e di studio all'Archivio stesso. E' altresì compito delle predette consulenti formare il personale dell'Ufficio Affari Generali nella tecniche di gestione dell'Archivio e della sua integrazione.

Attività sociali ed umanitarie

L'impegno di Casa Spa in questo campo si è espresso nel sostegno, ormai costante, all'Associazione Medici senza frontiere, in particolare con un contributo alla Missione Umanitaria Etiopia. Casa Spa, inoltre ha sempre ritenuto, pur senza venir meno a criteri di giusta redditività, di esprimere particolare attenzione, nell'affitto di propri locali non residen-

ziali a soggetti ed associazioni che siano portatori di valori umanitari, di solidarietà sociale e di dialogo.





performance
ambientali



I RAPPORTI CON L'AMBIENTE

PERFORMANCE
AMBIENTALI

L'efficienza energetica e il rispetto per l'ambiente costituiscono il filo rosso che caratterizza tutta l'attività costruttiva di Casa Spa. Nell'anno 2006 abbiamo continuato nello sviluppo, nelle fasi di progettazione e di realizzazione, dei principi di "Bioedilizia" e di "Efficienza Energetica" applicata alle costruzioni.

Tali principi riguardano tutti gli inter-

venti più recenti, alcuni nella fase del cantiere, altri in corso di appalto, e sono caratterizzati per l'utilizzazione di componenti e/o sistemi in grado di captare, accumulare, conservare e restituire l'energia termica della radiazione solare.

Si tratta di impianti a pannelli solari con riscaldamento centralizzato con caldaie a condensazione e produzione di acqua calda integrata con energia solare, con

pannelli inseriti nella falda del tetto e accumulatori, con impianti di climatizzazione di tipo radiante con serpentina affogata per tutta la superficie dei pavimenti con circolazione di acqua a bassa temperatura e quindi con bassi consumi energetici.

Tutti gli interventi privilegiano inoltre l'uso di materiali eco-compatibili, cioè di quelli che nel corso delle loro fasi di

SOLUZIONE TRADIZIONALE

Produzione di acqua calda per riscaldamento ed usi sanitari mediante

Caldaie singole alimentate a metano

Impianto di riscaldamento a radiatori

Sistema di regolazione con cronotermostato

Energia termica equivalente
pari a 6,12 Tep*/anno

SOLUZIONE A RISPARMIO ENERGETICO

Produzione centralizzata dell'acqua calda mediante gruppo termico a condensazione in abbinamento ad un impianto di riscaldamento funzionante a bassa temperatura, del tipo a pannelli radianti a pavimento

Adozione di valvole di regolazione per ogni singolo locale riscaldato e sistema di contabilizzazione dell'energia termica per ogni singolo alloggio

Adozione di pannelli solari per produzione di acqua calda per usi sanitari nel periodo estivo ed integrazione termica sull'impianto di riscaldamento, nel periodo invernale

Energia termica equivalente
pari a 3,93 Tep*/anno

ENERGIA PRIMARIA RISPARMIATA 6,12 - 3,93 = 2,19 TEP*/ANNO

* Tonnellate equivalenti di petrolio

“vita”, dalla produzione all’uso, dalla manutenzione allo smaltimento, creano rispetto a quelli di uso corrente meno danni alla salute delle persone e dell’ambiente.

La scommessa, ancora oggi, sta nella compatibilità di tali sistemi con il quadro dei costi che presiedono alla realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, come abbiamo avuto modo di argomentare e illustrare in altro capitolo del Bilancio Sociale 2006.

Nello schema riportato si può apprezzare il risparmio di energia, il minor inquinamento e il risparmio di spesa che è possibile conseguire con la realizzazione degli impianti a risparmio energetico. Gli extra costi dei nuovi sistemi rispetto agli impianti tradizionali risultano ancora molto alti, e il sistema dei massimali di costo e.r.p. ancora oggi non sembra in grado di promuovere la realizzazione diffusa di tali impianti innovativi. Realizzare in maniera diffusa nell’e.r.p. sovvenzionata impianti a basso consumo energetico continua ad essere troppo

VALUTAZIONE DEL RISPARMIO ANNUO

Il tipo di intervento in esame, dal punto di vista finanziario si configura come un piano di accantonamento con rate posticipate del costo degli interventi, a fronte di una serie di risparmi sul consumo di combustibile che possiamo assimilare ad introiti con cadenza annua.

Il risparmio conseguibile in termini monetari può essere valutato sulla base dei seguenti parametri.

- energia risparmiata:
91.318 MJ/anno
- quantità di metano risparmiato:
 $91.318/34,2 = 2.670$ Smc/anno
- costo unitario medio del metano (comprensivo di quota fissa e oneri fiscali) 0,80 /Smc

Il risparmio della spesa energetica risulta: $2.670 \times 0,80 = 2.136$ /anno

VALUTAZIONE DELLA CO² EVITATA

Il risparmio di energia primaria conseguibile ha come conseguenza diretta la mancata combustione di metano e la minor produzione di CO².

Il bilancio, per intervento di 15 alloggi, è il seguente:

- Energia primaria nella soluzione tradizionale:
255,946 MJ/anno
 - Energia primaria nella soluzione a basso consumo:
164, 628 MJ/anno
- Considerando i seguenti parametri di riferimento
- potere calorifico del metano : 34,2 MJ/smc
 - produzione specifica CO² : 1,898 Kg/smc

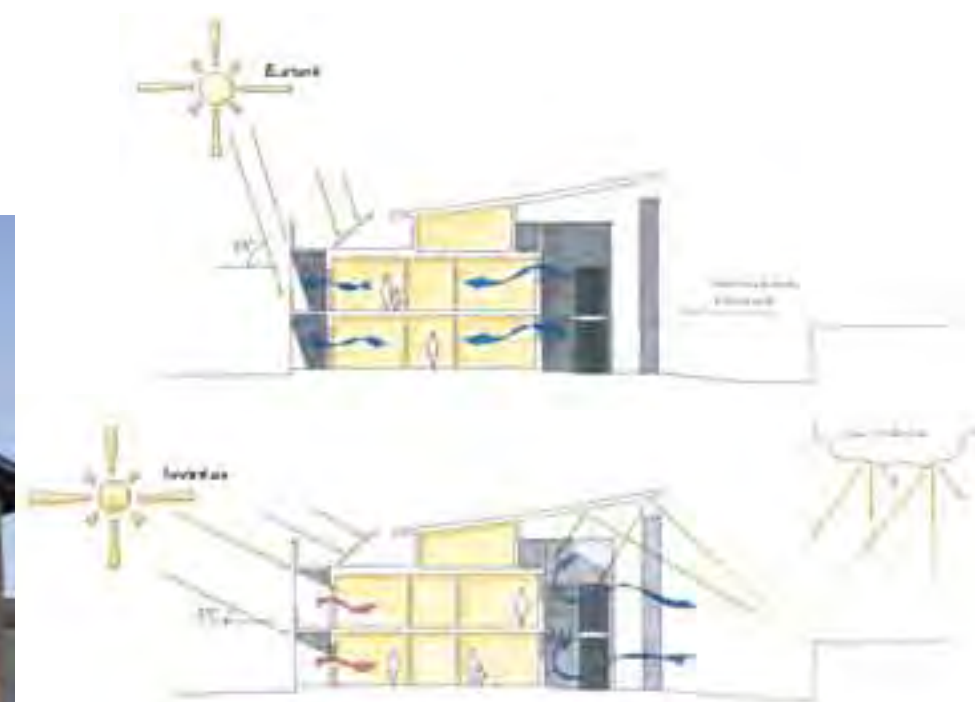
La CO² evitata risulta pari a 5,068 tonnellate/anno.

COSTI SU UN FABBRICATO DI 15 ALLOGGI (S.U. MEDIA= 60 MQ)

COSTO IMPIANTO TERMICO TRADIZIONALE	COSTO IMPIANTO TERMICO A RISPARMIO ENERGETICO
30.660,00	138.367,00 (Centr. Termica 48.173,00 + imp. Pannelli rad. 90.194,00)

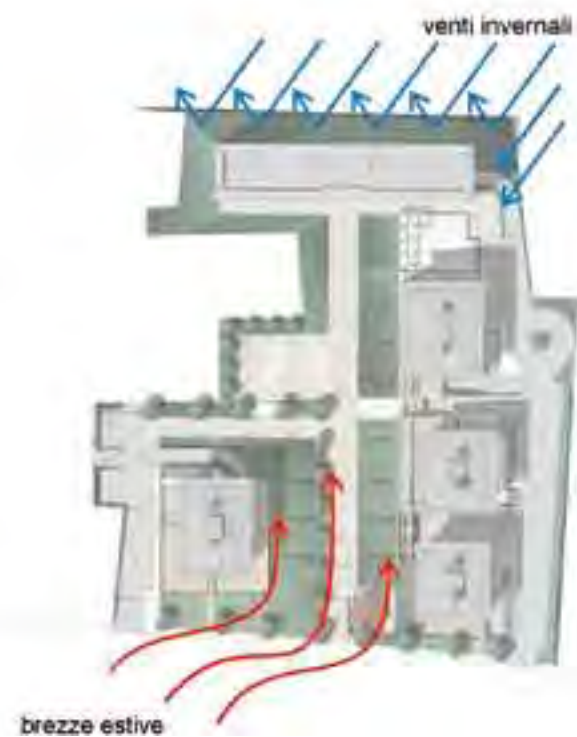
Maggior costo dell'intervento: € 107.707,00

Maggior costo ad alloggio: € 7.180,00



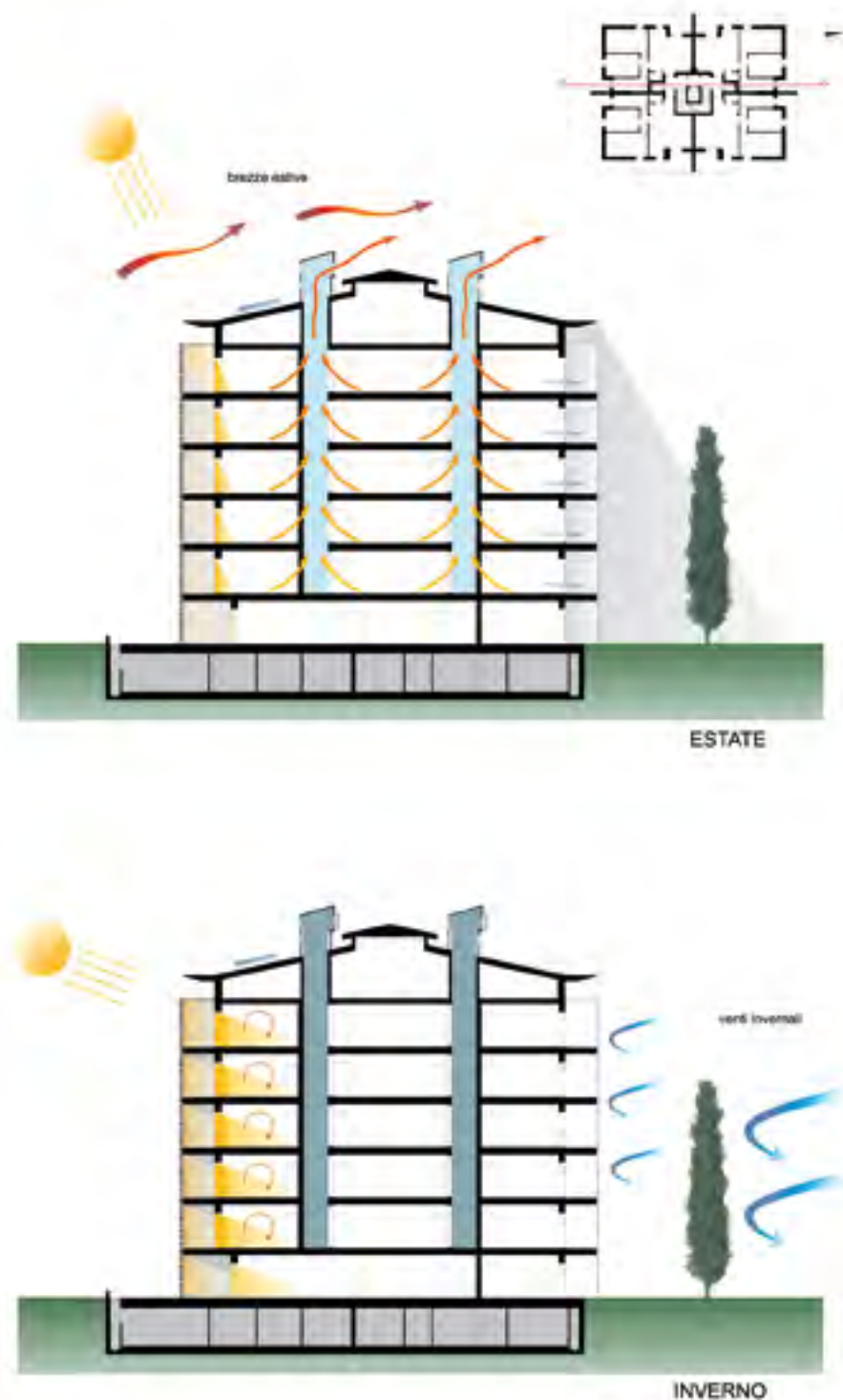
Schemi di illuminazione ed areazione nelle stagioni invernale ed estiva nel progetto in corso di realizzazione a Barberino di Mugello





spesso una scommessa giocata sull'ottimismo della volontà.

Occorre pertanto, in attesa di una radicale riforma del sistema dei massimali di costo e.r.p., utilizzare al meglio le opportunità offerte dai provvedimenti settoriali, nazionali e regionali, finalizzati all'incentivazione all'utilizzo delle tecnologie a basso consumo energetico.



Casa Spa ha ottenuto nel 2004 dalla Regione Toscana il finanziamento per la realizzazione di tre interventi a basso consumo energetico (solare termico) da realizzare nei Comuni di Barberino di Mugello, Calenzano, Scandicci, per complessivi 72 alloggi.

Gli interventi di Barberino di Mugello e di Calenzano sono in avanzata fase di realizzazione, maggiori difficoltà ha invece incontrato l'intervento di Scandicci. Casa Spa ha previsto, nell'ambito del programma di aggiornamento e formazione del personale dipendente, corsi di formazione per il personale sui vantaggi e le opportunità derivanti dallo sviluppo dei sistemi di progettazione biocompatibili.

Non solo tecnologia

Casa Spa ha ormai consolidato un metodo progettuale finalizzato ad ottimizzare il confort abitativo utilizzando al meglio accortezze progettuali a costo praticamente zero. Qui di seguito si illustrano alcuni esempi di tale metodologia.

Casa Spa, come Società di servizi dei 33 Comuni del L.O.D.E. Fiorentino, nel corso dell'anno 2006 ha messo a punto (ed ha presentato ai Comuni Soci in occasione dell'Assemblea per l'approvazione del Bilancio 2006) una linea di servizi specifici per la diagnostica del comportamento energetico dei fabbricati e la certificazione energetica.

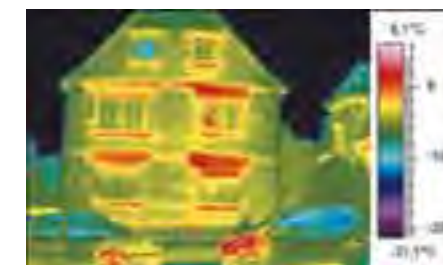
La nuova normativa in materia di risparmio energetico impone la certificazione energetica dei nuovi fabbricati, e più in generale, è sempre più necessario adeguare il funzionamento energetico del patrimonio pubblico (da quello di e.r.p. agli edifici di uso pubblico) ai moderni criteri di efficienza energetica, produzione di calore (e raffrescamento) da fonti naturali o rinnovabili, capacità dell'involucro edilizio di conservare il calore immesso.

Al fine di perseguire al meglio tali obiettivi, predisponendo un documentato quadro conoscitivo sul quale le Amministrazioni Comunali potranno assumere le conseguenti decisioni sugli interventi da effettuare, Casa Spa, socie-

tà di servizi per l'abitare dei 33 Comuni dell'area fiorentina, ha proposto un "pacchetto di attività tecnico-diagnostiche e di certificazione".

Attraverso l'utilizzo di personale specializzato e dotazione di strumenti adeguati (termografia a infrarossi e termoflussimetro per la misura della trasmittanza in opera) si è proposto di eseguire le analisi del rendimento energetico del patrimonio che individueranno i Comuni soci, fornendo un quadro conoscitivo completo, dettagliato e testato scientificamente.

Il quadro conoscitivo sarà completato, a richiesta, con la proposta delle opzioni operative per migliorare il rendimento energetico del manufatto, con la gamma



di opzioni che tengano conto del miglioramento ottenibile (e di conseguenti risparmi della bolletta energetica) dei costi necessari, delle condizioni di cantierabilità, delle possibilità/opportunità di ottenere finanziamenti dedicati dal quadro normativo e legislativo nazionale e regionale.

Analisi del rendimento energetico degli edifici

Casa Spa ha proposto di elaborare la diagnosi energetica degli edifici e degli impianti in modo da poter individuare:

1. gli interventi per la riduzione della spesa energetica
2. i tempi di ritorno degli investimenti
3. i miglioramenti di classe energetica dell'edificio

L'individuazione di possibili punti critici nell'involucro dell'edificio, quali i punti di dispersione termica, vengono rilevati tramite apposita strumentazione che utilizza la tecnica della termografia a infrarossi.

Tale verifica viene effettuata sia in sede di collaudo per i nuovi edifici che in sede di

pianificazione degli interventi manutentivi per il patrimonio edilizio esistente. L'insieme dei possibili interventi migliorativi e la loro analisi vengono allegati all'attestato di qualificazione energetica redatto secondo le disposizioni del D. Lgs. N° 311/2006.

Lo sviluppo futuro, a seguito della prossima emanazione delle Linee guida per i criteri di certificazione, sarà quello della redazione dei certificati energetici per gli edifici esistenti e nuovi.

Tali certificati si baseranno sia sui calcoli effettuati in sede progettuale che sulle verifiche sperimentali effettuate in loco con l'ausilio delle tecniche suddette.

La realizzazione di interventi volti al miglioramento del rendimento energetico analizzati e certificati secondo i criteri precedentemente indicati porteranno alla costruzione di nuovi edifici che avranno uno standard qualitativo minimo equiparabile alla categoria energetica A/B secondo la classificazione introdotta dalla Provincia autonoma di Bolzano, ossia con consumo di calore inferiore a 50kWh/m² anno.

La casa sostenibile

Casa Spa lavora attivamente per realizzare gli interventi di e.r.p. di propria competenza secondo il modello della casa "sostenibile", cioè costruita ed attrezzata con tutti gli accorgimenti necessari per favorire il *benessere di chi abita, la diminuzione dei consumi energetici e la sostenibilità ambientale*.

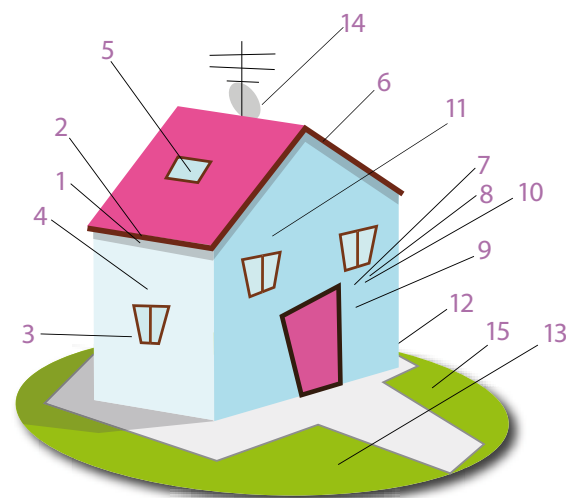
A questi criteri sono ispirati i più recenti interventi progettati (alcuni sono in via di realizzazione) da Casa Spa.

La questione dei costi, della compatibilità cioè dei costi vigenti per l'e.r.p. con quelli necessari per realizzare la casa "sostenibile", ci hanno imposto di procedere per gradi nell'adozione e nella sperimentazione delle innovazioni progettuali e tecnologiche per realizzare davvero la casa "sostenibile".

Il modello della casa "sostenibile" costituisce, quindi, un traguardo da raggiungere, con tappe successive che consentano di consolidare i risultati raggiunti e di procedere avanti.



Certificazione energetica degli edifici



1 ISOLAMENTO DELLE STRUTTURE	L'uso di materiali isolanti limita la dispersione del calore
2 MASSA MURARIA	L'aumento degli spessori delle murature (involucro esterno = cm. 38-40) aumenta l'inerzia termica dell'involucro e migliora la conservazione dell'energia (calore-raffrescamento immesso negli alloggi)
3 MATERIALI NATURALI	Si tratta di materiali privi di emissioni tossiche e riciclabili
4 PITTURE ECOLOGICHE	Non contengono olio e agenti chimici potenzialmente dannosi
5 VETRATE AD ALTO RENDIMENTO TERMICO	Doppi e tripli vetri evitano la dispersione di calore che si verifica con il vetro singolo (circa il 20%)
6 PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI	Sfruttano l'energia del sole per la produzione di energia elettrica e acqua calda
7 VENTOLA TERMOSTATICA	Consente la ricerca di una temperatura ottimale ed evita sprechi energetici
8 RECUPERO ACQUA	Consente l'utilizzazione dell'acqua piovana per gli scarichi dei bagni e per l'irrigazione
9 VASI WC CON DOPPIO TASTO	La cassetta del wc è dotata di doppio tasto per scaricare quantità d'acqua a seconda delle necessità
10 IMPIANTO CENTRALIZZATO CON CALDAIA A CONDENSAZIONE	Aumenta il rendimento, riduce il consumo energetico e diminuisce l'emissione di inquinanti
11 CLIMATIZZAZIONE DI TIPO RADIANTE	Grazie alla migliore distribuzione con serpentina a pavimento dove circola acqua a bassa temperatura, aumenta il comfort e diminuisce i consumi
12 CONTACALORIE SINGOLO PER OGNI APPARTAMENTO	Abbinato all'impianto centralizzato, consente agli inquilini una gestione personalizzata del clima nell'alloggio
13 CENTRALINA DOMOTICA	Controlla in modo centralizzato le utenze, evita sprechi inutili e accresce la sicurezza (sistema anti-introduzione, controllo fughe di gas e liquidi...)
14 RICAMBIO ARIA E RECUPERO CALORE	Tramite scambiatori di calore, viene riscaldata l'aria in ingresso con quella in uscita
15 POMPA DI CALORE GEOTERMICO	Preleva calore dal terreno per il riscaldamento degli ambienti

LE INFORMAZIONI AMBIENTALI

Per quanto riguarda le informazioni ambientali si considerano soprattutto i dati relativi ai consumi ed allo smaltimento dei rifiuti.

I consumi

Nonostante le caratteristiche di azienda di Servizi, i consumi di Casa Spa qui riportati evidenziano l'impatto ambientale diretto, seppur contenuto, della Società:

- consumo di energia, corrispondente a circa kwh 86.100 per elettricità e mc/anno 18.000 per gas
- consumo della risorsa naturale acqua per 1.100 mc totali
- consumo di carburante pari a 7.900 litri di benzina per i soli automezzi di proprietà

Per quest'ultima tipologia di consumo, si precisa che l'anno 2006 è stato caratterizzato oltre che dal mantenimento del servizio di Car Sharing (noleggio auto a fasce orarie), anche dalla riduzione del parco auto di proprietà della Società (dismissione degli automezzi meno recenti), nonché dal graduale rinnovo dei restanti. Tale operazione ha dato modo alla Società,

oltre che di diminuire i costi di gestione del parco auto, di dare il suo contributo positivo all'ambiente: riduzione del numero di auto maggiormente inquinanti, più contenuto consumo di carburante direttamente attribuibile a Casa Spa.

Smaltimento rifiuti

I rifiuti generati da Casa Spa, vista la prevalente attività di ufficio, sono i materiali di consumo, (toner e carta) e le apparecchiature elettroniche fuori uso.

Per quanto riguarda i toner il contratto annuale con la ditta selezionata prevede fino a due ritiri l'anno dei toner da smaltire e l'acquisto su ordinazione di toner riciclati.

Per la raccolta differenziata della carta, invece, la Società ha predisposto in ogni

piano o ufficio un raccogliitore apposito per la carta destinata al riciclaggio. I contenitori vengono settimanalmente vuotati e il materiale raccolto viene predisposto per il ritiro periodico gratuito da parte di Quadrifoglio Spa.

Oltre a quanto sopra precisato, l'Ufficio Affari Generali provvede alla triturazione dei documenti riservati, che vengono poi inseriti nei contenitori da consegnare a Quadrifoglio Spa.

E' previsto, inoltre lo scarto di documenti per i quali non è più necessaria la conservazione. Tale servizio è seguito dall'Ufficio Affari Generali e coadiuvato da personale specializzato distaccato presso l'archivio storico della Società in via Toti. Gli scarti sono ritirati da una ditta autorizzata, di media una o due volte l'anno.



